

Eindverslag inspraak en vooroverleg
Bestemmingsplan Buitengebied – Deelgebied 2



Eindverslag inspraak en vooroverleg
Bestemmingsplan Buitengebied - Deelgebied 2

Titel: Eindverslag inspraak en vooroverleg
Versie: 6
Datum: 10 juli 2019
Auteur(s): Alexander Verbruggen, Arthur Hermans, Gijs Willems, Kelly van der Elst,
Noortje Pullens, Simone Salemans

Inhoudsopgave

1.	Overzicht van de gevolgde procedure	4
1.1.	Algemeen	4
1.2.	Object van inspraak en vooroverleg	4
1.3.	Subject van inspraak en vooroverleg.....	4
1.4.	Procedure	4
1.5.	Ingekomen reacties	4
2.	Beoordeling inspraakreacties en vooroverlegreacties	7
2.1.	Beoordeling mondelinge inspraakreactie	7
2.2.	Beoordeling schriftelijke inspraakreacties.....	10
2.3.	Beoordeling reacties wettelijke vooroverlegpartners	42
3.	Overzicht aanpassingen	51
3.1.	Aanpassingen verbeelding.....	51
3.2.	Aanpassingen regels	52
3.3.	Aanpassingen toelichting	54
4.	Conclusie	55

Bijlagen:

Mondelinge inspraakreacties:

1. Inspraakreactie inzake Vlasstraat 9, 5712 RP Someren, d.d. 7 januari 2019;
2. Inspraakreactie inzake Zandstraat 58, 5712 ZX Someren, d.d. 9 januari 2019;
3. Inspraakreactie inzake Ruiters 26, 5712 XP Someren, d.d. 9 januari 2019.

Schriftelijke inspraakreacties:

4. Inspraakreactie inzake Nieuwendijk 108 (vooruitlopend op inzagetermijn voorontwerp ingediend), 5712 EP Someren, d.d. 26 september 2018;
5. Inspraakreactie inzake Driehoekstraat 10 (vooruitlopend op inzagetermijn voorontwerp ingediend), 5712 RN Someren, d.d. 5 oktober 2018;
6. Inspraakreactie inzake Driehoekstraat 12, 5712 RN Someren, d.d. 28 december 2018;
7. Inspraakreactie inzake een aantal locaties aan de Bennenbroekstraat, 5712 BM Someren, d.d. 3 januari 2019;
8. Inspraakreactie inzake Driehoekstraat 8, 5712 RN Someren, d.d. 4 januari 2019 (pro forma) en aangevuld d.d. 28 januari 2019;
9. Inspraakreactie Sumrin Advocaten inzake Kanaaldijk-Zuid 40, 5712 BJ Someren, d.d. 7 januari 2019;
10. Inspraakreactie Hekkelman Advocaten inzake Hubertusweg 6 en Nieuwendijk 115/115a, d.d. 8 januari 2019;
11. Inspraakreactie Sumrin Advocaten inzake Ploegstraat 30, 5712 GH Someren, d.d. 8 januari 2019;
12. Inspraakreactie Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu B.V. inzake Ploegstraat 50, 5712 RL Someren, d.d. 8 januari 2019;
13. Inspraakreactie Sumrin Advocaten inzake Nieuwendijk 120/122 en Nieuwendijk 126, d.d. 9 januari 2019;
14. Inspraakreactie inzake Zandstraat 61, 5712 XX Someren, d.d. 9 januari 2019 (pro forma) en aangevuld per e-mail d.d. 21 januari 2019;
15. Inspraakreactie inzake Groeneweg ong., d.d. 9 januari 2019;
16. Inspraakreactie Van Dun & Van Gerwen inzake Zandstraat 99, 5712 XX Someren, d.d. 9 januari 2019;
17. Inspraakreactie inzake Nieuwendijk 100, 5712 EN Someren, d.d. 9 januari 2019;
18. Inspraakreactie Achmea Rechtsbijstand inzake Zandstraat 99, 5712 XX Someren, d.d. 10 januari 2019;
19. Inspraakreactie Van Dun Advies inzake Ploegstraat 64, 5712 RL Someren, d.d. 10 januari 2019;
20. Inspraakreactie Bergs Advies inzake Vaartdijk 21, 5712 ER Someren, d.d. 10 januari 2019;
21. Inspraakreactie Sumrin Advocaten inzake Nieuwendijk 150, 5712 EP Someren, d.d. 10 januari 2019;
22. Inspraakreactie Driessen Advies en Beheer inzake Ploegstraat 56-58, d.d. 10 januari 2019;
23. Inspraakreactie Driessen Advies en Beheer inzake Zandstraat 97a, 5712 XX Someren, d.d. 10 januari 2019;
24. Inspraakreactie Driessen Advies en Beheer inzake Laarstraat 37, 5712 RT Someren, d.d. 10 januari 2019.

Vooroverlegreacties

25. Waterschap Aa en Maas, postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch, d.d. 21 februari 2019;

26. Waterschap De Dommel, postbus 10001, 5280 DA Boxtel, d.d. 28 februari 2019;

27. Provincie Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, d.d. 20 maart 2019.

1. Overzicht van de gevolgde procedure

1.1. Algemeen

De relatie burger -overheid is in de loop der jaren sterk veranderd. De burgers zijn mondiger geworden en verlangen van de overheid dat zij betrokken worden bij de voorbereiding en uitvoering van het overheidsbeleid. De burgers willen inspraak voorafgaand aan de besluitvorming. Naast de mogelijkheid om voorafgaand aan de besluitvorming zijn mening te kunnen geven, wil de burger ook dat de overheid bij de besluitvorming aangeeft waarom, gelet op de naar voren gebrachte meningen, op die wijze is besloten. Deze maatschappelijke wens heeft een juridische vertaling gekregen in artikel 150 van de Gemeentewet. Dit artikel draagt de gemeenteraad op een inspraakverordening vast te stellen, waarin regels worden gesteld met betrekking tot de wijze waarop ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke personen en rechtspersonen bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken. In Someren heeft de gemeenteraad op 27 februari 2008 de "Algemene inspraakverordening" (hierna te noemen: de inspraakverordening) vastgesteld.

1.2. Object van inspraak en vooroverleg

Object van inspraak en vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Deelgebied 2", met het identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02018021-VO01.

1.3. Subject van inspraak en vooroverleg

Inspraak is verleend aan ingezetenen van de gemeente Someren en belanghebbenden. Daarnaast is overleg gevoerd met de wettelijke vooroverlegpartners en is hen de mogelijkheid geboden om hun reactie kenbaar te maken.

1.4. Procedure

De wijze waarop inspraak wordt gegeven is geregeld in de inspraakverordening van de gemeente Someren. Op de inspraak is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van vrijdag 30 november 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Hiervan is kennis gegeven op de gemeentelijke website en in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "t Contact" van donderdag 29 november 2018. Gedurende de termijn van terinzagelegging konden ingezetenen van de gemeente Someren en belanghebbenden schriftelijk en/of mondeling zienswijzen omtrent het voorontwerp- bestemmingsplan naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders. Daarnaast is gelijktijdig het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro gevoerd.

1.5. Ingekomen reacties

Gedurende de termijn zijn drie mondelinge inspraakreacties ontvangen:

1. Inspraakreactie inzake Vlasstraat 9, 5712 RP Someren, d.d. 7 januari 2019 (**bijlage 1**);
2. Inspraakreactie inzake Zandstraat 58, 5712 ZX Someren, d.d. 9 januari 2019 (**bijlage 2**);

3. Inspraakreactie inzake Ruiters 26, 5712 XP Someren, d.d. 9 januari 2019 (**bijlage 3**).

Gedurende de termijn zijn de volgende schriftelijke inspraakreacties ingekomen:

4. Inspraakreactie inzake Nieuwendijk 108, 5712 EP Someren, d.d. 26 september 2018, vooruitlopend op inzagetermijn voorontwerp ingediend (**bijlage 4**);
5. Inspraakreactie inzake Driehoekstraat 10, 5712 RN Someren, d.d. 5 oktober 2018, vooruitlopend op inzagetermijn voorontwerp ingediend (**bijlage 5**);
6. Inspraakreactie inzake Driehoekstraat 12, 5712 RN Someren, d.d. 28 december 2018 (**bijlage 6**);
7. Inspraakreactie inzake een aantal locaties aan de Bennenbroekstraat, 5712 BM Someren, d.d. 3 januari 2019 (**bijlage 7**);
8. Inspraakreactie inzake Driehoekstraat 8, 5712 RN Someren, d.d. 4 januari 2019 (pro forma) en aangevuld 28 januari 2019 (**bijlage 8**);
9. Inspraakreactie Sumrin Advocaten inzake Kanaaldijk-Zuid 40, 5712 BJ Someren, d.d. 7 januari 2019 (**bijlage 9**);
10. Inspraakreactie Hekkelman Advocaten inzake Hubertusweg 6 en Nieuwendijk 115/115a, d.d. 8 januari 2019 (**bijlage 10**);
11. Inspraakreactie Sumrin Advocaten inzake Ploegstraat 30, 5712 GH Someren, d.d. 8 januari 2019 (**bijlage 11**);
12. Inspraakreactie Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu B.V. inzake Ploegstraat 50, 5712 RL Someren, d.d. 8 januari 2019 (**bijlage 12**);
13. Inspraakreactie Sumrin Advocaten inzake Nieuwendijk 120/122 en Nieuwendijk 126, 5712 EP Someren, d.d. 9 januari 2019 (**bijlage 13**);
14. Inspraakreactie inzake Zandstraat 61, 5712 XX Someren, d.d. 9 januari 2019 (pro forma) en aangevuld per e-mail d.d. 21 januari 2019 (**bijlage 14**);
15. Inspraakreactie inzake Groeneweg ong., d.d. 9 januari 2019 (**bijlage 15**);
16. Inspraakreactie Van Dun & Van Gerwen inzake Zandstraat 99, 5712 XX Someren, d.d. 9 januari 2019 (**bijlage 16**);
17. Inspraakreactie inzake Nieuwendijk 100, 5712 EN Someren, d.d. 9 januari 2019 (**bijlage 17**);
18. Inspraakreactie Achmea Rechtsbijstand inzake Zandstraat 99, 5712 XX Someren, d.d. 10 januari 2019 (**bijlage 18**);
19. Inspraakreactie Van Dun Advies inzake Ploegstraat 64, 5712 RL Someren, d.d. 10 januari 2019 (**bijlage 19**);
20. Inspraakreactie Bergs Advies inzake Vaartdijk 21, 5712 ER Someren, d.d. 10 januari 2019 (**bijlage 20**);
21. Inspraakreactie Sumrin Advocaten inzake Nieuwendijk 150, 5712 EP Someren, d.d. 10 januari 2019 (**bijlage 21**);
22. Inspraakreactie Driessen Advies en Beheer inzake Ploegstraat 56-58, d.d. 10 januari 2019 (**bijlage 22**);
23. Inspraakreactie Driessen Advies en Beheer inzake Zandstraat 97a, 5712 XX Someren, d.d. 10 januari 2019 (**bijlage 23**);
24. Inspraakreactie Driessen Advies en Beheer inzake Laarstraat 37, 5712 RT Someren, d.d. 10 januari 2019 (**bijlage 24**).

Van de wettelijke vooroverlegpartners (artikel 3.1.1. Bro) zijn daarnaast reacties ontvangen:

25. Waterschap Aa en Maas, postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch, d.d. 21 februari 2019 (**bijlage 25**);
26. Waterschap De Dommel, postbus 10001, 5280 DA Boxtel, d.d. 28 februari 2019 (**bijlage 26**);
27. Provincie Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, d.d. 20 maart 2019 (**bijlage 27**).

2. Beoordeling inspraakreacties en vooroverlegreacties

2.1. Beoordeling mondelinge inspraakreactie

In het navolgende wordt de ingekomen mondelinge inspraakreactie voorzien van een beoordeling. Hierbij worden de inspraakreacties per onderdeel samengevat.

1. Inspraakreactie inzage Vlasstraat 9, 5712 RP Someren

1.1. Inspraakreactie

Het bestemmingsvlak van Vlasstraat 7 is te klein ingetekend. In een eerder voorstel is aangegeven dat het perceel T2388 geheel wordt opgenomen als woonbestemmingsvlak.

Gemeentelijke beantwoording

Het bestemmingsvlak is niet op basis van de meest recente kadastrale kaart ingetekend. Daardoor is het te verklaren dat een gedeelte voor aan de weg niet is meegenomen binnen het woonbestemmingsvlak. Dit wordt aangepast op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan.

1.2. Inspraakreactie

Inspreker stelt de vraag waarom zijn bedrijf binnen hetzelfde bestemmingsvlak valt als het glastuinbouwbedrijf aan de Hoeksestraat 21 en het transportbedrijf aan Hoeksestraat 23. Inspreker pleit ervoor dat zijn bedrijf bestemmingsplanmatig wordt afgesplitst van de bedrijven aan de Hoeksestraat 21 en 23. Beide bedrijven waren in eigendom van inspreker, maar inspreker heeft ze inmiddels verkocht en geen enkele binding meer met beide bedrijven. In verband met een eventuele toekomstige verkoop of een bestemmingswijziging pleit inspreker ervoor dat zijn bedrijf bestemmingsplanmatig ook wordt losgekoppeld.

Gemeentelijke beantwoording

Er is inderdaad sprake van één groot bestemmingsvlak. Dit is de systematiek die door heel het glastuinbouwgebied is gehanteerd. Reden daarvoor is gelegen in het feit dat ten tijde van het opstellen van het bestemmingsplan voor het glastuinbouwgebied, de bedrijven meer collectief c.q. projectmatig ontwikkeld werden. Er zijn gezamenlijke afspraken gemaakt, die efficiënter ruimtegebruik beoogden mogelijk te maken. Hierdoor konden bijvoorbeeld veranderingen ten opzichte van huidige verkaveling, eigendomsverhoudingen en onroerend goed eenvoudiger/alsnog mogelijk worden gemaakt. Er is voor de gemeente geen aanleiding om er nu van uit te gaan dat de flexibiliteit niet meer gewenst is. De uitgangspunten blijven dan ook ongewijzigd en de systematiek wordt niet aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.

Daarnaast is er op grond van de Verordening ruimte sprake van planologische nieuwvestiging op het moment dat er een deel van een bestemmingsvlak wordt afgesplitst: *'vestiging op een locatie die volgens het geldende bestemmingsplan niet is voorzien van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel of de (af)splitsing van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel'*. Met name het laatste gedeelte van de voorgaande zin is van belang. Wanneer er namelijk een afsplitsing plaatsvindt, is er sprake van planologische nieuwvestiging. Binnen een glastuinbouwgebied is volgens de Verordening ruimte nieuwvestiging van een glastuinbouwbedrijf weliswaar toegestaan, maar moet wel aangetoond worden dat dit bestemmingsplanmatig mogelijk is. Dit is niet het geval. De gemeente biedt geen mogelijkheid om het bestemmingsvlak op te splitsen.

1.3. Inspraakreactie

Ten zuidoosten van het woonbestemmingsvlak aan Vlasstraat 11 ligt een overkluisde watergang. Deze is op twee manieren bestemd: voor aan de weg is de bestemming 'Water' toegekend, terwijl aan de achterzijde de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' met een aanduiding 'overkluisde watergang' is opgenomen. Inspreker pleit voor een eenduidige werkwijze.

Gemeentelijke beantwoording

Inspreker kan worden gevolgd in zijn pleidooi voor een eenduidige werkwijze. In overleg met Waterschap Aa en Maas heeft de gemeente ten aanzien van deze overkluisde watergang overlegd wat de meest wenselijke werkwijze is. De conclusie is dat voor de gehele overkluisde watergang een aanduiding 'overkluisde watergang' binnen de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' wordt opgenomen, in plaats van de bestemming 'Water'.

2. Inspraakreactie inzake Zandstraat 58, 5712 ZX Someren

2.1 Inspraakreactie

Het achterste gedeelte van het perceel aan Zandstraat 58 is al sinds inspreker de woning heeft gekocht 45 jaar geleden, in gebruik als tuin. Inspreker kan zich niet verenigen met de toegekende agrarische bestemming. De burens aan Zandstraat 64 hadden voorheen ook een agrarische gebiedsbestemming aan de achterzijde van de woning, maar die is onlangs gewijzigd in een woonbestemming. Dit zou voor Zandstraat 58 ook meer recht doen aan de feitelijke, sinds lange tijd bestaande, situatie. Inspreker zou dan ook graag de agrarische gebiedsbestemming gewijzigd zien in een woonbestemming.

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente hanteert in principe het uitgangspunt dat een woonbestemmingsvlak in het buitengebied een maximale oppervlakte mag hebben van 2.500 m² (50 x 50m). Dit vloeit voort uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998', waarin sprake was van zogenaamde 'verbale bestemmingsvlakken'. De systematiek voorzag toen nog niet in het toekennen van een bestemmingsvlak aan een woonlocatie. Inmiddels wordt wel gewerkt met bestemmingsvlakken en wordt nog steeds het uitgangspunt gehanteerd dat 2.500 m² als de maximale maat wordt gezien bij een omschakeling van een bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' naar 'Wonen'. Het bestemmingsvlak van inspreker zit al aan de maximale maat van 2.500 m².

Daarnaast zijn de gronden aardkundig waardevol en ligt er aan de achterzijde van het perceel een ecologische verbindingszone. Het toekennen van een bestemming die zich hier niet mee verenigt, is in strijd met de Verordening ruimte.

De gronden van inspreker die achter zijn woning liggen, zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – landschappelijke waarden'. Onder deze bestemming zijn groenvoorzieningen en landschapselementen toegestaan. Het huidige gebruik van de gronden is daarmee in overeenstemming met de geldende bestemming. De gemeente ziet dan ook geen aanleiding de bestemming te wijzigen.

Het staat initiatiefnemer vrij een bestemmingsplanprocedure te doorlopen om de agrarische bestemming te wijzigen in een woonbestemming. Er dient dan wel onderbouwd te worden of dit

mogelijk is inclusief de benodigde (milieu)onderzoeken. Hierbij moet dan ook onderbouwd worden wat de invloed van deze ontwikkeling is op de aardkundige waarden en de ecologische verbindingzone. Daarnaast moet er in het kader van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals in de Verordening ruimte voorgeschreven, een berekening worden opgesteld op basis van de Landschapsinvesteringsregeling Someren.

3. Inspraakreactie inzake Ruiters 26, 5712 XP Someren

3.1. Inspraakreactie

De bewoners van Ruiters 28 hebben geen toegang tot hun perceel zonder over het perceel van insprekers te rijden. Insprekers zouden graag zien dat er een oplossing komt, mede in relatie tot veelvuldig in de berm geparkeerde auto's.

Gemeentelijke beantwoording

Bestemmingsplanmatig gezien, zijn beide percelen ontsloten aan de verkeersbestemming. Het bestemmingsplan komt op dit punt overeen met de kadastrale grenzen. Een oplossing zal dan ook gezocht moeten worden in een privaatrechtelijke sfeer. De problematiek van veelvuldig in de berm geparkeerde auto's is eveneens geen aspect dat op te lossen is in het bestemmingsplan.

3.2. Inspraakreactie

Het bedrijf van insprekers ligt naast de woning op Ruiters 28. Deze woning maakt momenteel nog deel uit van de bedrijfsbestemming. Onderdeel van het voorontwerpbestemmingsplan is dat de woning wordt omgezet naar een burgerwoning. De ruimtelijke onderbouwing die dit mogelijk maakt, is als bijlage bij de toelichting gevoegd. Insprekers vragen zich af of de omzetting naar een burgerwoning hun bedrijfsvoering kan beperken. Insprekers willen dezelfde rechten behouden als die zij nu hebben en zij willen dat deze ook behouden blijven voor een eventuele andere toekomstige eigenaar, mochten zij het bedrijf in de toekomst verkopen.

Gemeentelijke beantwoording

De bedrijfsbebouwing van het bedrijf van insprekers is op grond van het bestemmingsplan gelimiteerd. Dat geldt ook voor de milieucategorie en het soort bedrijven. Er kunnen, met andere woorden, ambachtelijke bedrijven met een bedrijfsoppervlakte van maximaal 400 m² en milieucategorie 2 op de locatie zijn gevestigd. Er is één bedrijfswoning toegestaan binnen het huidige bestemmingsvlak. Door de afsplitsing van deze bedrijfswoning en de herbestemming hiervan, zullen de toegestane oppervlakte en de milieucategorie niet wijzigen. In de ruimtelijke onderbouwing van Ruiters 28 wordt nader onderbouwd hoe deze bestemmingsplanwijziging zich verhoudt tot het bedrijf van de insprekers. Op de (on)mogelijkheden van het realiseren van een nieuwe bedrijfswoning wordt onder punt 3.3 nader ingegaan.

3.3. Inspraakreactie

Insprekers hebben een aantal zaken gelezen in de ruimtelijke onderbouwing waar zij het niet mee eens zijn. Er heeft geen overleg met hun plaatsgevonden over de herbestemming. Op de te behouden bedrijfsbestemming moet naar mening van insprekers wel de mogelijkheid behouden blijven om een bedrijfswoning op te richten en de bedrijfsvoering van de insprekers zou te minimaal omschreven zijn in de onderbouwing. Er wordt daardoor te weinig rekening gehouden met de wensen en rechten van insprekers.

Gemeentelijke beantwoording

In de onderbouwing zijn de milieucategorie en –situatie opgenomen en daarnaast worden de gebruiks- en bouwmogelijkheden behandeld. Verdere detaillering van exacte bedrijfszaken is planologisch niet relevant nu de regeling gebaseerd is op de algemene bedrijfstypenindeling uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. De gemeente heeft, om insprekers tegemoet te komen, de adviseur van Ruiter 28 verzocht om het een en ander nader te omschrijven in de ruimtelijke onderbouwing.

Het bouwen en gebruiken van een bedrijfswoning is door insprekers zelf opgegeven doordat deze woning privaatrechtelijk is afgesplitst van het bedrijf. Insprekers kunnen zich dan ook niet beroepen op een 'vanzelfsprekend recht' op een nieuwe bedrijfswoning. Dit is onder meer in strijd met de Verordening ruimte. In de Verordening ruimte staat immers dat de bouw van ten hoogste één bedrijfswoning is toegestaan binnen het bij het bedrijf behorende bouwperceel. Hieraan is een tweetal voorwaarden gekoppeld:

- de noodzaak moet aanwezig zijn vanwege de bedrijfsvoering;
- de noodzaak van nieuwbouw mag niet het gevolg zijn van een eerder aanwezige, maar afgestoten bedrijfswoning.

In dit geval is met name hetgeen is opgenomen onder het laatste opsommingsteken van belang. Door het opnemen van een woonbestemming ter plaatse van Ruiter 28 (de bedrijfswoning die nu binnen het bestemmingsvlak ligt), wordt deze afgesplitst van de bedrijfsbestemming. Ontstaat in de toekomst de behoefte aan een bedrijfswoning bij het bedrijf, dan is nieuwbouw niet mogelijk. Er is immers een bedrijfswoning afgesplitst. De enige manier om een bedrijfswoning te realiseren, is door de afgesplitste woning weer toe te voegen aan de bedrijfsbestemming en er één bestemmingsvlak van te maken. Dit is ook de lijn die de gemeente hanteert ten aanzien van het oprichten van bedrijfswoningen.

2.2. Beoordeling schriftelijke inspraakreacties

In het navolgende wordt de ingekomen schriftelijke inspraakreacties voorzien van een beoordeling. Hierbij worden de inspraakreacties per onderdeel samengevat. De reactie wordt in zijn geheel beoordeeld. Dit betekent dat ook de onderdelen die niet specifiek worden benoemd, zijn meegenomen in de beoordeling.

4. Inspraakreactie inzake Nieuwendijk 108, 5712 EP Someren

4.1. Inspraakreactie

In totaal is 441 m² aan bijgebouwen aanwezig op het perceel van inspreker, waarvan 409 m² is vergund of overgangsrechtelijk beschermd. Verzocht wordt om het totale oppervlak aan bijgebouwen op te nemen in het bestemmingsplan. Er is sprake van een schapenstal, die men wil handhaven om onnodig dierenleed te voorkomen.

Gemeentelijke beantwoording

Op basis van de uitgevoerde wooninspectie is geconcludeerd dat er momenteel 441 m² aan bijgebouwen staat op de locatie, waarvan 391 m² vergund ten behoeve van het voormalige

agrarische bedrijf. Op grond van het voorontwerpbestemmingsplan is 250 m² opgenomen. Dit is het gevolg van de, door de raad vastgestelde, werkwijze.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is er maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Dit is naar aanleiding van gewijzigde inzichten naar boven bijgesteld naar 250 m² in een aantal gevallen. In het geval van inspreker staat er, zoals reeds aangegeven, een grotere oppervlakte aan bijgebouwen. Omdat in het buitengebied wordt gestreefd naar 'ontstening' en daarmee kwaliteitsverbetering, is besloten om niet het gehele oppervlak aan aanwezige bijgebouwen op te nemen. Wanneer sprake is van meer dan 100 m² aan vergunde bijgebouwen, er geen sprake is van toepassing van sloopinstrumenten én er sprake is van voldoende landschappelijke inpassing, dan wordt 250 m² aan bijgebouwen toegekend.

Bovenstaande beleidslijn is inmiddels achterhaald. Op basis van de reactie van de provincie is besloten om het aantal vierkante meters aan bijgebouwen boven de 100 m² niet zondermeer positief te bestemmen. De gemeente heeft inspreker een voorstel gedaan om de bijgebouwen alsnog gedeeltelijk positief te bestemmen in ruil voor een tegenprestatie in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling. Na overleg tussen inspreker en gemeente is overeengekomen dat 350 m² aan bijgebouwen positief wordt bestemd in ruil voor een tegenprestatie in de vorm van een verkleining van het woonbestemmingsvlak. Door deze verkleining van het woonbestemmingsvlak wordt het gebied waar gebouwen kunnen worden opgericht verkleind, wat in lijn is met de gemeentelijke doelstelling om meer concentratie van de bebouwing te bewerkstelligen.

Voor de woonbestemming wordt, voor de overige vergunde vierkante meters aan bijgebouwen, een aanduiding 'overtollige bebouwing' opgenomen. Dit houdt in dat de vergunde en/of overgangsrechtelijk beschermde bijgebouwen voor nu behouden mogen blijven. Herbouw, nieuwbouw of andere vergunningplichtige activiteiten met betrekking tot deze bijgebouwen zijn echter uitgesloten. Het vergunde oppervlak aan bebouwing mag in de sloopbank worden ingezet om elders op te plussen. De bijgebouwen, waarvoor geen vergunning is verleend, die opgericht zijn na 1976 of die niet vergunningvrij zijn toegestaan blijven in strijd met het bestemmingsplan en hier kan handhavend tegen worden opgetreden.

5. Inspraakreactie inzake Driehoekstraat 10, 5712 RN Someren

5.1. Inspraakreactie

Naar mening van inspreker is niet uit het controlerapport op te maken welk deel van de bijgebouwen is aan te merken als vergunningvrij. In de brief wordt gesteld dat 110 m² vergund is en 40 m² vergunningvrij, maar inspreker is het daar niet mee eens en stelt dat al zijn bebouwing (233 m²) vergunningvrij zijn. Inspreker heeft minder dan 250 m² op zijn perceel staan en heeft geen behoefte aan een verdere uitbreiding van de bijgebouwen. Inspreker is van mening dat de bestaande situatie voor legalisatie in aanmerking komt en dat alle bebouwing positief bestemd moet worden.

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente trekt de conclusie dat op het woonbestemmingsvlak van de inspreker 110 m² aan (ten behoeve van de woning, vergunde bijgebouwen aanwezig zijn. Zoals reeds gecommuniceerd is de gemeente voornemens deze m² positief te bestemmen, in plaats van de 100 m² die nu bestemmingsplanmatig is toegestaan.

Afhankelijk van de oppervlakte van het achtererfgebied, is er een bepaald aantal vierkante meters vergunningvrije bebouwing mogelijk. Er kan, bij een achtererfgebied dat groter is dan 900 m², hooguit 150 m² vergunningvrije bijgebouwen worden opgericht. Vergunningvrij opgerichte bebouwing wordt niet positief bestemd.

De vierkante meters die mogelijk zijn op grond van het bestemmingsplan worden van de vergunningvrij op te richten meters afgetrokken. Het is dus niet zo dat er 110 m² op grond van het bestemmingsplan is toegestaan én nog eens 150 m² vergunningvrij kan worden opgericht. In het geval van inspreker valt er 40 m² onder het geldende regime voor vergunningvrij bouwen. De overige 83 m² die er op het perceel staan, zijn daarmee niet als vergunningvrij aan te merken, ze vallen niet onder de toegestane meters op grond van het bestemmingsplan en ze worden ook niet beschermd op grond van het overgangsrecht. De inspraakreactie vormt geen grondslag om alsnog het bestaande aantal vierkante meters aan bijgebouwen volledig op te nemen in het ontwerpbestemmingsplan.

Wanneer inspreker de genoemde 83 m² wil legaliseren, zal er via de gemeentelijke sloopbank opgeplust moeten worden of dient er een tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap te worden geleverd. Inspreker en gemeente zijn ten tijde van dit schrijven nog in overleg over het legaliseren van extra oppervlakte aan bijgebouwen.

5.2. Inspraakreactie

In het voorontwerp is het bestemmingsvlak met 410 m² vergroot. Deze vergroting is verkregen als tegenprestatie voor de sloop van een stal op het buurperceel. Het is logisch om dit gedeelte bij het bestemmingsvlak van inspreker te voegen. Logischerwijs zal de bestemming van de buurman ook aangepast moeten worden, aangezien van 'agrarisches gebruik' geen sprake meer is. Dit was eerder al te voorzien geweest en inspreker vindt het dan ook vreemd dat hij/zij wordt geconfronteerd met legeskosten. Inspreker stelt echter bereid te zijn om deze voor zijn rekening te nemen, met dien verstande dat hij/zij zich de kosten voor toepassing van de stenen-voor-stenen regeling kan besparen.

Gemeentelijke beantwoording

Er zijn afspraken gemaakt met de inspreker over de kosten die in rekening zouden worden gebracht. Legeskosten worden immers in rekening gebracht voor het in behandeling nemen van het plan.

Daarnaast zijn de meters die gesloopt zijn aan Driehoekstraat 8 ingezet ten behoeve van de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning. Het is niet mogelijk om meters dubbel in te zetten ten behoeve van de toepassing van de stenen-voor-stenen regeling. Het verband dat inspreker legt tussen beide aspecten is dan ook niet juist. Het toevoegen van een beperkt aantal vierkante meters aan het bestemmingsvlak van inspreker heeft, met andere woorden, niets te maken met het al dan niet toepassen van de stenen-voor-stenen regeling en het eventueel maken van kosten daarvoor.

Naar aanleiding van de vooroverlegreactie van de provincie is de gemeente opnieuw het overleg aangegaan met de inspreker. Zo leidt de vergroting van het woonbestemmingsvlak tot een waardevermeerdering. Op basis van provinciaal en gemeentelijk beleid moet er een tegenprestatie in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap worden geleverd. Inspreker en eigenaar

zijn ten tijde van dit schrijven nog in overleg over deze tegenprestatie, in samenhang met het legaliseren van de extra oppervlakte aan bijgebouwen.

6. Inspraakreactie inzake Driehoekstraat 12, 5712 RN Someren

6.1. Inspraakreactie

Het kadastraal perceel met nummer S2227 is door insprekers aangekocht in 2011. De tuin achter de woning was relatief gezien ondiep en het was de wens om deze te vergroten. Het lag dan ook voor de hand om de strook die aan het perceel grenst, toe te voegen aan de tuin. In 2012 hebben insprekers een bezoek gebracht aan het gemeentehuis en zijn toen tot de conclusie gekomen dat het actuele bestemmingsplan geen woonbestemming had toegekend aan Driehoekstraat 12. Inspreker stelt dat er geen bezwaren waren om de nieuwe strook, gelijktijdig met het toekennen van de juiste (woon)bestemming aan het perceel, op te nemen binnen het bestemmingsvlak.

Gemeentelijke beantwoording

Het toekennen van de woonbestemming is gebeurd in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. Dit bestemmingsplan is voorbereid en in procedure gebracht in overeenstemming met de geldende wettelijke kaders. Dit wil zeggen dat het plan via diverse kanalen is gepubliceerd. In het ontwerpbestemmingsplan was al sprake van het bestemmingsvlak in de huidige vorm. De systematiek gaat uit van het begrenzen van bestemmingsvlakken op kadastrale grenzen. De planologische situatie van 2013 is nu niet aangepast. De gemeente heeft hiertoe ook geen aanleiding gezien, mede omdat er al sprake is van een woonbestemmingsvlak dat al veel groter is dan de gestelde maximale maat van 2.500 m².

6.2. Inspraakreactie

In 2012 zijn insprekers begonnen met de aanleg van een Japanse tuin op de aangekochte strook. Ook is een tuinhuis gebouwd dat volgens insprekers voldeed aan de kaders van vergunningvrij bouwen. Er is door de gemeente, na contact door een gemeentelijk toezichthouder, geen reactie gegeven op de in aanleg zijnde tuin en het bijgebouw, aldus insprekers.

Gemeentelijke beantwoording

In 2012 gold nog het oude regime van vergunningvrij bouwen. Dit regime is in 2014 aangepast. Op basis van het voorheen geldende regime mocht 30 m² vergunningvrij worden gerealiseerd. Toen gold echter ook al dat de vergunningvrij op te richten meters binnen de juiste bestemming moesten worden gerealiseerd en daar lijkt geen sprake van te zijn in dit geval. Met andere woorden: alleen als het tuinhuis binnen de woonbestemming gerealiseerd zou zijn en het is niet groter dan 30 m², dan kan sprake zijn van vergunningvrij bouwen.

Bij de gemeente zijn dergelijke afspraken met betrekking tot het tuinhuis onbekend. Het is aan inspreker om aan te tonen dat er sprake is geweest van contact met de gemeentelijk toezichthouder.

6.3. Inspraakreactie

Ten tijde van het keukentafelgesprek is insprekers gebleken dat de woonbestemming weliswaar was hersteld in het plan van 2013, maar dat de extra strook waar de tuin is gerealiseerd, daar geen deel van uitmaakt. Achteraf realiseren insprekers zich dat zij zich beter hadden moeten laten informeren over het bestemmingsplan, maar zij zijn volledig te goeder trouw geweest. Zij willen dan ook de

strook landbouwgrond aan de achterzijde van hun perceel toegevoegd zien aan hun woonbestemming.

Gemeentelijke beantwoording

Het bestemmingsvlak van insprekers heeft een oppervlakte van 3.625 m². De gemeente hanteert een oppervlakte van 2.500 m² als een standaardmaat voor een bestemmingsvlak van een burgerwoning in het buitengebied. Dit is gebaseerd op het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998', waarin zogenaamde 'verbale bestemmingsvlakken' waren opgenomen met een afmeting van 50x50 meter. Het bestemmingsvlak van insprekers overstijgt de maximale maat ruimschoots.

De gemeente heeft insprekers een voorstel gedaan om deze bestaande situatie op te lossen, middels het toekennen van een tuinbestemming. Insprekers zijn reeds akkoord gegaan met deze oplossing en de tegenprestatie in de vorm van een landschappelijke inpassingsplicht die zij hiertegenover moeten zetten. De gewijzigde situatie inclusief landschappelijke inpassing wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

7. Inspraakreactie inzake een aantal percelen aan de Bennenbroekstraat, 5712 BM Someren

7.1. Inspraakreactie

De percelen van insprekers zijn gelegen aan de Bennenbroekstraat en grenzen aan een A-watergang. Dat betekent op grond van de planregels, dat er een strook van 5 meter vrij gehouden moet worden voor het beheer en onderhoud door het waterschap Aa en Maas. De percelen zijn bebouwd, voorzien van erfbeplanting, een paddenpoel en een rij knotwilgen.

Gemeentelijke beantwoording

De A-watergangen zijn overgenomen uit de Legger van het waterschap. De stroken die vrijgehouden moeten worden, zijn dan ook aangeduid op de verbeelding. De inspraakreactie geeft geen aanleiding om van de algemene lijn ten aanzien van de regelgeving van het waterschap af te wijken. De toezichthouder van het waterschap Aa en Maas neemt contact op met insprekers om deze specifieke situatie te bespreken.

8. Inspraakreactie inzake Driehoekstraat 8, 5712 RN Someren

8.1. Inspraakreactie

Er is voor de locatie van inspreker een relatief klein woonbestemmingsvlak opgenomen (1.329 m²), met een merkwaardige vorm. Het is voor inspreker niet duidelijk waarom dit zo is opgenomen.

Gemeentelijke beantwoording

Er is voor de herbestemming van het perceel van inspreker aan de Driehoekstraat een eigen bestemmingsplanprocedure van toepassing. Dit plan is vastgesteld op 27 november 2014 (IMRO-code NL.IMRO.BP02011011-VS01). Op grond van dit plan is het bestemmingsvlak vormgegeven op de manier waarop dit nu is overgenomen in het onderhavige bestemmingplan. De vorm van het bestemmingsvlak is destijds opgenomen in het bestemmingsplan dat door inspreker zelf is ingediend, met het oog op het behoud van een deel van het bijgebouw. Er is dan ook geen aanleiding om op grond van de inspraakreactie het bestemmingsplan aan te passen.

8.2. Inspraakreactie

Een woonbestemmingsvlak mag een oppervlakte hebben van 2.500 m² en inspreker is het er niet mee eens dat een hem een voorstel is gedaan voor een oppervlakte van 2.225 m². Het aanhouden van een gedeeltelijk agrarische bestemming is onwenselijk, omdat het uitoefenen van een agrarisch bedrijf niet reëel is. Het gehele perceel is thans in gebruik als tuin en als afscheiding met de agrarische grond die erachter ligt, is een beukenhaag geplant. Voor inspreker is het niet begrijpelijk en niet acceptabel dat buiten het woonbestemmingsvlak geen tuin is toegestaan. Een agrarische exploitatie ligt niet voor de hand.

Gemeentelijke beantwoording

In het overleg dat ambtelijk is gevoerd met inspreker bij de inloopmomenten die zijn georganiseerd in het kader van de terinzagelegging, is aangegeven dat het wellicht mogelijk is om het bestemmingsvlak een logischer vorm te geven door de tuin aan de voorzijde die nu buiten het vlak valt, er binnen te leggen. Het bestemmingsvlak blijft op deze manier onder de 2.500 m². Er is echter vanuit kostenoverwegingen door inspreker zelf gekozen voor de vorm zoals die nu is. Het woonbestemmingsvlak moest zo klein mogelijk blijven, zodat de tegenprestatie door middel van de aanleg van landschappelijke inpassing verrekend kon worden. Er was daardoor geen nadere tegenprestatie meer nodig.

De eerder gecommuniceerde lijn om het woonbestemmingsvlak te vergroten op basis van een legesvergoeding en zonder tegenprestatie is achterhaald. Het opnemen van het gehele perceel als woonbestemming kan wel, maar daar staat dan behalve een legesvergoeding ook een bepaalde tegenprestatie tegenover, aangezien er daardoor sprake is van een waardeestijging. Van deze waardeestijging moet minimaal 20% worden gecompenseerd, bijvoorbeeld in de vorm van landschappelijke kwaliteitsverbetering. Dit wordt voorgeschreven door de provinciale Verordening ruimte en de gemeentelijke Landschapsinvesteringsregeling. De gemeente nodigt inspreker uit om met een voorstel te komen ten aanzien van deze tegenprestatie.

Er is voor nu geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen op de wijze zoals inspreker beoogt.

8.3. Inspraakreactie

Inspreker neemt nu kennis van een minimale frontbreedte van 30 meter voor een Ruimte voor Ruimte kavel. Of er voor een oprit nog plek is aan de westzijde van de woning, is later te bezien. Inspreker gaat er zondermeer van uit dat zijn woonbestemmingsvlak op het beoogde kavel zal aansluiten. Inspreker vraagt zich voorts nog af waarom de kavel ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte woning niet direct bestemd wordt.

Gemeentelijke beantwoording

Het direct bestemmen van de Ruimte voor Ruimte woning is niet aan de orde. Er zal immers eerst een bouwtitel aangeleverd moeten worden, zoals dit ook is verwoord in het specifieke bestemmingsplan voor deze locatie.

De frontbreedte van 30 meter ten aanzien van Ruimte voor Ruimte woningen ligt sinds 2006 verankerd in het gemeentelijke beleid in dit kader. Daarom is deze breedte opgenomen in het bestemmingsplan voor de locatie van inspreker.

8.4. Inspraakreactie

Inspreker stelt dat een herziening van zijn perceel meeloopt in de algehele herziening en vindt het niet logisch dat er extra leges moeten worden betaald.

Gemeentelijke beantwoording

Alle initiatieven die een ontwikkeling beogen, betalen leges. Het doet er dus niet toe dat zij meelopen in de algehele procedure. Het zou niet logisch zijn om geen leges in rekening te brengen. De gemeente moet elk verzoek voor een planologische ontwikkeling in behandeling nemen en inhoudelijk beoordelen. Conform de Legesverordening zijn hieraan kosten verbonden.

9. Inspraakreactie Sumrin Advocaten inzake Kanaaldijk Zuid 40, 5712 BJ Someren

9.1 Inspraakreactie

Er is aan insprekers kenbaar gemaakt dat er een aantal zaken buiten het bouwvlak lag: verharding, buitenopslag en containers met overkappingen. Deze zaken waren echter al in 1997/1998 aanwezig, dus het verbaast insprekers dat daar nu op wordt gereageerd. Insprekers zijn bereid om de containers met overkappingen ten westen van het bouwvlak te verplaatsen naar een plek binnen het bouwvlak. De aanwezige verharding wensen insprekers positief bestemd te hebben, aangezien zij stellen deze nodig te hebben om de wei te bereiken en om de gronden door middel van tractoren te kunnen bewerken.

Gemeentelijke beantwoording

Dat dit nu aan het licht komt, is het gevolg van de gebiedsgerichte werkwijze die ten grondslag ligt aan het onderhavige bestemmingsplan. Er wordt 'met de stofkam' door het buitengebied gegaan, met als doel om een actuele inventarisatie van de bestaande situatie ten grondslag te kunnen leggen aan het nieuwe bestemmingsplan.

De gemeente wijst inspreker erop dat in 2010 in het kader van de RBV-regeling is gecommuniceerd dat de containers (met overkappingen) buiten het bouwvlak verwijderd dienen te worden. De verplaatsing van de aanwezige containers met overkappingen wordt niet wenselijk geacht. De gemeente is vanwege de ruimtelijke uitstraling in het buitengebied tegen het plaatsen van een zeecontainers.

De gemeente is van mening dat er voor de verharding geen sprake is van overgangsrecht. De verhardingen zijn niet rechtstreeks toegestaan ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch'. Daarnaast bestrijdt de gemeente dat de gronden slechts door middel van de aangebrachte verhardingen te bereiken zijn. De agrarische gronden kunnen praktisch gezien ook zonder verhardingen worden bereikt, ontsloten en bewerkt ten behoeve van het toegestane agrarisch gebruik van die gronden. Er is dan ook geen aanleiding om de verharding buiten het bestemmingsvlak ter plaatse van een agrarische gebiedsbestemming positief te bestemmen.

9.2. Inspraakreactie

Er ligt een paardenrijbak achter de rijhal. Deze ligt gedeeltelijk buiten het bestemmingsvlak. Insprekers stellen dat de aanwezige rijbak voldoet aan de criteria die zijn opgenomen in het bestemmingsplan van 2011. Kijkend naar het voorontwerpbestemmingsplan, worden er andere en strengere criteria gehanteerd. Dat is naar mening van insprekers niet terecht en zij verzoeken om de aanduiding 'rijbak' op te nemen ter plaatse van de bestaande rijbak.

Gemeentelijke beantwoording

De regeling waarnaar insprekers verwijzen uit het plan van 2011, is niet in werking getreden. De provincie heeft namelijk een reactieve aanwijzing ingediend tegen dit planonderdeel. De betreffende planregeling zoals die nu is opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan, voldoet wel aan de provinciale regelgeving. Deze regeling is overgenomen uit het reeds onherroepelijke bestemmingsplan voor deelgebied 1. De gemeente heeft van de provincie geen signalen ontvangen dat er aanleiding bestaat om deze regeling aan te passen.

Daarnaast is het aanleggen van een rijbak in een agrarische gebiedsbestemming slechts toegestaan ten behoeve van hobbymatig gebruik en aansluitend bij een bestemmingsvlak voor 'Wonen'. In dit geval is daarvan geen sprake. De inspraakreactie leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan. Bij een agrarisch bedrijfsbestemmingsvlak moet de paardenbak te allen tijde binnen dit bestemmingsvlak worden opgericht.

10. Inspraakreactie Hekkelman Advocaten inzake Hubertusweg 6 en Nieuwendijk 115/115a

Hubertusweg 6

10.1. Inspraakreactie

Ter plaatse van Hubertusweg 6 geldt op grond van het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming 'Wonen'. Er is op basis van een rechtsgeldige vergunning een loods aanwezig. Deze is in gebruik ten behoeve van statische opslag in de vorm van insectengaas en fust. De loods heeft een oppervlak van 718 m². Het bedrijfsmatige gebruik vindt al sinds jaren legaal plaats, aldus inspreker. Het bedrijfsmatig agrarisch gebruik van de loods past op grond van de woonbestemming niet, maar het werd gedekt door het overgangsrecht van artikel 38.2 van het geldende bestemmingsplan. Het gebruik vindt daarmee volgens inspreker legaal plaats en had vertaald moeten worden in het voorontwerpbestemmingsplan. Het is op basis van jurisprudentie niet toegestaan om onder het overgangsrecht vallend legaal gebruik opnieuw onder het overgangsrecht te brengen. Naar mening van inspreker had de loods dan ook in volle omvang positief bestemd moeten worden, zowel voor wat betreft het gebruik als voor wat betreft de oppervlakte.

Gemeentelijke beantwoording

Er zijn in 1976 en 1978 vergunningen voor het oprichten, respectievelijk veranderen van een varkensstal en bergruimte, verleend. Op grond van het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' (2011) is de bestemming 'Wonen' toegekend. Het door de inspreker aangevoerde gebruik als statische opslag met een oppervlakte van 718 m² is binnen deze bestemming niet toegestaan. Inspreker stelt daarnaast dat er sprake is van statische opslag ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Dit is ook niet passend binnen de woonbestemming. Conform de regels van de woonbestemming is

maximaal 100 m² bijgebouw toegestaan. Deze oppervlakte wordt dan ook opgenomen op de verbeelding.

Voor de overige oppervlakte aan vergunde bebouwing wordt een aanduiding 'overtollige bebouwing' opgenomen. Dit houdt in dat de vergunde en/of overgangsrechtelijk beschermde bijgebouwen voor nu behouden mogen blijven. Herbouw, nieuwbouw of andere vergunningplichtige activiteiten met betrekking tot deze bijgebouwen zijn echter uitgesloten. Het vergunde oppervlak aan bebouwing mag in de sloopbank worden ingezet om op eigen perceel of elders op te plussen.

10.2. Inspraakreactie

De voorgestelde planregeling staat enkel het bewonen van een woning toe door één huishouden. Dit is naar mening van inspreker een beperking ten opzichte van de huidige planregeling, die rechtstreeks huisvesting van vier personen toestaat, anders dan in een huishouden. Bovendien ontbreekt in de voorgestelde planregeling de mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Dit beperkt inspreker in zijn mogelijkheden om arbeidsmigranten te huisvesten op zijn locatie aan Hubertusweg 6.

Gemeentelijke beantwoording

Op grond van het 'Parapluplan NAF-beleid Someren' mogen er vier personen, anders dan in een huishouden, in een woning die is bestemd als 'Wonen' worden gehuisvest. Een huishouden wordt gedefinieerd als: '*één of meer personen die in een vast verband samenleven (eventueel met (hun) kinderen)*'.

Deze regeling is abusievelijk niet overgenomen in de planregels behorende bij het voorontwerp van het onderhavige plan. De regeling wordt conform het Parapluplan nog aangepast in het ontwerpbestemmingsplan.

10.3. Inspraakreactie

Op de verbeelding is voor de locatie Hubertusweg 6 een bouwvlak aangegeven. Hieraan worden echter geen planregels gekoppeld. Inspreker stelt daarom voor om deze aanduiding van de verbeelding te schrappen.

Gemeentelijke beantwoording

Op de verbeelding is geen bouwvlak opgenomen. Er is sprake van een bestemmingsvlak. In de regels die zijn opgenomen in het kader van de toegekende bestemming, zijn ook de regels voor het bouwen opgenomen. De verwarring ontstaat wellicht doordat de woning met een dikkere lijn is omlind. Dit is echter bij alle gebouwen die een huisnummer hebben het geval. De verbeelding hoeft op grond van deze inspraakreactie niet te worden aangepast.

10.4. Inspraakreactie

Voor de locatie Hubertusweg 6 is een aanduiding 'overige zone – stalderingsgebied' opgenomen. Door middel van de bijbehorende planregeling wordt het oprichten van dierenverblijven voor hokdierhouderijen niet toegestaan. De woonbestemming maakt echter het oprichten van dergelijke bebouwing al onmogelijk en dus stelt inspreker voor om deze aanduiding van zijn locatie te schrappen.

Gemeentelijke beantwoording

De aanduiding 'overige zone – stalderingsgebied' is afkomstig uit het provinciale beleid van de Verordening ruimte. Deze aanduiding is integraal overgenomen uit de Verordening. Binnen de gehanteerde plansystematiek kan, naast andere regelingen, ook de stalderingsregeling relevant zijn, bijvoorbeeld bij een (buitenplanse) omschakeling naar een veehouderij. Dat maakt het opnemen van de aanduiding 'overige zone – stalderingsgebied' zeker niet zinloos.

De gemeente heeft daarnaast beleidsruimte om een eigen afweging te maken in het kader van de te hanteren plansystematiek. Voor gebiedsgerichte regels en zoneringen heeft de gemeente de keuze gemaakt om deze binnen het betreffende gebied op te nemen. De aanduiding blijft dan ook gehandhaafd ter plaatse.

10.5. Inspraakreactie

Het is inspreker niet duidelijk of de begrenzing van het woonbestemmingsvlak op Hubertusweg 6 feitelijk overeenstemt met de begrenzing van de omliggende beteelde agrarische gronden. Het is onwenselijk als het overgangsrecht een begrenzingsprobleem moet oplossen. Inspreker pleit ervoor om de feitelijke begrenzing op te nemen in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke beantwoording

Er is gekozen voor een iets ruimere begrenzing om de woning en het bijgebouw heen, in verband met de voorgeschreven afstanden van de bebouwing tot de grens van het bestemmingsvlak. De begrenzing van het vlak zoals dat is opgenomen in het vorige bestemmingsplan, komt overeen met het vlak zoals dat nu is opgenomen. In het kader van het vorige plan heeft inspreker niet gereageerd op het bestemmingsvlak zoals het is opgenomen. De gemeente is van mening dat er geen sprake is van een begrenzingsprobleem dat wordt opgelost door iets al dan niet onder het overgangsrecht te brengen.

Nieuwendijk 115-115a

10.6. Inspraakreactie

De locatie Nieuwendijk 115-115a krijgt in het nieuwe bestemmingsplan een agrarische bedrijfsbestemming. Er zijn bouwvlakken opgenomen op de verbeelding. Deze omvatten slechts een deel van de feitelijk aanwezige bebouwing. Er wordt daarnaast geen betekenis toegekend aan de bouwvlakken en ze zijn daarmee, naar mening van inspreker, betekenisloos. Inspreker stelt dan ook voor om deze te schrappen.

Gemeentelijke beantwoording

Er is geen sprake van bouwvlakken. De gehele bedrijfslocatie valt binnen één bestemmingsvlak en de grens van dit vlak wordt gezien als de grens van het (fictieve) bouwvlak. De bouwregels zijn opgenomen in de regels behorende bij het bestemmingsvlak. Er is een iets dikkere lijn opgenomen rond de bedrijfswoning en de grootste bedrijfsloods. Dit is te verklaren vanuit het feit dat deze beide een huisnummer hebben. De verbeelding hoeft dan ook niet te worden aangepast.

10.7. Inspraakreactie

Inspreker is voornemens om de verouderde bebouwing van het melkrundveebedrijf op Nieuwendijk 115 te slopen en nieuwe bebouwing te realiseren voor zijn groenteteeltbedrijf. Het bestemmingsvlak dient daarvoor te worden vergroot in de richting van de Hubertusweg en er dient ruimte te worden

geboden voor een nieuwe bedrijfswoning, met een gunstiger situering. De herbouwingregeling als opgenomen in 4.2.6 onder d. en e. is naar mening van inspreker onnodig beperkend. Het voorontwerpplan dient rechtstreeks ruimte te bieden voor de voorgenomen ontwikkeling.

Gemeentelijke beantwoording

Het uitbreiden van een bestemmingsvlak is een nieuwe ruimtelijke ontwikkeling. Voor nieuwe ontwikkelingen die niet rechtstreeks in het bestemmingsplan passen, is te allen tijde een planologische afweging noodzakelijk. Hiertoe is door inspreker echter nooit een verzoek of een plan ingediend. Op basis van deze inspraakreactie is het niet mogelijk om een dergelijke afweging te maken.

Voor een mogelijke verplaatsing van de bestaande bedrijfswoning is een omgevingsvergunningstelsel opgenomen. Uitgangspunt is immers dat op bestaand fundament herbouwd moet worden, maar in uitzonderingsgevallen kan daarvan worden afgeweken. Dit is naar mening van de gemeente niet onevenredig zwaar, onredelijk of onnodig beperkend.

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van de regeling, noch het bestemmingsvlak zoals opgenomen in het voorontwerp.

10.8. Inspraakreactie

Een voorgeschreven goothoogte van 4,5 meter en een nokhoogte van 10 meter maken een doelmatige en efficiënte benutting van bedrijfsbebouwing onvoldoende mogelijk, aldus inspreker. De planregeling schrijft daarnaast een dakhelling voor tussen de 20 en 60 graden. Een extra beslismoment, in de vorm van een afwijking van het bestemmingsplan door middel van een omgevingsvergunning, is naar mening van inspreker niet wenselijk. De toekomstvisie 'Landbouw, Natuur en Voedsel' van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit krijgt naar mening van inspreker onvoldoende beslag in de voorgenomen planregeling. Het bestemmingsplan is daarmee onvoldoende flexibel en wordt rechtsonzeker omdat de randvoorwaarden onvoldoende concreet zijn. Het is naar mening van inspreker niet toegestaan om de beoordeling van een ruimtelijke aanvaardbaarheid door te schuiven naar de algemeen geformuleerde eisen zoals vervat in artikel 32.2 van het bestemmingsplan. Er dient naar mening van inspreker bij de opstelling en voorbereiding van een bestemmingsplan een ruimtelijke afweging te worden gemaakt en op basis daarvan worden bestemmingen gelegd en grenzen aan ontwikkelingen gesteld.

Gemeentelijke beantwoording

Er wordt binnenplans mogelijkheid geboden om af te wijken van de voorgeschreven hoogte en dakhelling. Er is inderdaad een extra beoordelingsmoment ingebouwd, aangezien de gemeente Someren een groot belang hecht aan ruimtelijke kwaliteit. Een afwijking van hetgeen als standaard wordt voorgeschreven is mogelijk, mits dat goed wordt gemotiveerd. De gemeente heeft hierin zijn eigen beleidsruimte. Er is daarnaast sprake van een reguliere procedure, dus de vergunning kan binnen een beperkte termijn worden verleend. Hetgeen inspreker stelt inzake de rechtszekerheid en de flexibiliteit geldt daarbij niet alleen voor inspreker, maar zeker ook voor de belangen van derden en het algemeen belang. Het bestaan van een toekomstvisie, opgesteld door derden en slechts invulling gevend op hoofdlijnen, doet niks af aan de beleidsruimte die de gemeente heeft.

10.9 Inspraakreactie

Er worden eisen gesteld aan reclame-aanduidingen in artikel 4.2.5. De ruimtelijke relevantie ontgaat inspreker en hij/zij is bovendien van mening dat de regeling niet duidelijk is. Een reclame-aanduiding op een gevel van een bedrijfsgebouw valt naar mening van inspreker niet onder de werking van deze bepaling en daarmee wordt de beperking voor aparte bouwwerken onbegrijpelijk en irrelevant.

Gemeentelijke beantwoording

Op grond van het beeldkwaliteitsplan dat voor het buitengebied geldt, is het juist van belang dat kleuren etc. van ondersteunende voorzieningen bij agrarische bedrijven zoveel mogelijk 'gedekt' zijn. Een silo valt bijvoorbeeld ook onder de bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Wanneer er sprake is van een enorme of zeer opvallende reclame-aanduiding op een silo, kan sprake zijn van een beeldverstoring element. Dit is juist niet wat de gemeente wil bewerkstelligen in het buitengebied, aangezien de gemeente streeft naar ruimtelijke kwaliteit en rekenschap geven van haar zorgplicht voor het landschap. De regeling is in de ogen van de gemeente niet onbegrijpelijk en irrelevant te noemen.

10.10 Inspraakreactie

Er worden maatvoeringseisen geformuleerd voor antenne- en lichtmasten. Om welke redenen beperkingen nodig zijn, wordt niet toegelicht. De regeling is echter wel beperkend ten aanzien van een moderne bedrijfsvoering waarin met GPS wordt gewerkt en er bedrijfsgebouwen worden toegestaan die hoger mogen zijn dan de bedoelde masten. Inspreker pleit voor het schrappen van de regeling.

Gemeentelijke beantwoording

Er wordt door inspreker niet gemotiveerd c.q. inzichtelijk gemaakt welke hoogte van antennemasten dan wél beantwoordt aan een moderne bedrijfsvoering en waarom een grotere hoogte nodig is. De bedoelde regeling bestaat daarnaast reeds in het geldende bestemmingsplan en is onveranderd overgenomen. De regeling wordt dan ook niet aangepast.

10.11. Inspraakreactie

In artikel 4.4.1. onder b en artikel 7.4.1. onder e wordt bepaald dat het gebruik van gronden en opstallen voor doeleinden van stort, opslag of lozing niet is toegestaan. Het is naar mening van inspreker onbegrijpelijk waarom opslag in gebouwen als onwenselijk wordt gezien. Het gebruik dat past binnen de toegestane bestemming wordt hiermee onmogelijk gemaakt. Buitenopslag wordt ook uitgesloten. Dat zou naar mening van inspreker betekenen dat normale agrarische werkzaamheden niet buiten de bebouwing mogen plaatsvinden. Dit is een volstrekt onnodige beperking volgens inspreker en deze staat ook in de weg aan gebruikelijke activiteiten bij een agrarisch bedrijf.

Gemeentelijke beantwoording

Opslag, stort en/of lozing zijn inderdaad niet toegestaan, tenzij dat specifiek is toegestaan op grond van de regels. Wanneer er een omgevingsvergunning is verleend voor een bedrijfsgebouw of er is bijvoorbeeld een planologische procedure gevoerd voor het toestaan van bepaalde activiteiten, dan is het toegestane gebruik geregeld. Opslag als vergund gebruik binnen een vergund agrarisch bedrijfsgebouw is daarmee niet onmogelijk. De normale agrarische werkzaamheden worden door middel van dit artikel dus niet onmogelijk gemaakt. Deze regelingen zijn onveranderd opgenomen uit het vigerende bestemmingsplan en de gemeente ziet dan ook geen aanleiding dit te wijzigen.

De gemeente heeft in haar geëvalueerde VAB-NAF-beleid besloten buitenopslag te beperken. Het uitgangspunt is dat buitenopslag niet is toegestaan, ook niet bij agrarische bedrijven. Uitzondering vormt het opslaan van producten in sleufsilos waar het gaat om opslag ten behoeve van een agrarisch bedrijf. Daarnaast is het mogelijk een vergunning aan te vragen voor buitenopslag, mits deze plaatsvindt binnen het bestemmingsvlak, de opslag noodzakelijk is voor het bedrijf en er landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd.

10.12. Inspraakreactie

Huisvesting van tijdelijke werknemers wordt niet rechtstreeks toegestaan, maar er wordt verwezen naar artikel 4.4.1. onder j. Deze verwijzing klopt niet. Naar mening van inspreker kan daarnaast het huisvesten van tijdelijke werknemers in bedrijfsbebouwing en in bestaande woningen rechtstreeks worden toegestaan, het opnemen van een extra afwegingsmoment is onwenselijk naar mening van inspreker. Bovendien rijst de vraag of het onderscheid tussen structurele of tijdelijke huisvesting wel ruimtelijk relevant is.

Gemeentelijke beantwoording

Het is inderdaad juist dat de verwijzing niet klopt. Het had 4.4.1. onder g moeten zijn. De regeling wordt naar aanleiding hiervan aangepast.

Vanuit ervaringen uit het verleden, vindt de gemeente het van belang om controle te houden en excessen te voorkomen. Er is daarom een vergunningstelsel opgenomen in het bestemmingsplan.

Het onderscheid tussen tijdelijke en structurele huisvesting is wel degelijk ruimtelijk relevant op het moment dat allerlei tijdelijke voorzieningen worden getroffen zoals het plaatsen van woonunits of caravans. In dergelijke voorzieningen is het slechts mogelijk om tijdelijk mensen te huisvesten, juist om te voorkómen dat deze voorzieningen jaarrond op een locatie aanwezig zijn. Hierbij is mede van belang dat er ook vanuit de bouwregelgeving een onderscheid is en het wenselijk is om tussen permanente en tijdelijke huisvesting onderscheid te maken. Bouwwerken moeten in verschillende situaties aan verschillende normen voldoen.

10.13. Inspraakreactie

Voor de locatie Nieuwendijk 115-115a is de aanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie' toegekend. Er zijn naar mening van inspreker geen nadere regels gekoppeld aan deze aanduiding. Daarom moet naar mening van inspreker de aanduiding worden geschrapt.

Gemeentelijke beantwoording

De aanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie' is wel degelijk van belang. De als zodanig aangeduide gebieden vormen immers het zoekgebied voor Ruimte voor Ruimtewoningen. De begrenzing van de bebouwingsconcentraties zijn afgeleid uit het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied en provinciale regelgeving. De provincie staat Ruimte voor Ruimtewoningen alleen toe in als zodanig aangeduide gebieden. Daarnaast zijn binnen de bebouwingsconcentraties onder voorwaarden schuilhutten toegestaan. Daarom wordt de aanduiding niet geschrapt. Zie ook de reactie onder 10.4 over de toegepaste plansystematiek.

10.14. Inspraakreactie

Toegangswegen worden enkel toegestaan ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – toegangsweg'. Niet duidelijk is of deze planregeling ziet op het realiseren van in- en uitritten. Als dat het geval is, dan is de regeling onnodig beperkend omdat landbouwpercelen te allen tijde vanaf de openbare weg toegankelijk moeten zijn. Aldus inspreker.

Gemeentelijke beantwoording

Landbouwpercelen hoeven niet te beschikken over een verharde inrit. Agrarische gronden kunnen immers praktisch gezien ook zonder verhardingen worden bereikt, ontsloten en bewerkt ten behoeve van het toegestane agrarisch gebruik van die gronden. De verharde toegangswegen zijn aangeduid op de verbeelding en daar heeft de aanduiding in casu betrekking op.

10.15. Inspraakreactie

De voorgestelde planregeling kent geen binnenplanse mogelijkheid om de bestemming te wijzigen naar 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf'. Bestemmingsvlakvergrotingen kunnen daarom alleen buitenplans plaatsvinden. Er worden wel vergrotingsmogelijkheden geboden ten behoeve van minicampings en ruwvoeropslagen, zodat naar mening van inspreker ook mogelijkheden geboden zouden moeten worden ten aanzien van de vergroting van agrarische bouwvlakken.

Gemeentelijke beantwoording

De ervaring leert dat agrarische ontwikkelingen vrijwel altijd maatwerk zijn, vanwege wensen van de ondernemer of gewijzigde inzichten. Daarnaast kan bij het toelaten van agrarische ontwikkelingen via binnenplanse procedures op grond van de plan-MER de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan ondermijnd worden. Met name in relatie tot het niet volledig kunnen uitsluiten van significante negatieve effecten op natuur en milieu. Dit afbreukrisico is in verhouding tot de verwachte ontwikkelingen binnen de sector te groot in de ogen van de gemeente.

De gemeente heeft er daarom voor gekozen om vergroting van bestemmingsvlakken bij agrarische bedrijven alleen buitenplans mogelijk te maken. Op die manier kan te allen tijde maatwerk worden geleverd.

11. Inspraakreactie Sumrin Advocaten inzake Ploegstraat 30, 5712 GH Someren

11.1. Inspraakreactie

Inspreker is het niet eens met de planregeling die het mogelijk maakt om bij een Ruimte voor Ruimtewoning een oppervlakte van 150 m² aan bijgebouwen te realiseren. Bij de woning van inspreker staan meer bijgebouwen, namelijk 173,6 m². Inspreker is van mening dat deze oppervlakte dient te worden opgenomen.

Gemeentelijke beantwoording

Bij een Ruimte voor Ruimtewoning is vaststaand beleid dat er 150 m² aan bijgebouwen mag worden gerealiseerd. Reden daarvoor is dat er over het algemeen sprake is van grotere woningen op grotere percelen. Daardoor wordt een bijgebouw van 150 m² als passend gezien bij de Ruimte voor Ruimtewoning.

Bij een achtererfgebied met een oppervlakte van minimaal 900 m² is vergunningvrij bouwen tot een maximale oppervlakte van 150 m² mogelijk. Het is echter niet zo dat de bestemmingsplanmatige mogelijkheden en de mogelijkheden die het Besluit Omgevingsrecht (Bor) biedt, met elkaar gecumuleerd mogen worden. Dit is de huidige regelgeving anno 2019.

In het onderhavige geval, is echter sprake van een verzoek/vergunning uit 2012. Het BOR is in 2014 gewijzigd naar de versie die tegenwoordig nog actueel is. In de BOR vóór de wijziging uit 2014 was artikel 2 bijlage II op het gebied van bijgebouwen nog anders opgebouwd. Waar artikel 2 tegenwoordig is gerelateerd aan de oppervlakte van het achtererfgebied mocht toen de 2,5 meterzone rond het hoofdgebouw vergunningvrij bebouwd worden en 30 m² toe worden gevoegd, bovenop de regels van het bestemmingsplan. Bij een Ruimte voor Ruimtewoning was in 2012 dus het volgende toegestaan: 150 m² bijgebouw + 20 m² overkapping + 30 m² art. 2 bijlage II BOR + de 2,5 m¹ zone om het hoofdgebouw bebouwen. De mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen waren destijds dus ruimer dan tegenwoordig.

Bij dit plan is destijds een gedeelte van het overdekte terras achter de woning geschaard onder artikel 2, bijlage II van het BOR, omdat dit paste binnen de daar gestelde oppervlakte en hoogtecriteria. Hierdoor was er ruimte (in oppervlakte) om het bijgebouw te bouwen binnen de 150 m² van het bestemmingsplan.

De gemeente is van mening dat vergunningvrij gerealiseerde gebouwen en bouwwerken niet opgenomen worden binnen de nieuwe bouwregels van het bestemmingsplan, aangezien er dan een fictieve vergunning ontstaat, er wederom vergunningvrije bouwruimte ontstaat en er ook ruimere (her)bouwmogelijkheden ontstaan voor die (voorheen vergunningvrije) bouwwerken. Dat is onwenselijk.

11.2. Inspraakreactie

Op grond van artikel 17.2.4 onder o. van de planregels is de voorgeschreven afstand tot de bestemmingsgrens minimaal 5 meter. In geval van inspreker is met vergunning gebouwde bebouwing dichterbij de grens gelegen. De inspreker is dan ook van mening dat het bestemmingsplan op dit aspect aangepast dient te worden. Met omgevingsvergunning gebouwde bouwwerken dienen immers positief te worden bestemd.

Gemeentelijke beantwoording

Er is een vergunning verleend voor het korter bouwen op de bestemmingsgrens. Artikel 29.2 van het voorontwerpplan maakt dat de bestaande (vergunde) afstand tot de bestemmingsgrens leidend is. Er is sprake van vergund recht hetgeen niet hoeft te worden opgenomen in het bestemmingsplan.

12. Inspraakreactie Aelmans Ruimte, Omgeving en Milieu B.V. inzake Ploegstraat 50, 5712 RL Someren

12.1. Inspraakreactie

In artikel 5.2.4. is opgenomen dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde (waar silo's en buffertanks bijvoorbeeld onder vallen) maximaal 2,5 meter hoog mogen zijn. Insprekers hebben een vergunde buffertank van 10-11 meter hoog. Inspreker verzoekt om de toegestane bouwhoogte voor dergelijke voorzieningen gelijk te stellen met de toegestane bouwhoogte van de kas of bedrijfsgebouwen.

Gemeentelijke beantwoording

Het komt de gemeente niet bezwaarlijk voor om buffertanks met een maximale hoogte van 12 meter rechtstreeks toe te staan bij een glastuinbouwbestemming. Met name gezien het feit dat buffertanks specifiek worden benoemd als voorziening behorende bij een glastuinbouwbedrijf in de bestemmingsomschrijving. Door het toestaan van de maximale hoogte van 12 meter, worden de mogelijkheden gelijk getrokken aan de bouwhoogte van kassen.

Ten aanzien van dit onderdeel van de inspraakreactie wordt de betreffende planregel aangepast en worden buffertanks met een maximale hoogte van 12 meter toegestaan als bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van de glastuinbouw.

12.2. Inspraakreactie

De aanwezige buffertank van inspreker is vergund en ligt beperkt buiten het bouwvlak. Inspreker verzoekt om het bouwvlak iets te vergroten en richting de weg te verplaatsen, zodat de buffertank binnen het bouwvlak komt te liggen.

Gemeentelijke beantwoording

De warmtebuffertank is in 2005 vergund en ligt inderdaad zeer beperkt buiten het bouwvlak voor 'andere bebouwing', zoals op de verbeelding van het voorontwerp is te zien. Omdat de regeling in het ontwerpplan wordt aangepast en bouwwerken, geen gebouw zijnde, met een maximale hoogte van 12 meter worden toegestaan binnen de bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' wordt aan dit punt van inspreker tegemoet gekomen.

12.3. Inspraakreactie

Inspreker verzoekt om ter plaatse van de bedrijfswoning aan de Ploegstraat 48 de aanduiding 'plattelandswoning' op te nemen. Inspreker zal binnen afzienbare tijd het bedrijf niet meer zelf exploiteren. Men is momenteel bezig met onderzoeken hoe de toekomstige situatie van het bedrijf eruit zal komen te zien.

Gemeentelijke beantwoording

De bedrijfswoning waar inspreker op doelt, is in het voorontwerpplan onderdeel van de bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw'. Zonder nadere onderbouwing, waarin getoetst wordt op relevante wet- en regelgeving, wordt geen aanduiding 'plattelandswoning' opgenomen.

Bovendien is op het moment van de terinzagelegging van het voorontwerp nog niet duidelijk hoe de toekomst van het bedrijf eruit zal gaan zien. De gemeente ziet daarom geen enkele aanleiding om de gewenste aanduiding op te nemen. Indien inspreker naar de toekomst concrete plannen heeft wordt hij/zij het overleg aan te gaan met de gemeente. Het bestemmingsplan wordt niet aangepast naar aanleiding van dit onderdeel van de inspraakreactie.

12.4. Inspraakreactie

Inspreker heeft besloten om de aanwezige verharding aan de achterzijde van het bedrijf te verwijderen. De verharding hoeft daarmee niet te worden gelegaliseerd.

Gemeentelijke beantwoording

Het bestemmingsvlak hoeft niet te worden aangepast ten aanzien van de verharding zoals opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. De gemeente draait deze wijziging terug zodat het oorspronkelijke vlak wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.

13. Inspraakreactie Sumrin Advocaten inzake Nieuwendijk 120/122 en Nieuwendijk 126

Nieuwendijk 120/122

13.1. Inspraakreactie

Op 31 januari 2018 is een omgevingsvergunning voor het afwijken van de bestemming verleend voor het oprichten van een zorgboerderij met ondersteunende horeca en ondersteunende detailhandel met daarbij een schuur, een park met dierenweide en plukvelden. Na oplevering van de zorgboerderij heeft de gemeente strijdigheden met de verleende vergunning geconstateerd. Inspreker is van mening dat de gemeente de vergunde situatie niet correct heeft opgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Inspreker verzoekt om de vergunning correct weer te geven en wenst dat de regels ruimer worden omschreven dan nu het geval is. In het vervolg van de reactie gaat inspreker uitgebreid in op welke wijze zijn bedrijf in het bestemmingsplan verankerd moet worden.

Gemeentelijke beantwoording

Naar aanleiding van de geconstateerde strijdigheden is een voornemen handhavend optreden aan inspreker gestuurd. Op 18 februari 2019 heeft er een gesprek met inspreker en zijn gemachtigde plaatsgevonden. Partijen hebben geprobeerd om tot een eenduidige interpretatie van de omgevingsvergunning te komen. Het college van Burgemeester en Wethouders heeft vervolgens een besluit genomen over de wijze waarop Nieuwendijk 120 in het ontwerpbestemmingsplan wordt opgenomen.

Nieuwendijk 126

13.2. Inspraakreactie

De gemeente is voornemens om vele aanduidingen toe te kennen aan het perceel, echter weten insprekers niet wat deze voor hun perceel betekenen:

- Sb-210
- Sg-li212
- Sa-svd200, 201, 202
- Sg-d201
- Sv-par
- WS-WS
- (t)

Gemeentelijke beantwoording

De aanduidingen die inspreker noemt, zijn als volgt te verklaren:

- Sb-210: specifieke vorm van bedrijf 210. Er vindt een henummering plaats ten opzichte van de bestaande bedrijventabel uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' (2011). De nummering van de bedrijven correspondeert met de in het betreffende artikel opgenomen bedrijven. In de tabel is per bedrijf af te lezen wat is toegestaan (bedrijfswoning, maximaal aantal vierkante meters bedrijfsbebouwing, specifieke activiteiten en milieucategorie).

- Sg-li212: dit is de betreffende landschappelijke inpassing. Het nummer verwijst naar het inpassingsplan dat aan de bijlagen bij de regels is toegevoegd.
- Sa-svd200 t/m 202: dit zijn de schuilgelegenheden voor dieren, met de bijbehorende nummering en afmetingen.
- Sg-d201: dit betreft de dierenweide.
- Sv-par: dit betreft de parkeergelegenheid.
- WS-WS: waterstaat – waterstaatkundige functie
- (t): tuin

13.3. Inspraakreactie

Insprekers constateren dat er een maximum van 3.500 m² aan bedrijfsbebouwing is opgenomen in de tabel, die behoort bij de bedrijfsbestemming. Het huidige aantal m² vergunde bedrijfsgebouwen is echter hoger, namelijk 3.634 m². Het verzoek is om dit op te nemen. Insprekers zijn daarnaast voornemens om een nieuw bedrijfsgebouw op te richten, waarvoor een aanvraag omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen is ingediend.

Gemeentelijke beantwoording

Er is voor het oprichten van een nieuw bedrijfsgebouw inderdaad een omgevingsvergunning voor het onderdeel bouwen noodzakelijk. Omdat er echter in het betreffende postzegelbestemmingsplan voor de locatie van insprekers een oppervlakte bedrijfsbebouwing van maximaal 3.500 m² is opgenomen, is deze overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Daarnaast komt de gemeente op basis van de vergunningen tot de conclusie dat er 3.496 m² aan bedrijfsbebouwing is vergund. De gemeente ziet op dit moment geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit onderdeel aan te passen.

Wanneer insprekers willen afwijken van de toegestane maximum oppervlakte aan bedrijfsbebouwing, zal er daarvoor een specifieke planologische afweging moeten worden gemaakt. Deze beoogde ontwikkeling heeft immers ook gevolgen voor de omgeving. Inspreker is reeds in overleg met de gemeente over het vergroten van zijn maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing.

13.4. Inspraakreactie

Op grond van artikel 8.4.1 onder b is de gemeente voornemens om vast te leggen dat onder strijdig gebruik het gebruik van gronden voor opslag valt. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het toestaan van buitenopslag bij een bedrijf onder bepaalde voorwaarden. Op grond van het vigerende bestemmingsplan 'Nieuwendijk 126' is volgens insprekers buitenopslag over het gehele terrein toegestaan. Ten aanzien van hun bedrijf vinden zij de in het voorontwerp opgenomen planregeling beperkend en ze verzoeken om vast te houden aan de regeling van het vigerende bestemmingsplan.

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente heeft de beleidsruimte om zelf te bepalen of en onder welke voorwaarden er eventueel een omgevingsvergunning dient te worden aangevraagd voor activiteiten die gevolg (kunnen) hebben voor de omgeving. Aangezien een algemene regeling voor het gehele grondgebied geldend is, acht de gemeente een dergelijk vergunningstelsel voor deze locatie niet onredelijk.

In de betreffende planregeling van het postzegelbestemmingsplan waarnaar wordt verwezen, is buitenopslag inderdaad niet als strijdig gebruik aangemerkt. Het is echter ook niet specifiek toegestaan op grond van de regels. Er dient alsnog een afweging te worden gemaakt voor het toestaan van buitenopslag. Dit kan mee worden genomen bij de procedure die inspreker mogelijk wil doorlopen voor het vergroten van de maximaal toegestane oppervlakte bedrijfsbebouwing.

14. Inspraakreactie inzake Zandstraat 61, 5712 XX Someren

14.1. Inspraakreactie

De dochter en schoonzoon van inspreker hebben de wens om een woning te bouwen op het erf van inspreker. Er staan naar mening van inspreker voldoende bijgebouwen op het erf, in ruil waarvoor een woning kan worden teruggebouwd die past binnen het cluster aan de Zandstraat.

Gemeentelijke beantwoording

Op grond van het bestemmingsplan is er één woning per bestemmingsvlak toegestaan. Het toevoegen van een woning in ruil voor het slopen van bijgebouwen, is niet mogelijk op grond van provinciale en gemeentelijke regelgeving. De Verordening ruimte en het geldende bestemmingsplannen staan het toevoegen van nieuwe woningen aan het buitengebied niet toe. De enige uitzondering op deze regel wordt gevormd door de Ruimte voor Ruimte woningen. In ruil voor het kopen van een bouwtitel bij de provinciale Ontwikkelingsmaatschappij of het slopen van stallen in combinatie met het inleveren van fosfaatrechten, kan een woning worden gebouwd. Daarnaast zal het bestemmingsplan gewijzigd moeten worden. Hiervoor moet een afzonderlijke afweging worden gemaakt, na een toetsing aan alle geldende randvoorwaarden.

Nu insprekers slechts een voornemen hebben en er geen concreet plan is uitgewerkt, noch is aangetoond dat insprekers beschikken over een bouwtitel in het kader van Ruimte voor Ruimte, is het voorliggende bestemmingsplan niet het moment, noch de procedure om de noodzakelijke planologische afweging te maken. Wanneer inspreker hiertoe een concreet verzoek indient, dan kan de gemeente de gewenste ontwikkeling via een separate procedure in behandeling nemen.

14.2. Inspraakreactie

Het aantal bijgebouwen vermindert op grond van het nieuwe bestemmingsplan substantieel. Inspreker verzoekt om hier met aandacht naar te kijken en meldt dat hij/zij het hier niet direct mee eens is.

Gemeentelijke beantwoording

Op basis van de uitgevoerde wooninspectie is geconcludeerd dat er momenteel 631 m² aan bijgebouwen staat op de locatie, waarvan 601 m² vergund als agrarisch bedrijfsgebouw. Op grond van het voorontwerpbestemmingsplan is 250 m² opgenomen. Dit is het gevolg van de, door de raad vastgestelde, werkwijze.

Op basis van het geldende bestemmingsplan is er maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Dit is naar aanleiding van gewijzigde inzichten naar boven bijgesteld naar 250 m² in een aantal gevallen. In het geval van inspreker staat er, zoals reeds aangegeven, een grotere oppervlakte aan bijgebouwen. Omdat in het buitengebied wordt gestreefd naar 'ontstening' en daarmee kwaliteitsverbetering, is besloten om niet het gehele oppervlak aan aanwezige bijgebouwen op te

nemen. Wanneer sprake is van meer dan 100 m² aan vergunde bijgebouwen, er geen sprake is van toepassing van sloopinstrumenten én er sprake is van voldoende landschappelijke inpassing, dan wordt 250 m² aan bijgebouwen toegekend.

Bovenstaande beleidslijn is inmiddels achterhaald. Op basis van de reactie van de provincie is besloten om het aantal vierkante meters aan bijgebouwen boven de 100 m² voor nu niet positief te bestemmen. Voor de onderhavige woonbestemming wordt een aanduiding 'overtollige bebouwing' opgenomen. Dit houdt in dat de vergunde en/of overgangsrechtelijk beschermde bijgebouwen voor nu behouden mogen blijven. Herbouw, nieuwbouw of andere vergunningplichtige activiteiten met betrekking tot deze bijgebouwen zijn echter uitgesloten. Het vergunde oppervlak aan bebouwing mag in de sloopbank worden ingezet om op eigen perceel of elders op te plussen. De bijgebouwen, waarvoor geen vergunning is verleend, die opgericht zijn na 1976 of die niet vergunningvrij zijn toegestaan blijven in strijd met het bestemmingsplan en hier kan handhavend tegen worden opgetreden.

De gemeente heeft inspreker een voorstel gedaan om de bijgebouwen alsnog gedeeltelijk positief te bestemmen in ruil voor een tegenprestatie in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling.

15. Inspraakreactie inzake Groeneweg ong.

15.1. Inspraakreactie

In 2018 is volgens inspreker begonnen met het verleggen van de inrit naar het landbouwperceel. Daardoor komt de inrit tegenover de achterzijde van het perceel van inspreker aan Karspoor 7 te liggen. De inspreker vreest hinder als voertuigen van het perceel af rijden, doordat lichten door de woonkamer, de tuin en het balkon schijnen. Het lijkt inspreker meer voor de hand te liggen om de inrit te verplaatsen of met het perceel te schuiven, zodat deze tegenover de groenstrook uitkomt. Op die manier wordt overlast voor inspreker voorkomen. Dit klemt voor hem/haar temeer omdat hij/zij enkele jaren geleden reststroken heeft gekocht van de gemeente om deze bij de tuin te kunnen voegen. Toen is aangegeven dat op deze stroken niet gebouwd mocht worden.

Gemeentelijke reactie

Op de reststroken mag inderdaad niet worden gebouwd. Aan de overzijde van de Groeneweg zijn 2 Ruimte voor Ruimte woningen geprojecteerd, waar inspreker overlast van vreest als gevolg van inschijnende lichten. De situering van de woningen is gebaseerd op een principebesluit van het college van burgemeester en wethouders.

De inrit is vergund ten behoeve van landbouwvoertuigen. Deze zijn hoger dan personenvoertuigen. Het licht dat afkomstig is van de landbouwvoertuigen bestrijkt daardoor een groter oppervlak en schijnt feller dan dat van personenauto's. Het is daardoor aannemelijk dat de impact en overlast voor inspreker op het moment groter zijn. In de toekomstige situatie is alleen sprake van personenauto's. Inspreker heeft een haag, waardoor het inschijnen van licht deels wordt weggenomen.

Het waterschap De Dommel heeft aangegeven geen bezwaren te hebben tegen het gewijzigde gebruik van de inrit.

Alles overziende, is er geen reden om af te wijken van het eerder ingenomen principestandpunt ten aanzien van de situering van de woningen. De inspraakreactie leidt niet tot aanpassing van het plan.

16. Inspraakreactie Van Dun & Van Gerwen inzake Zandstraat 99, 5712 XX Someren

16.1. Inspraakreactie

Inspreker is voornemens om een zonnepark op te richten op de gronden met de perceelnummers R889 en R923. Daarnaast heeft inspreker plannen om een nieuwe bedrijfsloods te realiseren op het perceel R923. Er zou een zonnepark ontstaan van 36.300 m² aaneengesloten. Dit voornemen is door inspreker door middel van een principeverzoek kenbaar gemaakt, maar er is naar mening van inspreker geen reactie gegeven ten aanzien hiervan. Omdat een integrale herziening wordt voorbereid, is inspreker van mening dat dit een uitgelezen moment is om concrete ruimtelijke ontwikkelingen mee te nemen. Inspreker verzoekt om zijn gewenste ontwikkelingen mee te nemen in het ontwerpplan.

Gemeentelijke beantwoording

Er is bij brief van 24 januari 2019 (kenmerk SOM/2018/013547) gereageerd op het verzoek van inspreker. Dat er ten tijde van het indienen van de inspraakreactie nog geen reactie lag, klopt gelet op de datum van beide brieven. Het door inspreker gewenste zonnepark kan onder voorwaarden worden toegestaan. Deze voorwaarden zijn opgenomen in de genoemde brief. Inspreker is met de gemeente in gesprek over realisatie van het zonnepark. Deze inspraakreactie is daarmee ondervangen.

17. Inspraakreactie inzake Nieuwendijk 100, 5712 EN Someren

17.1. Inspraakreactie

Op de verbeelding van het oorspronkelijke bestemmingsplan is volgens insprekers een tweede bedrijfswoning toegestaan. Feitelijk is deze woning nog niet gerealiseerd. Tijdens het keukentafelgesprek is aangegeven dat insprekers op redelijk korte termijn (binnen enkele jaren) alsnog de tweede bedrijfswoning willen bouwen. In het voorontwerpbestemmingsplan is echter geen tweede bedrijfswoning meer toegestaan (en dat is het geval op meerdere locaties waar de woning wel bestemd, maar nog niet gebouwd is). Volgens insprekers is de mogelijkheid tot het bouwen van een tweede bedrijfswoning het gevolg van de sanering van een voormalige varkenshouderij en het is naar mening van insprekers niet redelijk om deze mogelijkheid af te nemen.

Gemeentelijke beantwoording

Een tweede bedrijfswoning is een uitzondering op de regel. Deze zijn namelijk op grond van de Verordening ruimte uitgesloten. Dit blijkt expliciet uit de betreffende regels in het kader van wonen en de toelichting bij deze artikelen. Echter gaat het in dit geval om een bestaand recht op basis van het geldende planologische regime.

Er zal, voor de bouw van welke bedrijfswoning dan ook, op basis van het bestemmingsplan te allen tijde aangetoond moeten worden dat er een noodzaak is vanuit de bedrijfsvoering om die woning te moeten bouwen. De definitie van 'bedrijfswoning' volgens het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' luidt immers niet voor niets als volgt: *'een woning in of bij een gebouw of op een bestemmingsvlak, die uitsluitend is bedoeld voor de huisvesting van (het huishouden van) een*

persoon, wiens huisvesting daar, gelet op de bestemming van de grond ter plaatse van het gebouw of het bestemmingsvlak, noodzakelijk is'. Daarnaast is in het Parapluplan NAF-beleid, dat voor het hele buitengebied van de gemeente Someren geldt, de volgende voorwaarde opgenomen: "Bij (her)bouw van een bedrijfswoning dient te worden aangetoond dat deze nodig is vanuit bedrijfseconomisch oogpunt."

Puur het feit dat het bestemmingsplan een tweede woning toestaat, impliceert niet dat deze ook aan de gestelde criteria voor het bouwen ervan voldoet. De insprekers geven aan dat 'binnen nu en een paar jaar de woning zal worden gebouwd'. Daarmee is echter de noodzakelijkheid vanuit de bedrijfsvoering niet aangetoond. Inmiddels hebben insprekers een aanvraag omgevingsvergunning gedaan en de reactie ten aanzien van deze aanvraag is ook dat er een nadere onderbouwing moet komen van de noodzakelijkheid van deze woning.

Insprekers stellen dat zij het recht hebben gekregen van de provincie om een tweede woning te mogen bouwen toen de varkenshouderij werd gesaneerd. Op basis van de bij de inspraakreactie gevoegde stukken is naar mening van de gemeente niet af te leiden dat er sprake zou zijn van de expliciete toekenning van een tweede bedrijfswoning. De brief in het kader van de Regeling Beëindiging Veehouderijtakken die is toegevoegd aan de inspraakreactie, heeft betrekking op het verlenen van een subsidie voor het niet-grondgebonden deel van een varkensrecht. Er is destijds klaarblijkelijk ook subsidie gevraagd voor het slopen van bebouwing, maar dit gedeelte van de aanvraag is afgewezen. Er werd geen afbraaksubsidie verstrekt op het moment dat woningbouw was toegestaan op het bedrijfsterrein, conform het bestemmingsplan. Op het terrein van inspreker is dit wél toegestaan; er mag immers een bedrijfswoning worden gebouwd.

Omdat in het voorgaande plan de maatvoering '2' was opgenomen, brengt de gemeente deze terug op de verbeelding van het ontwerpplan. Er zal echter te allen tijde voldaan moeten worden aan de gestelde criteria voor het daadwerkelijk kunnen bouwen van deze woning, zoals hierboven ook uiteen is gezet. Wanneer de noodzakelijkheid niet kan worden aangetoond zal de gemeente bij de vaststelling van het bestemmingsplan alsnog te afweging maken of de maatvoering voor de tweede bedrijfswoning wordt geschrapt.

17.2. Inspraakreactie

De Verordening ruimte staat in de weg voor het toevoegen van een tweede bedrijfswoning zonder dat er eerder reeds een tweede woning is toegekend op grond van het bestemmingsplan. Naar mening van insprekers hebben zij echter een bestaand recht, omdat het geldende bestemmingsplan zonder toepassing van wijzigingsbevoegdheden een tweede bedrijfswoning ter plaatse toestaat. Naar mening van insprekers moet het bestaande planologische recht om twee bedrijfswoningen te mogen bouwen, wederom worden opgenomen op de verbeelding.

Gemeentelijke beantwoording

Er kan dan weliswaar sprake zijn van een verworven recht, maar toch zal te allen tijde de noodzaak vanuit de bedrijfsvoering voor het bouwen van de tweede bedrijfswoning aangetoond moeten worden. Dit op basis van het noodzakelijkheids criterium in het voor deze locatie geldende planologische regime. De verdere toelichting is reeds behandeld onder 17.1.

18. Inspraakreactie Achmea Rechtsbijstand inzake Zandstraat 99, 5712 XX Someren

18.1. Inspraakreactie

Inspreker heeft een tweetal concept verzoeken ingediend voor een omgevingsvergunning. De wijziging ziet op de bouw van een loods op het deel met een agrarische bestemming en het plaatsen van zonnepanelen op Zandstraat 97a. Hier is Engelen Energie gevestigd; een volwaardig agrarisch bedrijf naar mening van inspreker. De bedrijfswoning wordt bewoond door de toezichthouder van het bedrijf. Er is in het voorliggende bestemmingsplan geen enkele aandacht besteed aan het gedane verzoek en door dit ongemotiveerd terzijde te leggen, wordt niet zorgvuldig met zijn belangen omgesprongen. Ten aanzien van de gevraagde loods is inspreker van mening dat voldoende duidelijk is dat hij/zij ter plaatse een agrarisch bedrijf runt.

Gemeentelijke beantwoording

Een agrarisch bedrijf is gedefinieerd als: *'inrichting die tot een, krachtens 1.1 derde lid van de Wet milieubeheer, aangewezen categorie behoort en die is gericht op het voortbrengen van producten door het telen van gewassen of het houden van dieren, zijnde: een (vollegroonds-)teeltbedrijf, een veehouderij, een glastuinbouwbedrijf of een overig agrarisch bedrijf'.*

Een bedrijf dat zich richt op het produceren van energie, zoals de naam van het bedrijf doet vermoeden, kan niet als zodanig worden gezien. Er wordt in de brief verder niet gemotiveerd waarom sprake zou zijn van een agrarisch bedrijf en waar dit bedrijf zich op richt.

Daarnaast stelt inspreker dat de bedrijfswoning wordt bewoond door de toezichthouder van het bedrijf. Dit stemt niet overeen met hetgeen die persoon zelf aangeeft. De bewoner heeft immers ook een inspraakreactie ingediend, waarin gesteld wordt dat hij/zij een stratenmakersbedrijf heeft en niets te maken heeft met het bedrijf van inspreker.

Dat er in het kader van het voorliggende bestemmingsplan geen enkele aandacht aan het verzoek is besteed en dat er geen bestemmingswijziging plaatsvindt, is niet onzorgvuldig. In tegendeel zelfs. Het verzoek dat destijds door inspreker is gedaan (vooroverleg Wabo voor het oprichten van een loods aan Zandstraat 97a), is afgewezen omdat onvoldoende gemotiveerd werd dat het oprichten van de loods ten behoeve zou zijn van het ter plaatse gevestigde agrarische bedrijf. Er is daarnaast geen sprake van agrarische activiteiten, althans deze motivering mist in het geheel, en de bewoning van de bedrijfswoning is strijdig met het bestemmingsplan.

Dit onderdeel van de inspraakreactie leidt dan ook niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

18.2. Inspraakreactie

Inspreker vraagt om het besluit inzake de beleidsevaluatie zonneparken en windmolens ten aanzien van zonnepanelen in te passen in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke beantwoording

De Verordening ruimte biedt slechts mogelijkheden voor zonnepanelen in veldopstelling groter dan 5.000 m² door middel van de verlening van een 'tijdelijke vergunning' (te weten: voor 25 jaar). Deze vergunning zal altijd een procedure doorlopen conform artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, onder 2^o

of 3^o van de Wabo. Het opnemen van een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is daarom niet mogelijk.

19. Inspraakreactie Van Dun Advies inzake Ploegstraat 64, 5712 RL Someren

19.1. Inspraakreactie

Inspreker exploiteert binnen het bestemmingsvlak een bedrijf in op- en overslag van eieren. Deze bedrijfsactiviteiten passen niet binnen de toegekende bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw'. Inspreker wil deze bedrijfsactiviteiten uitbreiden en is tevens voornemens om een broederij te starten, waarbij eieren worden bebroed en één dag voordat ze uitkomen worden getransporteerd naar bedrijven waar ze uitkomen. Inspreker verzoekt om zowel de uitbreiding van het eiertransport- en overslagbedrijf en het starten van de broederij mogelijk te maken in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke beantwoording

De primaire vraag is of de gemeente bereid is om het bedrijf in eieropslag en -overslag en de broederij te legaliseren. Conform het VAB-NAF-beleid zijn er namelijk geen nieuwe niet-glastuinbouw gerelateerde bedrijven toegestaan in Vlasakkers.

In principe heeft het college een positieve grondhouding ten aanzien van de op- en overslag van eieren op deze locatie, mits er een planologische onderbouwing wordt aangeleverd waaruit blijkt wat de activiteiten zijn, er geen uitbreiding van de bebouwing noodzakelijk is en dat er te allen tijde sprake moet zijn van ondergeschikte activiteiten in het kader van de (glas-)tuinbouw die de hoofdmoot moeten vormen conform de toegekende bestemming.

Inspreker en gemeente zijn na het indienen van de inspraakreactie het overleg aangegaan over de exacte plannen op de locatie. De gemeente maakt nog een afweging over de plannen voor het positief bestemmen van de huidige activiteiten en de nieuwvesting van een broederij en glasopstanden.

19.2. Inspraakreactie

Het perceel ten zuidwesten van Ploegstraat 64 is sinds jaren in gebruik als containerveld ten behoeve van plantenteelt. Dit geldt ook voor de grond en de kas achter de bedrijfswoning en de loods, welke zijn gelegen binnen het bouwvlak. Op beide percelen worden dezelfde activiteiten uitgevoerd. Het perceel ten zuidwesten van de Ploegstraat is echter bestemd als 'Agrarisch' zonder specifieke aanduiding voor de aanwezige containervelden. Destijds is door de gemeente een strook van dit perceel gekocht voor verbreding van de Ploegstraat. De waarde van de grond is volgens inspreker gebaseerd op grond waar containervelden zijn toegestaan en deze waarde is ook betaald aan inspreker. De waarde van landbouwgrond ligt volgens inspreker lager dan de waarde voor grond met de aanduiding voor het toestaan van containervelden. Inspreker verzoekt om de aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – teeltondersteunende voorzieningen' op te nemen voor het onderhavige perceel.

Gemeentelijke beantwoording

Het is mogelijk om door middel van een wijzigingsbevoegdheid, die is opgenomen in de agrarische gebiedsbestemming (te weten: artikel 3.7.2), permanente teeltondersteunende voorzieningen mogelijk te maken. Er moet dan echter wel voldaan worden aan een aantal voorwaarden en er moet een aanduiding worden opgenomen op de verbeelding.

Dat de gemeente een bepaalde waarde voor een strook grond heeft betaald in het verleden (aan de vorige eigenaar), doet niets af aan de planologische situatie van de betreffende gronden. Onderdeel van een dergelijke transactie kan ook een compensatie voor het toenmalige gebruik betreffen. Er is geen directe en dwingende relatie te leggen tussen de aankoopwaarde van gronden en het geldende of op te nemen planologische regime, tenzij daar concrete afspraken over zijn gemaakt (bijvoorbeeld in de aankoopovereenkomst). En ook in dat geval zal altijd nog, indien nodig, een planologische afweging gemaakt moeten worden voor een eventuele herbestemming en/of uitbreiding van de gebruiks- en/of bouw mogelijkheden.

De gemeente is het overleg gegaan met inspreker over het positief bestemmen van het containerveld. Inspreker heeft een voorstel ontvangen om de betreffende teeltondersteunende voorzieningen positief te bestemmen. Om tegemoet te komen aan de systematiek die wordt gehanteerd in het kader van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) is aan de inspreker voorgelegd dat er wel een tegenprestatie moet worden geleverd, in de vorm van een storting in het BIO-fonds ter hoogte van € 2.240,-. De gemeente heeft ten tijde van dit schrijven van de inspreker nog geen reactie ontvangen op dit voorstel.

20. Inspraakreactie Bergs Advies inzake Vaartdijk 21, 5712 ER Someren

20.1. Inspraakreactie

Inspreker exploiteert een varkenshouderij op de locatie Vaartdijk 21. De gebiedsaanduiding 'overige zone – bebouwingsconcentratie' is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. Deze aanduiding ligt over het achterste gedeelte van het perceel van inspreker. Inspreker is echter van mening dat ruimtelijk gezien de Vaartdijk een logischer begrenzing zou zijn dan de huidige begrenzing, die dwars over een aantal percelen heen loopt. Inspreker doet in zijn inspraakreactie een suggestie voor herbegrenzing van de bebouwingsconcentratie.

Gemeentelijke beantwoording

De bebouwingsconcentraties zijn gebaseerd op de van oudsher aanwezige clusters van bebouwing. De Structuurschets BIO (Buitengebied in Ontwikkeling) vormt de onderlegger voor de aanduiding van de bebouwingsconcentraties binnen de gemeente Someren. De aanzet om te komen tot een beleid dat tot een toegevoegde waarde in de zin van kwaliteitsverbetering in het buitengebied leidt, is oorspronkelijk geworteld in het Streekplan uit 2002 van de provincie Noord-Brabant.

Binnen bebouwingsconcentraties worden de mogelijkheden voor nieuwe ontwikkelingen verruimd ten opzichte van de rest van het buitengebied, mits daar een kwaliteitsverbetering tegenover staat. Zo zijn de bebouwingsconcentraties aangewezen als zoekgebied voor Ruimte voor Ruimte woningen. Deze aanduiding op de verbeelding treft op generlei wijze het belang van inspreker.

Er bestaat vooralsnog geen aanleiding om de visie op de bebouwingsconcentraties te herzien. Daarnaast is ter plaatse van de locatie van inspreker geen sprake van een bebouwingsconcentratie (gedefinieerd als: '*kernrandzone, bebouwingslint of bebouwingscluster*'). De verbeelding zal dan ook niet worden aangepast.

21. Inspraakreactie Sumrin Advocaten inzake Nieuwendijk 150, 5712 EP Someren

21.1. Inspraakreactie

In het vigerende bestemmingsplan heeft het perceel Nieuwendijk 150 een agrarische bedrijfsbestemming. Er is echter geen sprake meer van een agrarisch bedrijf en de opstallen zijn gesloopt. In het kader van het voorontwerpbestemmingsplan is een ruimtelijke onderbouwing ingediend om de feitelijke situatie in overeenstemming te brengen met de planologische situatie en dus een woonbestemming toe te kennen. Inspreker kan zich echter niet verenigen met de omvang van de woonbestemming. Een gedeelte van zijn tuin en de verharding aan de achterzijde liggen buiten het woonbestemmingsvlak, in de agrarische gebiedsbestemming. Inspreker stelt dat op grond van het huidige bestemmingsplan de gronden wel als tuin en verharding in gebruik mogen worden genomen, maar dat het gebruik met het voorontwerpbestemmingsplan onder het overgangsrecht wordt gebracht. Volgens inspreker is vaste jurisprudentie dat bestaand legaal gebruik bestemd dient te worden.

Gemeentelijke beantwoording

Er is door inspreker zelf een ruimtelijke onderbouwing ingediend om zijn bestemmingsvlak op de manier zoals het is opgenomen in het voorontwerp, vorm te geven. Het verbaast de gemeente dan ook ten eerste dat er nu een inspraakreactie wordt ingediend ten aanzien van het eigen plan. Vanuit kostenoverwegingen is het te rechtvaardigen om het bestemmingsvlak op de ingediende manier vorm te geven; er is immers sprake van een omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming met een maximaal oppervlak van 2.500 m². Dan is er sprake van een zogenaamde 'categorie 2-ontwikkeling', waardoor alleen landschappelijke inpassing vereist is. Zou het bestemmingsvlak groter moeten worden, dan is naast inpassing nog een nadere tegenprestatie vereist ('categorie 3 ontwikkeling'). Dit betekent een compensatie van 20% van de totale waardevermeerdering die moet worden behaald. Inspreker is op de hoogte van de maximale oppervlakte, aangezien dit in verschillende gesprekken aan hem is medegedeeld (dit blijkt onder andere uit het gespreksverslag van 9 januari 2018).

Indien inspreker zijn tuin binnen het bestemmingsvlak voor 'Wonen' wenst te voegen, dan moet hij/zij dat in een nieuwe, aangepaste ruimtelijke onderbouwing aangeven en daar ook de consequenties in financieel opzicht van dragen. Niet gesteld kan worden dat het gebruik als tuin en de verharding aan de achterzijde onder het overgangsrecht vallen. Op verzoek van inspreker immers de bestemming veranderd en daar horen andere gebruiksregels, -rechten en verplichtingen bij. Inspreker zal hier zelf een keuze in moeten maken.

Daarnaast heeft de provincie een vooroverlegreactie ingediend, onder meer ten aanzien van de locatie van inspreker. In deze reactie gaat de provincie expliciet in op de toegangsweg die buiten het bestemmingsvlak is gelegen, terwijl deze als permanente voorziening binnen het bestemmingsvlak zou moeten worden gelegd. Met de aanduiding van de toegangsweg wordt in feite een oneigenlijke vergroting van het bestemmingsvlak tot stand gebracht, zonder dat daarvoor een naar aard en schaal passende tegenprestatie wordt geleverd.

Gezien het feit dat inspreker reageert op zijn eigen plan én de provincie expliciet een reactie heeft ingediend ten aanzien van zijn locatie, heeft tot het oordeel geleid dat het plan niet rijp is om in het ontwerpbestemmingsplan te worden meegenomen. De periode tussen ontwerp en vaststelling kan

worden benut voor het opstellen van een plan dat passend is en voldoet aan de wensen van inspreker en tegemoet komt aan het provinciaal en gemeentelijk beleid.

21.2. Inspraakreactie

Inspreker stelt dat het beleid voor het toekennen van een bestemmingsvlak met een oppervlakte van maximaal 2.500 m² in geval wordt omgezet van een agrarische bedrijfsbestemming in een woonbestemming, tot stand is gekomen in strijd met het gelijkheidsbeginsel. Het houdt, naar mening van inspreker, op geen enkele manier rekening met overgangsrecht en de bestendige jurisprudentie hierover. Inspreker stelt daarnaast dat de gemeente gaandeweg de spelregels heeft veranderd, nu hij/zij zich begin 2018 heeft gemeld en pas in september 2018 beleid is vastgesteld ten aanzien van de omvang van bestemmingsvlakken tot maximaal 2.500 m². Dit is volgens inspreker onacceptabel.

Gemeentelijke beantwoording

In het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' was al sprake van bestemmingsvlakken met een omvang van 2.500 m² (50 x 50m). Dit waren echter zogenaamde 'verbale bestemmingsvlakken', waarbij er geen sprake was van een vlak maar van een cirkel op de verbeelding van het bestemmingsplan. In de gemeentelijke Landschapsinvesteringsregeling, die is afgestemd met de provincie, wordt daarom ook uitgegaan van een maximaal oppervlak van een woonbestemming van 2.500 m² bij omschakeling van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming.

Hoewel deze regeling inderdaad formeel is bekrachtigd door de gemeenteraad tijdens het proces van de bestemmingsplanherziening, was ook ten tijde van de aanvraag al het streven van de gemeente om bestemmingsvlakken van maximaal 2.500 m² voor wonen op te nemen. De eerdere regeling ging in alle gevallen uit van een kwaliteitsberekening (oftewel een categorie 3-ontwikkeling) ook bij een omzetting naar bouwvlak van minder dan 2.500 m². De nieuwe regeling is daarmee juist in het voordeel van de inspreker. Nu is het mogelijk voor de inspreker om de bestemming om te zetten naar een woonbestemmingsvlak tot 2.500 m² waarbij enkel een kwaliteitsverbetering hoeft te worden geleverd in de vorm van landschappelijke inpassing en sloop van overtollige bebouwing nodig is. Tevens heeft de inspreker, zoals toegelicht onder 211, nog steeds de mogelijkheid een groter woonbestemmingsvlak te creëren waarbij een kwaliteitsberekening moet worden opgesteld.

Overigens is het aan de gemeenteraad om te bepalen wat wel of niet acceptabel wordt geacht. Hierbij kunnen onder andere nieuwe inzichten en ervaringen vanuit de praktijk en regels van andere overheden een overweging zijn voor aanpassing van een beleidslijn.

21.3. Inspraakreactie

Indien de gemeente vasthoudt aan de omvang van het bestemmingsvlak, dan moet ten minste aan de tuin en aan de verharding een functieaanduiding worden toegekend. De tuin en de oppervlakteverharding worden op die manier positief bestemd. Ter illustratie wordt verwezen naar Michelslaan 18.

Gemeentelijke beantwoording

Ter plaatse van Michelslaan 18 is sprake van een agrarisch bedrijf, waar het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' geldt. In dit bestemmingsplan zijn, ter plaatse van het (inmiddels voormalige) Landbouwontwikkelingsgebied vormveranderingen doorgevoerd voor enkele bestemmingsvlakken van agrarische bedrijven. De tuinen aan de voorzijde mogen slechts als voortuin worden gebruikt.

In het onderhavige geval is sprake van een omzetting van een agrarische bestemming in een woonbestemming. Met andere woorden: een nieuwe ontwikkeling, op initiatief van inspreker zelf. Het is niet opportuun om de verharding en de tuin buiten het bestemmingsvlak te leggen en om hieraan een bestemming of aanduiding toe te kennen. Het streven is immers dat alle voorzieningen ten behoeve van de woonbestemming binnen het bestemmingsvlak te situeren. Wanneer inspreker de voorzieningen wenst te behouden en binnen het bestemmingsvlak wenst te situeren, dient het bestemmingsvlak te worden vergroot. Zie ook hetgeen is gesteld onder 21.1 en 21.2.

Wanneer inspreker niet bereid is om voor de verdere vergroting van zijn bestemmingsvlak te voldoen aan de gestelde regels ten aanzien van de vereiste kwaliteitsverbetering, dan zal de oppervlakte beperkt blijven tot 2.500 m². De voorzieningen die dan buiten het vlak komen te liggen, zullen moeten worden verwijderd. Daarvoor moet een anterieure overeenkomst worden gesloten. Is inspreker niet bereid om deze te tekenen, dan wordt de bestemmingswijziging ook niet opgenomen in het uiteindelijk vast te stellen bestemmingsplan Buitengebied deelgebied 2.

De gemeente nodigt inspreker uit om een aangepaste ruimtelijke onderbouwing in te dienen, dat wel voldoet aan eigen wensen en provinciaal en gemeentelijk beleid. Daarnaast is er de bereidheid opnieuw het overleg aan te gaan met de inspreker.

22. Inspraakreactie Driessen Advies en Beheer inzake het perceel Ploegstraat 56-58

22.1. Inspraakreactie

Het perceel van inspreker is bestemd als 'Bedrijf' (meer specifiek: agrarisch verwant bedrijf) en voorts is, op een op de verbeelding aangeduid deel van het perceel, het stallen van auto's toegestaan. Inspreker is bezig met plannen voor het verplaatsen van zijn bedrijfsactiviteiten naar een locatie aan de Rijksweg. Hierover is momenteel in constructief overleg met de gemeente een kans om daadwerkelijk tot een integrale verplaatsing van de Stienen bedrijven te komen.

Inspreker verzoekt voor de locatie Ploegstraat 56 – 58 het volgende:

- a. een bredere bestemming op te nemen zodat ook niet agrarisch verwante bedrijvigheid mogelijk wordt in milieucategorie 1, 2 en 3 mits deze gelijk te stellen is aan milieucategorie 2.
- b. Op het perceel bedrijvigheid in milieucategorie 3, eventueel met ontheffing, mogelijk te maken.
- c. Een bedrijfsfunctie toe te kennen aan het kadastrale perceel R570, een weiland direct aansluitend aan de achterzijde van de huidige bedrijfsbestemming. Op dit perceel komt geen bebouwing maar zou bedrijfsmatig gebruik toegestaan moeten worden onder voorwaarde van landschappelijke inpassing.
- d. Het hoofdperceel, kadastraal bekend als R262, heeft een oppervlakte van 4.740 m². Inspreker wil graag een bebouwingspercentage van 50% of maximaal 2.000 m², in plaats van de 1.200 m² die is opgenomen in het voorontwerp.
- e. Inspreker ziet ook graag een afwijkingsbevoegdheid om het perceel voor agrarische of agrarisch verwante bedrijvigheid te laten gebruiken.

Gemeentelijke beantwoording

Op dit moment worden er constructieve gesprekken gevoerd met betrekking tot de (toekomstige en huidige) locaties van de Holding Stienen. De locatie aan de Ploegstraat 56-58 is onderdeel van die gesprekken die moeten leiden tot een totaalplan voor de Holding Stienen. Nu deze gesprekken nog niet hebben geleid tot een concreet totaalplan en nog niet duidelijk is wat het beoogde gebruik wordt van Ploegstraat 56-58 is het niet opportuun om vooruitlopend hierop al een bestemming toe te kennen in het onderhavige bestemmingsplan. Het ontwerpbestemmingsplan wordt dan ook vooralsnog niet aangepast.

23. Inspraakreactie Driessen Advies en Beheer inzake Zandstraat 97a, 5712 XX Someren

23.1. Inspraakreactie

Het perceel van inspreker is bestemd als agrarische bedrijfslocatie, maar dat klopt niet met de feitelijke situatie. Inspreker exploiteert namelijk geen agrarisch bedrijf, maar een kleinschalig stratenmakersbedrijf. Gedurende de periode dat de locatie in eigendom is bij inspreker, is naar zijn mening gebleken dat er sprake is van een goed woon- en leefklimaat, ondanks de ligging tussen verschillende agrarische bedrijven. Inspreker verzoekt om zijn huidige activiteiten, te weten het stratenmakersbedrijf met bedrijfswoning, positief te bestemmen.

Gemeentelijke beantwoording

Uit de gemeentelijk kaarten voor het woon- en leefklimaat (geur en endotoxinen) blijkt dat er ter plaatse van Zandstraat 97a sprake is van een zeer hoge geurbelasting. Deze wordt met name veroorzaakt door de aanwezige kalverbedrijven. Wanneer er wordt omgezet naar een andere bestemming, moet te allen tijde worden getoetst of er op de locatie sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Dit moet cijfermatig worden aangetoond en kan niet ontleend worden aan waarnemingen van iemand die ter plaatse woont.

Momenteel lijkt een omzetting naar een andere bestemming niet haalbaar, vanwege de vigerende milieuvergunningen van de omliggende bedrijven. Er is daarnaast sprake van een te hoge waarde voor endotoxinen, deze ligt boven de 30 EU/m³.

23.2. Inspraakreactie

De buurman van inspreker heeft in 2007 (na verkoop en levering van het perceel aan inspreker) een vergunning aangevraagd voor de loods die op het perceel van inspreker staat. Deze loods is direct na de bouw in gebruik genomen ten behoeve van het stratenmakersbedrijf, maar deze is als schapenstal aangevraagd. De vergunning is daardoor feitelijk onrechtmatig tot stand gekomen, aldus inspreker. Artikel 5.19 lid 1, aanhef en onder a van de Wabo geldt; er staat immers vast dat de bouwvergunning wegens de fout overgelegde gegevens is verleend. De aanvrager van destijds heeft volgens inspreker tegen beter weten in aangegeven dat het gebouw op zijn eigen grond werd gebouwd en na gereed komen in gebruik zou worden genomen ten behoeve van het agrarisch bedrijf. Inspreker wil weten of hij/zij het risico loopt dat het college alsnog overgaat tot handhaving en daarmee sloop van de loods of dat het bestaande gebruik (ten behoeve van het stratenmakersbedrijf) kan worden gelegaliseerd.

Gemeentelijke beantwoording

Gezien hetgeen hiervoor is gesteld, lijkt omzetting met aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid onmogelijk. Nu de vergunning voor het bouwen van de loods binnen de geldende regels van de bestemming 'Agrarisch Bedrijf' tot stand is gekomen, is handhaving op het al dan niet rechtmatige tot stand komen van die vergunning niet aan de orde. Nu er echter sprake is van gebruik dat strijdig is met de bestemming en in afwijking van de vergunning, kan slechts worden gehandhaafd op het strijdige gebruik. Zoals reeds aangegeven onder 23.1, acht de gemeente legalisatie van het bestaande gebruik immers niet haalbaar op grond van de milieukundige situatie. De gemeente waakt ervoor om zich te mengen in een discussie omtrent de eigendomssituatie. Dit is immers een aangelegenheid tussen koper en verkoper.

23.3. Inspraakreactie

Inspreker heeft een aantal vragen over de bedrijfsvoering op zijn buurperceel: Zandstraat 99-101. Inspreker begrijpt uit het ter inzage liggende voorontwerp dat er nóg een uitbreiding van het bedrijf wordt voorzien, met twee nieuwe stallen. Inspreker stelt daartoe de volgende vragen:

1. Wordt het bestaande bouwblok vergroot en zo ja, hoeveel?
2. Is er voor het bedrijf een geldige, correcte milieuvergunning en vergunning op grond van de Wet natuurbescherming?
3. Is er voor de uitbreiding die nu wordt voorzien en waarvoor een inpassingsplan onderdeel uitmaakt van de toelichting, een milieuvergunning en een vergunning op grond van de Wet natuurbescherming?
4. Is bij de aanvragen rekening gehouden met de woonfunctie en de woning van insprekers en zijn de juiste feitelijke gegevens verstrekt over de precieze status?

Gemeentelijke beantwoording

1. Er wordt geen uitbreiding voorzien van het bedrijf met nog eens 2 stallen. Dit is de uitbreiding waarvoor in een eerder stadium reeds de bestemmingsplanprocedure is doorlopen en welk bestemmingsplan in 2015 is vastgesteld door de gemeenteraad. Het plan is integraal overgenomen in het voorontwerp en het inpassingsplan maakt deel uit van het plan. Alle inpassingsplichten zijn immers opgenomen, waaronder ook deze. Het bestaande bouwblok heeft een oppervlakte van 2,5 ha. en dat blijft in dit plan ook zo. Er is geen verdere uitbreiding mogelijk.
2. Er is een geldige correcte milieuvergunning voor het bedrijf, net als een Nb-wet vergunning. Er is ten tijde van het opstellen van dit inspraakverslag (juni 2019) wel een aanvraag in behandeling om warmtewisselaars op de stallen te mogen plaatsen.
3. Zie voorgaande beantwoording; er wordt geen uitbreiding voorzien.
4. Er is bij de planvorming rekening gehouden met omliggende bestemmingen, waarbij de bestemming leidend is geweest. Feitelijk ander gebruik is in strijd met de bestemming en vormt daardoor geen toetsingskader.

24. Inspraakreactie Driessen Advies en Beheer inzake Laarstraat 37, 5712 RT Someren

24.1. Inspraakreactie

Bij de woning van inspreker is sprake van meer bijgebouwen dan de toegestane 100 m². Inspreker wil graag een en ander juist opgenomen hebben op de verbeelding om discussie in de toekomst te voorkomen.

Vervolgens stelt inspreker nog het volgende concreet ten aanzien van zijn bijgebouwen:

- Bijgebouw 1: voormalig varkenshok, volgens inspreker legaal opgericht.
- Bijgebouw 2: vergunningvrij volgens inspreker.
- Bijgebouw 3: vergunningvrij volgens inspreker.
- Bijgebouw 4: overkapping voor stalling van voertuigen en materialen, hoort bij bedrijf volgens inspreker.
- Bijgebouw 5: overkapping voor stalling van voertuigen en materialen, hoort bij bedrijf volgens inspreker.
- Bijgebouw 6: vergunningvrij volgens inspreker.
- Bijgebouw 7: vergunningvrij prieel.

Gemeentelijke beantwoording

Het bestemmingsvlak is in het voorontwerp reeds aangepast. Het is echter niet zo dat daarmee alle niet-legaal opgerichte bijgebouwen zijn gelegaliseerd. De gemeente kan de stelling van inspreker dat er 'overdreven' gereageerd is op wat er staat aan bijgebouwen, niet volgen. Er is door de gemeenteraad immers besloten om minutieus door het hele buitengebied te gaan, waardoor er een actuele en op de waarheid berustende inventarisatie ten grondslag ligt aan het onderhavige bestemmingsplan. Resultaat van de controles is dat in sommige gevallen inderdaad geconstateerd wordt dat er op een bepaald perceel teveel bijgebouwen staan (in strijd met het bestemmingsplan of met de regelgeving in het kader van vergunningvrij bouwen). Dat is bij inspreker ook aan de orde en daar is hij/zij van op de hoogte gesteld.

De gemeente heeft nogmaals de situatie voor de bijgebouwen op Laarstraat 37 bekeken en beoordeeld en komt tot de volgende conclusies. Het grootste bedrijfsgebouw is het hoofdgebouw en de bedrijfswoning dient compleet aangemerkt te worden als bijbehorend bouwwerk (zie BOR). De woning is dus geen hoofdgebouw, maar doet wel mee in de bepaling van het bebouwingsgebied (het gebied op 1 meter achter de voorgevel van de woning is bebouwingsgebied). De oppervlakte van de woning is groter dan 150 m², zodat kan worden gesteld dat hetgeen wat binnen de regels van het geldende bestemmingsplan past (100 m²) in ieder geval vergunbaar en mogelijk vergunningvrij is. Per bijgebouw komt de gemeente tot de volgende conclusie:

- Bijgebouw 1: dit bijgebouw is overgangsrechtelijk beschermd (voor 1976 aanwezig).
- Bijgebouw 2, 3, 4 en 5: deze bouwwerken passen mogelijk binnen de regels van het bestemmingsplan, indien maximaal 3 meter hoog vergunningvrij op grond van art. 3, bijlage II BOR. Hierbij dient de kanttekening te worden geplaatst dat het privégebruik van de bouwwerken mogelijk is maar indien de bouwwerken bedrijfsmatig gebruikt worden moet er sprake zijn van bedrijfstechnisch noodzakelijke bebouwing.

- Bijgebouw 6 en 7: beide bouwwerken zijn zonder vergunning opgericht in 2008/2009. Dit kan nooit vergunningvrij zijn opgericht, aangezien deze bouwwerken buiten het huidige bouwvlak liggen (art. 2, bijlage II BOR).

Geconcludeerd kan worden dat alleen bijgebouw 6 en 7 niet vergunningvrij of vergunbaar zijn binnen de bestemmingsplanregels. De gezamenlijke oppervlakte aan bijgebouwen voor privégebruik (vermoedelijk 1, 2, 3, 6 en 7) moet terug worden gebracht naar 100 m². Een andere mogelijkheid is om het oppervlak aan bijgebouwen op te plussen via de gemeentelijke stenen-voor-stenenregeling. Daarnaast kunnen de bijgebouwen 4 en 5, indien deze bedrijfsmatig worden gebruikt, mogelijk ook onder de regels voor vergunningvrij bouwen vallen. Zo kan bedrijfsbebouwing in de vorm van bijbehorende bouwwerken ook vergunningvrij worden opgericht, als wordt voldaan aan de regels van het bestemmingsplan en de overige bepalingen van art. 3, bijlage II BOR.

24.2. Inspraakreactie

Het is naar mening van inspreker onnodig beperkend om voor de bedrijfswoning een apart bouwvlak aan te houden binnen het totale bedrijfsperceel.

Gemeentelijke beantwoording

In lijn met de systematiek die destijds is gekozen in het bestemmingsplan voor Vlasakkers, zijn binnen de bestemmingsvlakken die zijn aangewezen voor glastuinbouw, verschillende vlakken opgenomen met toegestane functies (bedrijfswoning, andere bebouwing en kassen). Binnen iedere aanduiding gelden eigen regels. Het is daarom onwenselijk om het bouwvlak te verwijderen.

De manier van bestemmen en aanduiden zoals is gekozen binnen het onderhavige bestemmingsplan is dan ook geen verandering ten opzichte van het vigerende plan.

24.3. Inspraakreactie

Inspreker stelt er niks aan te kunnen doen dat er grond van de voortuin bij de bedrijfswoning in de bestemming 'Verkeer' ligt. De gemeente heeft dat in het verleden zelf gedaan in afwijking van bestaande rechten en functioneel particulier gebruik, aldus inspreker. Inspreker wil de feitelijke situatie opgenomen zien in het bestemmingsplan.

Gemeentelijke beantwoording

Het punt dat inspreker aanhaalt, is in het voorontwerp al aangepast. Deze aanpassing is hem medegedeeld per brief (d.d. 27 september 2018).

24.4. Inspraakreactie

Inspreker heeft bezwaar tegen de mogelijke uitbreiding van de woonbestemming aan de overzijde van zijn percelen aan de Laarstraat. Over dit aspect is naar zeggen van inspreker eerder geprocedeerd, met als uitkomst dat daar geen nieuwe burgerwoningen of solitaire bedrijfswoningen bij gebouwd mogen worden, mede omdat die ten nadele zouden kunnen strekken van het bedrijfsbelang van inspreker. Inspreker verzoekt om het betreffende woonperceel niet splitsbaar in te tekenen door de scheidingslijn eruit te halen, waarbij de bestemming voor 1 vrijstaande woning ongewijzigd blijft.

Gemeentelijke beantwoording

De verbeelding is getekend op een kadastrale ondergrond. Van daaruit is de lijn op het betreffende perceel dan ook te verklaren. Er is geen sprake van een splitsing in meerdere woonbestemmingen op grond van dit bestemmingsplan.

2.3. Beoordeling reacties wettelijke vooroverlegpartners

25. Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch

Op 3 december 2018 heeft de gemeente aan Waterschap Aa en Maas het verzoek gedaan om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Per mail van 21 december 2018 heeft het Waterschap gereageerd, met het aanbod om de reactie samen door te spreken. Dit heeft geresulteerd in een gezamenlijk overleg op 21 februari 2019. Het verslag van dit overleg is, met goedkeuring van waterschap, ingediend als formele vooroverlegreactie. In het verslag worden conclusies getrokken over de wijze waarop gemeente bepaalde zaken zal wijzigen in het ontwerpbestemmingsplan.

26. Waterschap De Dommel, Postbus 10.001, 5280 DA Boxtel

Op 3 december 2018 heeft de gemeente aan Waterschap De Dommel het verzoek gedaan om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. Per mail van 4 januari 2019 heeft het Waterschap gereageerd, met het aanbod om de reactie samen door te spreken. Dit heeft geresulteerd in een gezamenlijk overleg op 28 februari 2019. Het verslag van dit overleg is, met goedkeuring van waterschap, ingediend als formele vooroverlegreactie. In het verslag worden conclusies getrokken over de wijze waarop gemeente bepaalde zaken zal wijzigen in het ontwerpbestemmingsplan.

27. Provincie Noord-Brabant, Postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

27.1. Vooroverlegreactie

Er wordt door de provincie gereageerd op een aantal planartikelen. Dit zijn achtereenvolgens:

- a. Artikel 1.93: binnen de begripsbepaling voor hokdierhouderij wordt 'nertsenhouderij' gemist, overeenkomstig artikel 1.41 van de Verordening ruimte.

Dit punt wordt overgenomen en 'nertsenhouderij' wordt aan de definitie toegevoegd.

- b. Artikel 1.129: de begripsbepaling 'nieuwvestiging' is niet in overeenstemming met het bepaalde in artikel 1.64 van de Verordening ruimte.

Dit punt wordt overgenomen en de definitie wordt aangepast conform Verordening ruimte.

- c. Artikel 1.133: het begrip 'omschakeling' genereert strijd met onder andere het bepaalde in artikel 6.6. van de Verordening ruimte vanwege het feit dat o.b.v. onderhavige begripsbepaling een niet-agrarisch bedrijf kan omschakelen naar een overig agrarisch bedrijf binnen de structuur 'groenblauwe mantel (GBM)'. Dit zou in een dergelijk geval feitelijk vestiging inhouden en dit is niet toegestaan.

Dit punt wordt overgenomen en de definitie wordt aangepast conform Verordening ruimte. De wijzigingsbevoegdheid naar 'Bedrijf' uit artikel 4.7.4 onder b wordt aangepast: 'de wijziging naar een agrarisch verwant bedrijf en agrarisch-technisch hulpbedrijf draagt aantoonbaar bij aan de ontwikkeling van het gemengd landelijk gebied'. Het woord 'omschakeling' wordt derhalve geschrapt.

- d. Artikel 3.1 lid d: hierin is bepaald dat ter plaatse van de functieaanduiding 'rijbak' een buitenrijbaan is toegestaan. Vanwege het eerder in deze reactie aangehaalde feit dat wij deze aanduiding niet kunnen traceren op de analoge verbeelding, kunnen wij ook niet beoordelen of deze rijbak aansluitend aan een bestemmingsvlak is opgericht. GS verzoeken om zelf na te gaan of in alle gevallen sprake is van een rijbak of rijbakken die voldoen aan bovengenoemde vereisten.

De rijbak ter plaatse van de agrarische gebiedsbestemming is aansluitend op een woonbestemmingsvlakken opgericht. Dit kan worden gecontroleerd wanneer de digitale verbeelding op www.ruimtelijkeplannen.nl is geplaatst.

- e. Artikel 3.2.1 lid f: op basis van deze regeling zijn ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie – minicamping 200' maximaal 3 stacaravans toegestaan als permanente voorziening buiten een bestaand bouwperceel. Dit is strijdig met het bepaalde in artikel 3.1, lid 2, sub d van de Verordening ruimte. Daarnaast is de regeling strijdig met het bepaalde in artikel 3.5.1 lid c van de planregeling waarin is bepaald dat er geen oneigenlijke vergroting van het bestemmingsvlak mag plaatsvinden en artikel 3.7.3 lid b van de planregeling waarin is bepaald dat stacaravans uitsluitend zijn toegestaan binnen de aangrenzende bestemming 'Agrarisch – agrarisch bedrijf', 'Bedrijf' of 'Wonen'.

Ten aanzien van deze minicamping is sprake van een bestaand recht. Er is in 2013 een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van de minicamping. Dit bestaande recht is gerespecteerd in het onderhavige bestemmingsplan. Het bestemmingsplan wordt derhalve niet aangepast naar aanleiding van dit punt van de vooroverlegreactie.

- f. Artikel 3.3.3: de voorwaarde dat bij het toestaan van een paardenbak buiten een bestaand bouwperceel enkel ingestemd kan worden als deze aansluitend aan een bestemmingsvlak wordt opgericht, ontbreekt.

Onder artikel 3.3.3 sub a is opgenomen dat het moet gaan om een buitenrijbaan die behoort bij de aangrenzende bestemming 'Wonen' of daarmee gelijk te stellen bestemming. Naar mening van de gemeente beoogt zij hiermee hetzelfde te regelen als de provincie beoogt. De gemeente zal deze voorwaarde explicieter opnemen in het betreffende planartikel en de planartikelen die betrekking hebben op de overige landschapsbestemmingen waar paardenbakken worden mogelijk gemaakt.

- g. Artikel 3.7.6: in deze regeling waarin de mogelijkheid wordt geboden om via een wijzigingsbevoegdheid een Ruimte voor Ruimtewoning op te richten wordt de voorwaarde gemist dat een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd conform het bepaalde in artikel 6.8 lid 1 sub c en 7.8 lid 1 sub c van de Verordening ruimte. *Dit punt wordt overgenomen en de voorwaarde dat er een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen wordt verzekerd, wordt opgenomen in het betreffende planartikel.*

- h. Artikel 4.2.2 lid e: in deze regeling worden teeltondersteunende kassen ten behoeve van de veehouderij genoemd. Het heeft er de schijn van dat deze kassen abusievelijk zijn opgenomen in de regeling. Is dat niet het geval, dan wordt verzocht om te verduidelijken waarom kassen voor een veehouderij gebruikt kunnen worden, om zo te kunnen bepalen of er enig provinciaal belang in het geding is of kan komen.

Teeltondersteunende kassen zijn inderdaad niet nodig bij de bedrijfsvoering van een veehouderij. Deze worden dan ook verwijderd uit het betreffende planartikel.

- i. Artikel 4.2.4 lid g: hierbinnen wordt artikel 28.5 aangehaald, terwijl dit artikel niet voorkomt in de planregeling.

Er is sprake van een verkeerde verwijzing. Artikel 31.6 bevat de regels die betrekking hebben op het stalderingsgebied. De verwijzing wordt aangepast.

- j. Artikel 4.5.1: op basis van deze regeling wordt de mogelijkheid geboden om een gebruiksgerichte paardenhouderij als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan. De hier bedoelde activiteit is enkel te vergunnen indien er sprake is van een bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' binnen de provinciale structuur Gemengd landelijk gebied (GLG) of binnen de structuur GBM indien voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 6.10 lid 1 van de Verordening ruimte.

In het onderhavige plangebied is er geen sprake van de structuur Groenblauwe Mantel. Er hoeft dan ook geen regeling voor paardenhouderijen in de GBM te worden opgenomen. In de toelichting is echter wel ter verduidelijking een paragraaf opgenomen over paardenhouderijen.

- k. Artikel 4.5.2 lid h: hierin wordt het begrip 'veestapel' genoemd, terwijl in artikel 1 van de planregeling hiervoor een begripsbepaling wordt gemist.

Het betreffende artikel heeft betrekking op het in gebruik nemen van bestaande gebouwen en overkappingen als dierenverblijf. Het artikellid wordt als volgt aangepast: 'indien er milieuhygiënische belemmeringen zijn, dan kunnen gebouwen en overkappingen slechts in gebruik worden genomen als dierenverblijf als er sprake is van mitigerende maatregelen'.

- l. Artikel 4.5.14: in deze regeling zijn niet alle voorwaarden opgenomen, overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 6.10 lid 1 en 7.10 lid 1 van de Verordening.

Artikel 4.5.14 heeft betrekking op een kleinschalige niet-agrarische nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf, met maximale milieucategorie 2. Het is juist niet de bedoeling dat bestemmingsvlakken en bebouwing ten behoeve hiervan worden uitgebreid. Daarnaast is detailhandel reeds uitgesloten, evenals buitenopslag. Het is te allen tijde de bedoeling dat het agrarisch bedrijf de hoofdfunctie blijft. De regeling wordt aangescherpt waarbij de maximale milieucategorie wordt vastgelegd.

- m. Artikel 4.7.5: zie eerdere opmerking ten aanzien van artikel 4.5.14.

Voor de wijzigingsbevoegdheid naar 'Bedrijf' ten behoeve van een agrarisch verwant bedrijf en agrarisch-technisch hulpbedrijf wordt een extra criteria voor de maximale milieucategorie (2) opgenomen (artikel 4.7.4). Zie ook de beantwoording onder bovenstaande punt (27.1.1).

- n. Artikel 5.1 lid b: deze regeling bepaalt dat de bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw' onder andere bestemd is voor het houden van dieren. Het gebied waar deze bestemming geldt, is op grond van de Verordening nader aangeduid als 'Vestigingsgebied glastuinbouw' waarop artikel 27 van de Verordening van toepassing is. Het houden van dieren verhoudt zich niet met de doelstelling dat het provinciale beleid ter plaatse van voornoemde aanduiding voorstaat. Bovendien blijkt uit het plan niet wat met het houden van dieren wordt bedoeld en hoe een en ander zich verhoudt met veehouderij.

Het houden van dieren wordt uit lid b geschrapt. Doel van de regeling is immers dat ter plaatse van de bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw' slechts glastuinbouwbedrijven zijn gevestigd. Het (tijdelijk) telen van gewassen wordt niet als bezwaarlijk gezien, aangezien de verwachting is dat de gronden op termijn voor glasopstanden in gebruik worden genomen.

- o. Artikel 5.1 onder h: deze regeling bepaalt dat de bestemming 'Agrarisch – glastuinbouw' onder andere bestemd is voor covergisting met een verwerkingscapaciteit van maximaal 100 ton biomassa per dag. Covergisting is een vorm van mestbewerking (artikel 1.56 Verordening). Mestbewerking is op grond van het provinciaal beleid onder strikte

voorwaarden enkel toegestaan bij veehouderijen en agrarisch-verwante bedrijven binnen de structuur GLG.

Dit onderdeel van de bestemmingsregeling is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' uit 2011. Het is denkbaar dat glastuinbouwbedrijven reeds een dergelijke covergistinginstallatie hebben; die kan niet weg worden bestemd. Het artikellid wordt dan ook aangepast, in die zin dat het woordje 'bestaand' wordt toegevoegd. Nieuwvestiging van een covergistinginstallatie wordt daardoor niet mogelijk gemaakt.

- p. Artikel 6.3.3 en 7.3.3: zie eerdere opmerking ten aanzien van artikel 3.3.3.

Zie eerdere beantwoording ten aanzien van artikel 3.3.3 (beantwoording 27.1.f).

- q. Artikel 6.7.2 lid b en 7.7.2 lid b: op basis van deze planregeling kan het plan gewijzigd worden om permanente teeltondersteunende voorzieningen anders dan kassen op te richten met een omvang van 4 hectare. Voor zover deze wijziging zich richt op een plangebied dat is gelegen binnen de structuur GBM geldt echter een maximum van 3 hectare op grond van artikel 6.3 lid 2 sub a Verordening).

Dit artikel wordt aangepast, conform het eigen gemeentelijke beleid voor teeltondersteunende voorzieningen, waarin de betreffende voorwaarde voor de maximale oppervlakte van 3 ha. in GBM is opgenomen.

- r. Artikel 7.1 lid d: deze regeling bepaalt dat ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer – toegangsweg' een toegangsweg buiten een bestaand bouwperceel is toegestaan. Het is voor de provincie niet duidelijk waarom er niet voor is gekozen om deze toegangswegen binnen een van toepassing zijnde bestemmingsvlak/bouwperceel op te nemen. Er wordt gewezen op het gestelde omtrent de oneigenlijke vergroting van bestemmingsvlakken en verzocht om de gemeentelijke keuze om toegangswegen op deze wijze te bestemmen, nader te motiveren.

Voor de beantwoording van dit onderdeel van de vooroverlegreactie wijzen wij op de toelichting, waarin voor diverse locaties een uitgebreide motivering is opgenomen waarom deze toegangswegen als zodanig zijn geregeld. In de meeste gevallen betreft het een toegangsweg naar een vergund gebouw op een agrarisch gebiedsbestemming. De gemeente acht het niet wenselijk hier een bestemmingsvlak aan toe te kennen, wat ook in strijd zou zijn met de Verordening ruimte.

- s. Artikel 7.2.1 lid e: ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – schuilgelegenheid voor dieren 203' is een nader bepaalde schuilgelegenheid toegestaan. Uit het plan blijkt niet of de hier bedoelde schuilgelegenheid voldoet aan de voorwaarden die op grond van artikel 7.3.1 van de planregeling gelden. Als dat niet het geval is, dan zal er voor het nu bestemde dierenverblijf sprake moeten zijn van enig bestaand recht zoals bedoeld in artikel 2, lid 2 van de Verordening.

Deze schuilgelegenheid is binnen het plangebied van Nieuwendijk 150 gelegen, waarvan besloten is dat deze niet wordt opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan (zie ook beantwoording onder 27.4). De functieaanduiding wordt dan ook geschrapt uit de regels.

- t. Artikel 8.5.2: zie eerdere opmerking ten aanzien van artikel 4.5.14.

Zie eerdere beantwoording ten aanzien van artikel 4.5.14 (beantwoording 27.1.I).

- u. Artikel 10.5.1 en artikel 25.4.1: in dit artikel missen wij de bescherming van gewassen en beplanting, anders dan landschapselementen, voor zover deze deel uitmaken van het Natuur Netwerk Brabant (NNB).

De betreffende artikelen worden aangevuld door het opnemen van het volgende artikellid: 'het verwijderen van gewassen en beplanting, anders dan landschapselementen, voor zover deze deel uitmaken van het NNB'.

- v. Artikel 12.4.1: in verband met de aanwezigheid, danwel het toestaan van meerdere functies en gebouwen waar dieren mogen worden gehouden, wordt verzocht om de planregeling zodanig aan te vullen dat ter plaatse geen sprake mag zijn van een veehouderij.

Het artikel wordt aangevuld door toevoeging van het volgende lid: 'het gebruik van gronden, gebouwen, bouwwerken en onderkomens ten behoeve van een veehouderij'.

- w. Artikel 13.5.1: zie eerdere opmerking ten aanzien van artikel 10.5.1. Daarnaast wordt geadviseerd om lid c van de onderhavige planregeling uit te breiden met 'poelen' om zodoende de meest voorkomende waterelementen met mogelijke natuurwaarden te completeren.

Dit wordt aangepast overeenkomstig de reeds gegeven reactie ten aanzien van artikel 10.5.1 (beantwoording 27.1.u). Tevens worden poelen toegevoegd aan lid c.

- x. Artikel 13.6.1: voor zover deze regeling ziet op een wijziging van 'Natuur' naar 'Water' voor de aanleg van nieuwe waterlopen en/of waterstaatkundige doeleinden binnen een gebied dat deel uitmaakt van het NNB, verhoudt de regeling zich niet geheel met de regels voor NNB zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Verordening.

Het betreffende artikel wordt aangevuld met een tweede artikellid dat als volgt zal luiden: 'wanneer sprake is van gronden met de bestemming 'Natuur' die deel uitmaken van het NNB, zal voor een wijziging in de bestemming 'Water' voldaan moeten worden aan de regels die de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant in dit kader stelt.'

- y. Artikel 17.2.4 lid b: voor de bestemming 'Wonen' bepaalt de regeling dat in afwijking van de in het plan maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen (100 m²) ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouw' die specifieke oppervlakte is toegestaan. Volgens de toelichting van het plan bestaat de meer dan 100 m² aan vigerende oppervlakte uit in het verleden opgerichte en niet gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen en bijgebouwen die al dan niet met vergunning zijn opgericht. Over deze gebouwen en het bestemmen daarvan, mede in relatie tot het gemeentelijk sloopbeleid, is meerdere malen ambtelijk overleg gevoerd. Vooralsnog kan de provincie zich niet verenigen met de wijze waarop de gebouwen waar in voorkomende gevallen slechts beperkt overgangsrecht op rust, nu worden bestemd.

De gemeente heeft in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan een uitgebreide motivering opgenomen ten aanzien van de bijgebouwen en de wijze van het opnemen van de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen. Er is daarnaast een 'beslisboom' vervaardigd, aan de hand waarvan bepaald kan worden welke oppervlakte aan bijgebouwen er opgenomen wordt in het bestemmingsplan. Wij verwijzen ten aanzien van dit punt van de vooroverlegreactie naar de motivering die is opgenomen in de toelichting. Op de verbeelding en in de regels zijn bepalingen in dit kader opgenomen.

- z. Artikel 17.7.3 lid b: voor de wijzigingsbevoegdheid van een noodwoning naar een reguliere woning, wordt verzocht om lid b aan te passen naar: "de minimale oppervlakte van het bouwperceel bedraagt 500 m² (..)".

De gemeente is hiermee eens en zorgt dat dit wordt aangepast.

Gemeentelijke beantwoording

De gemeentelijke beantwoording c.q. reactie is cursief gedrukt opgenomen achter het betreffende punt.

27.2. Vooroverlegreactie

Ten aanzien van Heistraat 20 wordt de vigerende agrarische bedrijfsbestemming met een omvang van ca. 3.950 m² gewijzigd in de bestemming 'Wonen', met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen plus'. De nu in het plan opgenomen woonbestemming heeft een omvang van 2.365 m². Daarbij wordt 350 m² aan bijgebouwen toegestaan. De provincie merkt op dat het er de schijn van heeft dat de te slopen (voormalige) bedrijfsgebouwen de 350 m² aan toegestane bijgebouwen bij de woning moeten rechtvaardigen. Of dat zo is, kan de provincie niet opmaken uit het plan en er wordt verzocht om dit te verduidelijken. Daarnaast is voor de omzetting van de agrarische bedrijfsbestemming een landschappelijke inpassing verantwoord en zeker gesteld in het plan. De provincie kan niet herleiden hoe de verantwoorde landschappelijke inpassing zich verhoudt tot de waardevermeerdering van de grond als gevolg van de bestemmingswijziging. Er wordt ten onrechte gesteld dat voor het wijzigen of vergroten van een woonbestemming tot maximaal 2.500 m² geen kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist. Er wordt voor onderhavige ontwikkeling een passende verantwoording gemist.

Gemeentelijke reactie

De totale oppervlakte aan bijgebouwen wordt teruggebracht naar 350 m². In de resterende bebouwing, waar ook het gedeelte voor privégebruik bij de woning binnen moet vallen, wordt het kleinschalige bedrijf uitgeoefend. In de ruimtelijke onderbouwing, behorende bij het voorontwerpbestemmingsplan, was inderdaad geen verantwoording opgenomen in het kader van de kwaliteitsverbetering. Dit is inmiddels aangepast en ook de landschappelijke inpassing is vastgelegd in de regels en op de verbeelding.

27.3. Vooroverlegreactie

Ter plaatse van Heistraat 32-34 wordt het vigerende bestemmingsvlak t.b.v. de veehouderij vergroot om een vergund bijgebouw en een woning binnen het bouwperceel te brengen. Het vigerende bouwperceel is echter al groter dan de door de Verordening ruimte toegestane maximale maat van 1,5 ha. Uitbreiding boven de 1,5 ha. is alleen mogelijk indien aan het bepaalde in artikel 7.4 lid 1 van de Verordening wordt voldaan. Dit blijkt niet uit het plan. Bovendien wordt een onderbouwing gemist, waarom de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet door middel van een vormverandering van het bestaande bouwperceel tot stand kan worden gebracht. Bovendien wordt een passende kwaliteitsverbetering gemist.

Gemeentelijke reactie

Het bestemmingsvlak wordt minimaal vergroot ten behoeve van een met vergunning opgericht bijgebouw en woning. De woning is vergund als bedrijfswoning bij het betreffende bedrijf. Het bijgebouw is vergund als garage bij de bedrijfswoning. Een vormverandering op de locatie is geen mogelijkheid, omdat het perceel al volledig in gebruik is. Daarnaast kan het vergroten van het bouwvlak niet leiden tot een uitbreiding van het bedrijf zelf, omdat de gronden al volledig in gebruik zijn. In dit geval is sprake van een bestaand bouwperceel en bestaande bebouwing volgens artikel 2 lid 3 van de Verordening ruimte. De gemeente is van mening dat vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is en dat het positief bestemmen

van deze woning en het bijgebouw noodzakelijk is om geen afbreuk te doen aan de verkregen rechten.

27.4. Vooroverlegreactie

Ter plaatse van Nieuwendijk 150 wordt de vigerende agrarische bedrijfsbestemming omgezet naar een woonbestemming met een omvang van 2.500 m². Gelet op de inrichting van het perceel en het feitelijk gebruik is nu een te krappe woonbestemming opgenomen. De toegangsweg is zowel in de vigerende als in de toekomstige situatie buiten het bouwperceel gelegen, terwijl deze als permanente voorziening binnen het bouwperceel moet worden opgenomen. In feite wordt hiermee een oneigenlijke vergroting van het bestemmingsvlak 'Wonen' tot stand gebracht. Het plan mist een naar aard en schaal passende kwaliteitsverbetering van het landschap, zeker wanneer er sprake is van een ruimer gebruik van gronden t.b.v. de woonfunctie. Tot slot wordt de sloop van bebouwing in 2000 en 2009 ingebracht als verantwoording voor het toekennen van 350 m² bijgebouw. Dit kan echter naar oordeel van de provincie niet, aangezien de sloop heeft plaatsgevonden door deelname aan de RBV-regeling.

Gemeentelijke reactie

Gezien het feit dat de eigenaar van de locatie een inspraakreactie heeft ingediend ten aanzien van zijn eigen plan en hij niet voldoet aan de beleidsmatige uitgangspunten, wordt deze locatie uit het ontwerpplan verwijderd. Wanneer in de tijd tussen het ontwerp en de vaststelling met de eigenaar tot overeenstemming wordt gekomen, waarbij een oplossing kan worden gevonden conform het beleid, dan wordt het plan alsnog opgenomen in het vast te stellen plan. Is dat niet het geval, dan wordt het plan doorgeschoven naar een volgende 'veegronde'.

27.5. Vooroverlegreactie

Ter plaatse van Vlasstraat 2-4 wordt het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf' vergroot om de tuin binnen het bestemmingsvlak te kunnen leggen. Het vigerende bouwperceel is echter al groter dan de door de Verordening ruimte toegestane maximale maat van 1,5 ha. Uitbreiding boven de 1,5 ha. is alleen mogelijk indien aan het bepaalde in artikel 7.4 lid 1 van de Verordening wordt voldaan. Dit blijkt niet uit het plan. De tuin wordt tevens voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing'. Op grond van provinciaal beleid kan landschappelijke inpassing echter prima functioneren buiten een bouwperceel. In dit verband ontbreekt naar mening van de provincie de noodzaak om het bouwperceel te vergroten. Voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling wordt een passende kwaliteitsverbetering gemist.

Gemeentelijke beantwoording

Het gaat hier niet om de landschappelijke inpassing buiten het bouwvlak, maar om de tuin, waarvoor wij geen andere legalisatiemogelijkheden zien. De tuin wordt niet voorzien van een aanduiding landschappelijke inpassing, aangezien dit niet aansluit op het gemeentelijke Beeldkwaliteitsplan Buitengebied. Het bestemmingsvlak wordt vergroot ten behoeve van de tuin die zich nu bevindt op agrarisch gronden. Bebouwing op deze gronden wordt nadrukkelijk uitgesloten, zodat geen oneigenlijke vergroting van het bouwvlak en daarmee het agrarisch bedrijf plaats kan vinden. Daarnaast is in het kader van de kwaliteitsverbetering een beplantingsplan opgesteld. De landschappelijke inpassing wordt opgenomen in de regels en op de verbeelding en daarmee gewaarborgd.

27.6. Vooroverlegreactie

Ter aanzien van Ruiters 28 is aangegeven dat in het plan wordt gewaarborgd dat er geen nieuw bedrijf gevestigd mag worden ter plaatse van de nu opgenomen woonbestemming. De provincie gaat ervan uit dat er wordt bedoeld op het uitsluiten van een vervolgfunctie als bedoeld in artikel 7.7 lid 5 onder b en c van de Verordening. Dit wordt gemist in de planregeling. Er is immers een wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 17.1.1 op basis waarvan de vestiging van een kleinschalig bedrijf bij de woning wordt mogelijk gemaakt en op de toegestane nevenactiviteiten op grond van artikel 17.5.1 en verder. In het laatste geval kan een combinatie van de hier bedoelde nevenfuncties leiden tot een feitelijke vervolgfunctie. Er wordt tot slot gewezen op de mogelijke consequenties voor wat betreft de resterende bedrijfsbebouwing. In het algemeen is 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 in beginsel niet wenselijk.

Gemeentelijke beantwoording

Terecht is geconstateerd dat de vervolgfuncties nog niet waren uitgesloten voor de locatie. Daarom is hiertoe op de verbeelding de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – vervolgfuncties uitgesloten' opgenomen. Hieraan zit een regeling verbonden die de afwijkingmogelijkheden zoals genoemd in 18.5.1 t/m 18.5.8 en de wijzigingsbevoegdheid naar 'wonen plus' zoals genoemd in 18.7.1 en woningsplitsing zoals genoemd in 18.7.2 uitsluit. Zo is de vestiging van een andere functie dan wonen op de locatie uitgesloten.

Vanwege de historisch gegroeide situatie op de locatie is het wenselijk gebleken de bedrijfswoning om te zetten naar een burgerwoning. Een omzetting naar een plattelandswoning behoort niet tot de mogelijkheden, omdat er geen sprake is van een agrarisch bedrijf. Daarom is er in dit geval maatwerk benodigd om tot een oplossing te komen. Voor verdere toelichting wordt verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing voor Ruiters 28 (Bijlage 13 van de toelichting).

27.7. Vooroverlegreactie

Binnen het vigerende bedrijfsperceel ter plaatse van Nieuwendijk 70b wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – kermisoverwinteringslocatie' opgenomen. In het plan wordt een nadere uitleg gemist wat hieronder feitelijk wordt verstaan. Door wie de units bewoond gaan worden en wat daar de noodzaak van is, blijkt niet uit het plan. Bovendien is binnen het bouwperceel al een bedrijfswoning aanwezig. De nu opgenomen regeling staat op zeer gespannen voet met de doelstelling van tijdelijke woonbehoefte in het buitengebied. Dit is bij wijze van uitzondering slechts voorbehouden aan tijdelijke werknemers ten behoeve van de agrarische sector. Een verdere uitzondering zou een dusdanige precedentwerking tot stand brengen, dat daardoor het provinciaal belang ten aanzien van wonen buiten bestaand stedelijk gebied niet meer geborgd kan worden. Er wordt geadviseerd om de aanduiding niet in het plan op te nemen.

Gemeentelijke beantwoording

De gemeente is van mening dat de tijdelijke bewoning buiten het kermisseizoen inherent is aan de bedrijfsbestemming voor stalling en onderhoud van kermisattracties. Er is dan ook besloten om de seizoensgebonden bewoning in het bestemmingsplan te regelen. Hierbij zijn het aantal woonunits en de periode expliciet vastgelegd, in afstemming met de eigenaar.

27.8. Vooroverlegreactie

Er is in verschillende gevallen sprake van het bestemmen van meer dan 100 m² bijgebouw. Ook worden bouwvlakken vergroot tot 2.500 m². Hierover zijn de gemeente en de provincie in overleg getreden.

Gemeentelijke beantwoording

Er wordt een uitgebreide motivering opgenomen in de toelichting in het kader van de bijgebouwen en bouwvlakken, met bijbehorende beslisbomen.

3. Overzicht aanpassingen

De ingekomen reacties vormen reden om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen. Er wordt hierbij onderscheid gemaakt in aanpassingen voor de verbeelding, de regels en de toelichting.

3.1. Aanpassingen verbeelding

<i>Naar aanleiding van reactie</i>	<i>Wordt de verbeelding als volgt aangepast:</i>
1.1	Aanpassing woonbestemmingsvlak aan de hand van meest recente kadastrale kaart.
1.3 + 25	De overkluisde watergang wordt aangeduid door middel van de aanduiding 'overkluisde watergang' binnen de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw'.
4.1 + 27.1.y	Er wordt 350 m ² aan bijgebouwen positief bestemd in ruil voor een verkleining van het woonbestemmingsvlak. De overige vergunde bijgebouwen worden aangeduid als 'overtollige bebouwing'.
5.1	Er wordt 110 m ² aan bijgebouwen opgenomen op de verbeelding.
5.2	Het woonbestemmingsvlak wordt vergroot in combinatie met landschappelijke inpassing.
6.3	Er wordt een tuinbestemming toegekend in combinatie met landschappelijke inpassing.
10.1 + 27.1.y	Er wordt maximaal 100 m ² aan bijgebouwen positief bestemd. De overige vergunde bijgebouwen worden aangeduid als 'overtollige bebouwing'.
12.4	Het oorspronkelijke bestemmingsvlak wordt opgenomen op de verbeelding, aangezien de verharding wordt weggehaald.
14.2 + 27.1.y	Er wordt maximaal 100 m ² aan bijgebouwen positief bestemd. De overige vergunde bijgebouwen worden aangeduid als 'overtollige bebouwing'.
17.1	Er wordt een maatvoering '2' voor het maximum aantal wooneenheden opgenomen.
21.1 + 27.1.r + 27.4	Het betreffende plangebied wordt geschrapt van de verbeelding, zodat de bestaande agrarische bedrijfsbestemming blijft gelden in plaats van de woonbestemming.
25 + 26	Vrijwaringszones zijn aangepast op basis van ondergrondbestanden waterschappen.
26	De A-watergang langs de Kerkendijk (tussen de Kerkendijk 123 en Nieuwendijk) heeft de bestemming Water gekregen.
27.1.y + 27.8	Voor alle woonlocaties met overtollige bebouwing wordt een aanduiding opgenomen.
27.2	De landschappelijke inpassing en de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen (350 m ²) voor Heistraat 20 is opgenomen op de verbeelding.

27.6	Er wordt een aanduiding 'vervolgfuncties uitgesloten' voor Ruiter 28.
------	---

3.2. Aanpassingen regels

<i>Naar aanleiding van reactie</i>	<i>Wordt de regels als volgt aangepast:</i>
10.2	De definitie van 'huishouden' wordt overgenomen conform de regels van het Parapluplan (artikel 1.97).
10.12	De betreffende verwijzing wordt aangepast (artikel 4.4.1).
12.1 + 12.2	Buffertanks met een maximale hoogte van 12 meter worden toegestaan als bouwwerk, geen gebouw zijnde ten behoeve van de glastuinbouw (artikel 5.2.4).
13.1	Er is een specifieke regeling uitgewerkt waarbij het (strijdige) gebruik wordt geregeld voor de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – 200', onder andere ondersteunende daghoreca (artikel 13).
26	Bij de bestemmingsomschrijvingen voor Bos en Natuur wordt opgenomen dat deze mede zijn bestemd voor water en waterhuishoudkundige voorzieningen (artikel 10.1 en 12.1).
26	De afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van het realiseren van verhard oppervlak wordt aangepast (artikel 5.3.3).
26	De regeling voor hydrologisch neutraal ontwikkelen wordt aangepast op basis van het voorstel van waterschap (artikel 34.1).
26	Er wordt binnen de bestemming Water een regeling opgenomen voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers (artikel 17.1).
27.1.a	De 'nertsenhouderij' wordt toegevoegd aan het begrip 'hokdierhouderij' (artikel 1.93).
27.1.b	Het begrip 'nieuwvestiging' wordt in overeenstemming gebracht met de Verordening ruimte (artikel 1.129).
27.1.c	Het begrip 'omschakeling' wordt in overeenstemming gebracht met de Verordening ruimte (artikel 1.133).
27.1.c	De wijzigingsbevoegdheid naar 'Bedrijf' uit artikel 4.7.4. onder b wordt aangepast.
27.1.f + 27.1.p	De voorwaarde dat met een paardenbak buiten bestaand bouwperceel alleen ingestemd kan worden wanneer deze aansluitend aan een bestemmingsvlak wordt opgericht, wordt nog explicieter benoemd in de planartikelen die hier betrekking op hebben (Agrarisch, Agrarisch met waarden – abiotische waarden en Agrarisch met waarden – landschapswaarden). (artikelen 3.3.3, 6.3.3 en 7.3.3)
27.1.g	In de wijzigingsbevoegdheden voor Ruimte voor Ruimtewoningen wordt de voorwaarde dat een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen wordt verzekerd, opgenomen (artikel 4.7.6).

27.1.h	Teeltondersteunende kassen worden niet nodig geacht bij veehouderijen. De mogelijkheid voor realisatie van dergelijke kassen wordt verwijderd uit het betreffende planartikel (artikel 4.2.2. onder e).
27.1.i	De verwijzing in artikel 4.2.4 onder g wordt aangepast, zodat naar het juiste artikel in het kader van het stalderingsgebied wordt verwezen.
27.1.k	Artikel 4.5.2 onder h wordt aangepast en het missende begrip 'veestapel' wordt op een andere wijze in de regels verwerkt.
27.1.l + 27.1.t	De maximale milieucategorie (2) wordt toegevoegd aan de afwijkingsbevoegdheid voor kleinschalige niet-agrarische nevenfunctie (artikelen 4.5.14 + 8.5.2).
27.1.m	Voor de wijzigingsbevoegdheid naar 'Bedrijf' ten behoeve van een agrarisch verwant bedrijf en agrarisch-technisch hulpbedrijf wordt een extra criteria voor de maximale milieucategorie (2) opgenomen (artikel 4.7.4).
27.1.n	Het houden van dieren wordt uit artikel 5.1 lid b geschrapt.
27.1.o	Artikel 5.1 onder g wordt aangepast, waarbij het woordje 'bestaand' wordt toegevoegd. Covergistingsinstallaties die reeds vergund zijn, worden hierdoor niet wegbestemd.
27.1.q	De artikelen 6.7.2 en 7.7.2 in het kader van de teeltondersteunende voorzieningen worden aangepast conform het geactualiseerde gemeentelijke beleid in dit kader. De voorwaarde voor de maximale oppervlakte van 3 ha. teeltondersteunende voorzieningen in groenblauwe mantel wordt hierdoor overgenomen.
27.1.s	De functieaanduiding 'schuilgelegenheid voor dieren 203' wordt geschrapt uit de regels.
27.1.u + 27.1.w	De artikelen 10.5.1, 12.5.1 en 26.4.1 worden aangevuld met verwijderen van gewassen en beplanting binnen NNB.
27.1.v	Artikel 11.4.1 wordt aangevuld door het opnemen van een artikellid dat veehouderij-activiteiten uitsluit.
27.1.w	Artikel 12.5.1 lid c wordt uitgebreid met 'poelen'.
27.1.x	Artikel 12.6.1 wordt aangevuld met een tweede artikellid die borgt dat bij wijzigingsbevoegdheid wordt voldaan aan de regels uit de Verordening ruimte.
27.1.y + 27.8	In de regels wordt een nadere regeling uitgewerkt voor overtollige bebouwing bij woonbestemmingen (artikel 18.2.1.f, 18.2.4.d en 18.5.b).
27.1.z	Artikel 18.7.3 lid b wordt aangepast, perceel wordt vervangen door bouwperceel.
27.2	De landschappelijke inpassing ter plaatse van Heistraat 20 wordt met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd in de regels (artikel 18.4.5.l).
27.6	Ter plaatse van Ruiters 28 is de vestiging van andere functies uitgesloten, aangezien er sprake is van de afsplitsing van een voormalige bedrijfswoning.

3.3. Aanpassingen toelichting

<i>Naar aanleiding van reactie:</i>	<i>Wordt de toelichting als volgt aangepast:</i>
25 + 26	De samenwerking tussen waterschap Aa en Maas, waterschap De Dommel en gemeente Someren, onder de noemer 'Onweerstaanbaar Someren' wordt nader toegelicht (§7.2.5).
25 + 26	In de toelichting wordt verwezen naar de nieuwste herziening van de keur (§7.2.3 en 7.2.4).
26	In de gebiedsomschrijving wordt een extra paragraaf opgenomen voor de Peelrijt (§4.3.4).
27.1.j	Er wordt een paragraaf opgenomen ten aanzien van paardenhouderijen in de toelichting, waarbij onderscheid wordt gemaakt tussen gebruikgerichte en productiegerichte paardenhouderijen binnen het gemengd landelijk gebied en de groenblauwe mantel (§5.5.5).
27.1.y + 27.8	Er wordt een uitgebreide motivering opgenomen in de toelichting in het kader van het positief bestemmen van bijgebouwen boven de 100 m ² , met bijbehorende beslisboom (§5.5.1.1).
27.2	De aangepaste ruimtelijke onderbouwing is als bijlage 7 bij de toelichting gevoegd.
27.6	De aangepaste ruimtelijke onderbouwing is als bijlage 13 bij de toelichting gevoegd.
27.8	Er wordt een uitgebreide motivering opgenomen in de toelichting in het kader van de vergroting van de bouwvlakken boven de 2.500 m ² , met bijbehorende beslisboom (§5.5.1.2).

4. Conclusie

De inspraak- en vooroverlegprocedure leidt, zoals hiervoor beschreven, tot aanpassingen in de regels, toelichting en verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Deelgebied 2'.

Het aangepaste plan zal vervolgens als ontwerpbestemmingsplan, conform het voorschrift als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet Ruimtelijke ordening, in procedure worden gebracht.

Someren, 11 juli 2019

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren,
de secretaris, de burgemeester,

T.M.G. van Leeuwen

D. Blok



Gemeente
Someren

**BIJLAGE 1: INSPRAAKREACTIE INZAKE VLASSTRAAT 9, 5712 RP SOMEREN, D.D. 7
JANUARI 2019**

bewijs van ontvangst
Datum: 08-01-2019
Tijdstip: 15.15
Paraaf: W.V.

Gespreksverslag: Mondelinge inspraakreactie

Gemeente Someren
INGEKOMEN

- 8 JAN. 2019

Zaaknummer: SOM/2017/023895
Onderwerp zaak: Onderzoek naar legalisatiemogelijkheden Vlasstraat 9
Datum gesprek: 7 januari 2019; 16.00u
Locatie gesprek: Vergaderruimte 2, gemeentehuis Someren
Vorm gesprek: Inloopmoment bestemmingsplan buitengebied deelgebied 2
Deelnemers: Nr.

Aanleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Deelgebied 2" ligt vanaf 30 november 2018 zes weken ter inzage (tot en met 10 januari 2019). De gemeente biedt hierbij de mogelijkheid om het voorontwerpbestemmingsplan door te spreken en vragen te stellen tijdens een van de inloopmomenten die de gemeente hiervoor heeft ingepland. heeft hiertoe op een inloopmoment ingeschreven. Tijdens het overleg zijn diverse onderwerpen besproken welke hieronder per onderwerp worden uitgewerkt. geven aan dat het gespreksverslag door kan worden ingebracht als inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

Vlasstraat 7

Splitsing woonbestemmingsvlak Hoeksestraat 25 - Vlasstraat 7

geeft aan dat het woonbestemmingsvlak op Vlasstraat 7 en Hoeksestraat 25 is gesplitst in twee woonbestemmingsvlakken. Hierbij wordt recht gedaan aan de twee vergunde woningen. gaat hiermee akkoord.

Woonbestemmingsvlak Vlasstraat 7

geeft aan dat het woonbestemmingsvlak op Vlasstraat 7 te klein is ingetekend. Zo is in een eerder voorstel aangegeven dat perceel T2388 geheel wordt opgenomen als woonbestemmingsvlak. Nu is enkel het voormalige perceel als woonbestemmingsvlak opgenomen en niet de twee (voormalige) percelen (aan de noordwestzijde en zuidwestzijde) die middels verjaring zijn verkregen. komt tot de conclusie dat het woonbestemmingsvlak niet is ingetekend op basis van de meest recente kadastrale kaart. geven aan dat zij het woonbestemmingsvlak in het ontwerpbestemmingsplan gaan aanpassen.

Vlasstraat 9

Bestemmingsvlak 'Agrarisch - Glastuinbouw' Vlasstraat 9

De percelen T2387 (aan de achterzijde van het woonbestemmingsvlak Vlasstraat 7 en Hoeksestraat 25) en T2049 (aan de noordwestzijde van het woonbestemmingsvlak Vlasstraat 11) zijn betrokken bij het agrarisch bouwvlak op Vlasstraat 9. geeft aan dat deze wijziging overeenkomt met het

schriftelijk voorstel dat de gemeente hem op 28 juni 2018 heeft gedaan en waarmee hij akkoord is gegaan.

Splitsing glastuinbouwbedrijf

vraagt zich af waarom zijn bedrijf binnen hetzelfde bestemmingsvlak valt als het glastuinbouwbedrijf op Hoeksestraat 21. geeft aan dat deze werkwijze voor het gehele glastuinbouwgebied Vlasakkers is toegepast. De gemeente heeft destijds in het bestemmingsplan Vlasakkers voor de werkwijze gekozen om alle kassen binnen hetzelfde bestemmingsvlak te laten vallen. geeft aan dat hiervoor is gekozen doordat er veel mutaties plaatsvinden tussen glastuinbouwbedrijven waardoor het bestemmingsplan anders snel achterhaalt zou zijn. pleit ervoor dat zijn bedrijf wordt afgesplitst van de bedrijven op Hoeksestraat 21 en 23, in verband met eventuele toekomstige verkoop of een bestemmingswijziging naar bijvoorbeeld een burgerwoning. Zo geeft aan het glastuinbouwbedrijf op Hoeksestraat 21 geheel te hebben verkocht aan Vereijken Holding. Hij heeft verder ook geen enkele (functionele) binding meer met het bedrijf. De Omgevingsdienst Zuidoost Brabant heeft in het inspectierapport geconstateerd dat geen belang meer heeft in het glastuinbouwbedrijf op Hoeksestraat 21. geeft daarnaast aan het transportbedrijf op Hoeksestraat 23 te hebben verkocht aan en (sinds januari 2018) geen enkele binding meer te hebben met het bedrijf. geeft aan dat het college van B&W in het kader van de inspraakreacties later een afweging moet maken of zij de bestaande werkwijze in tact willen houden of dat zij mogelijk de bedrijven individueel willen bestemmen.

Vlasstraat 11

Overkluisde watergang

geeft aan het merkwaardig te vinden dat perceel T2051 (ten zuidoosten van het woonbestemmingsvlak Vlasstraat 11) nog steeds een bestemming 'Water' heeft, terwijl deze aansluit op de overkluisde watergang bij het glastuinbouwbedrijf op Hoeksestraat 21 (perceel T2052). geeft aan het perceel in 2007 van het waterschap te hebben gekocht. Hij heeft vervolgens, na de nodige discussie met waterschap, in 2008 de sloot dicht gegooid en een overkluisde watergang gecreëerd. Merkwaardig is dat er twee verschillende werkwijzen worden gebruikt om de overkluisde watergang aan te geven; ter plaatse van T2051 een bestemming 'Water' en ter plaatse van T2052 een bestemming 'Agrarisch – Glastuinbouw' met een functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overkluisde watergang'. zou graag zien dat er een eenduidige werkwijze wordt toegepast.

Inspraakreactie

geeft aan dat dit verslag een uitwerking is van de mondelinge inspraakreactie van wordt uitgenodigd dit verslag kritisch door te lezen en aan te vullen of aan te passen waar nodig. Vervolgens wordt gevraagd het verslag te ondertekenen en als inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan in te dienen bij de gemeente (per mail, per post of bij het KCC). Hierbij geven aan dat de termijn waarbinnen een inspraakreactie kan worden ingediend maar tot en met aanstaande donderdag (10-1-2019) loopt.

Hoogachtend, 

datum8-1-2019.....

**BIJLAGE 2: INSPRAAKREACTIE INZAKE ZANDSTRAAT 58, 5712 ZX SOMEREN, D.D. 9
JANUARI 2019**

Gespreksverslag: Mondelinge inspraakreactie

Zaaknummer: SOM/2018/058064
Onderwerp zaak: Opstellen bestemmingsplan Buitengebied Someren Deelgebied 2 (voorontwerp bestemmingsplan)
Datum gesprek: 9 januari 2019, 11.00u
Locatie gesprek: Gespreksafspraken op gemeentehuis
Vorm gesprek: Inloopmoment bestemmingsplan Buitengebied Deelgebied 2
Deelnemers:

Aanleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Deelgebied 2" ligt vanaf 30 november 2018 zes weken ter inzage tot en met 10 januari 2019. De gemeente Someren biedt hierbij de mogelijkheid om het voorontwerpbestemmingsplan door te spreken en vragen te stellen tijdens een van de inloopmomenten die de gemeente hiervoor heeft ingepland. hebben zich hiertoe ingeschreven voor een van de inloopmomenten. Dit gespreksverslag wordt ingebracht als inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan.

Tuin

vertelt dat hij 45 jaar geleden (omstreeks 1973) op de Zandstraat 58 is gaan wonen. Een gedeelte van het perceel behorend bij Zandstraat 58 heeft een agrarische bestemming. Echter is al vanaf het moment dat hier is komen wonen het achterste gedeelte van het perceel in gebruik als tuin. Rond 1973/1974 is een deel van de erfbeplanting zelfs aangelegd met subsidie. vraagt zich dan ook af wanneer deze gronden een agrarische bestemming hebben gekregen. De burens van Zandstraat 64 hadden voorheen ook op de achterzijde van het perceel een agrarische bestemming, maar hebben dit onlangs laten wijzigen naar een woonbestemming. De gronden achter de woning op Zandstraat 58 zijn volgens altijd in gebruik geweest als tuin en een woonbestemming op deze locatie zou hun meer mogelijkheden bieden dan een agrarische bestemming. geeft aan dat in de regels van het bestemmingsplan wel is opgenomen dat bijgebouwen op maximaal 20 meter van de woning opgericht mogen worden. Vergunningvrij bouwen is

wel mogelijk op een grotere afstand.

zou graag het volledige perceel behorend bij

Zandstraat 58 als woonbestemming opgenomen zien worden in het bestemmingsplan.

Inspraakreactie

Dit verslag is een uitwerking van de mondelinge inspraakreactie van

Voor akkoord

Plaats: Sameren

Datum: 10-1-2019

Handtekeningen /

**BIJLAGE 3: INSPRAAKREACTIE INZAKE RUITER 26, 5712 XP SOMEREN, D.D. 9
JANUARI 2019**

Gespreksverslag: Mondelinge inspraakreactie

Zaaknummer: SOM/2018/058064
Onderwerp zaak: Opstellen bestemmingsplan Buitengebied Someren Deelgebied 2 (voorontwerp bestemmingsplan)
Datum gesprek: 9 januari 2019, 9.00u
Locatie gesprek: Gespreksafspraak op gemeentehuis
Vorm gesprek: Inloopmoment bestemmingsplan buitengebied deelgebied 2
Deelnemers:

Aanleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Deelgebied 2" ligt vanaf 30 november 2018 zes weken ter inzage tot en met 10 januari 2019. De gemeente biedt hierbij de mogelijkheid om het voorontwerpbestemmingsplan door te spreken en vragen te stellen tijdens een van de inloopmomenten die de gemeente hiervoor heeft ingepland. hebben zich hiertoe ingeschreven voor een van de inloopmomenten. Tijdens dit inspraakmoment zijn diverse onderwerpen besproken welke hieronder per onderwerp worden uitgewerkt. Dit gespreksverslag wordt ingebracht als inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan.

Verkeersbestemming Ruiters 28

geven aan dat de kadastrale verdeling in relatie tot het bestemmingsplan er op het moment toe leidt dat de bewoners van Ruiters 28 niet hun perceel kunnen verlaten zonder over het perceel van de te rijden. Dit ook in relatie tot auto's die vaak in de berm geparkeerd staan en de rioleringskast. geeft aan dat bestemmingsplanmatig gezien beide percelen aan een verkeersbestemming ontsloten zijn. Deze ontsluiting is een strook van 1,5 meter waarover men nu naar de woning op Ruiters 28 kan. Het bestemmingsplan komt op dit punt overeen met de kadastrale grenzen. Een oplossing zal dan ook waarschijnlijk gezocht moeten worden in een aanpassing van de feitelijke situatie op de locatie. zou in verband met de algehele herziening van het bestemmingsplan graag bezien of deze situatie opgelost kan worden.

Invloed op de bedrijfsvoering woonbestemming

hebben hun bedrijf naast de woning op Ruiters 28. Op dit moment maakt de woning op nr. 28 onderdeel uit van de bedrijfsbestemming. worden beperkt in de uitvoering van hun bedrijf wanneer er een omzetting van deze bedrijfswoning naar burgerwoning plaats vindt. Het bijgebouw behorend bij de woning op nr. 28 ligt dicht op de bestemmingsgrens. Mevr.

geeft aan dat volgens het bestemmingsplan een gebouw 5 meter uit de bestemmingsgrens gebouwd moet worden, terwijl dit nu ca. 2 meter is. toont dat in de ruimtelijke onderbouwing een afstand van 10 meter wordt aangegeven. Dat wil zeggen dat er een groot vlak op het bedrijventerrein niet meer bebouwd kan worden. licht toe dat deze afstand gebaseerd is op de richtafstanden van de handreiking Bedrijven en milieuzonering van de VNG.

geven aan dat zij dezelfde mogelijkheden behouden als in het vigerende bestemmingsplan, mochten zij bijvoorbeeld in de toekomst het bedrijf willen uitbreiden en bijvoorbeeld een nieuwe loods willen plaatsen op het bedrijfsperceel,. Mocht het bedrijf ooit verkocht worden dan willen zij ook dat deze rechten behouden blijven voor de nieuwe eigenaar.

Bedrijfswoning

hebben enkele zaken gelezen in de ruimtelijke onderbouwing voor Ruiters 28 waar zij het niet mee eens zijn. Ook heeft er met hun geen overleg plaatsgevonden betreffende de ontwikkeling. In de ruimtelijke onderbouwing staat dat op het gedeelte van de bedrijfsbestemming die behouden blijft geen mogelijkheid bestaat om een bedrijfswoning op te richten. Ook staat hierin beschreven dat er voor geen noodzaak is om een bedrijfswoning op te richten op dit perceel.

Er staat een bedrijfswoning op de bedrijfsbestemming en zien de noodzaak niet om dit om te zetten naar een burgerbestemming daar hen de mogelijkheid wordt ontnomen om er bedrijfsmatig bij te gaan wonen. Momenteel is het zo dat zij de enige zijn die de bedrijfswoning kunnen kopen daar zij de enige zijn die daar mogen wonen. Wanneer dit omgezet wordt in een burgerwoning en willen dit in de toekomst kopen, moeten zij de meerwaarde gaan betalen. Ten slotte vinden zij dat de bedrijfsvoering van hun bedrijf in de ruimtelijke onderbouwing te minimaal beschreven wordt en dat er hierdoor niet genoeg rekening wordt gehouden met hun wensen en rechten. zouden dit beter onderbouwd willen zien en zouden een overleg op prijs stellen.

Inspraakreactie

Dit verslag is een uitwerking van de mondeling inspraakreactie van

Voor akkoord

Plaats: Someren

Datum: 17-1-2019

Handtekeningen 

**BIJLAGE 4: INSPRAAKREACTIE INZAKE NIEUWENDIJK 108, 5712 EP SOMEREN, D.D.
26 SEPTEMBER 2018**

Gemeente Someren
INGEKOMEN

19 SEP. 2018

Nr.

Gemeente Someren
t.a.v. college van Burgemeesters en Wethouders
Postbus 290
5710 AG Someren

Someren, 16 september 2018

Betreft: Bestemmingsplan buitengebied deelgebied 2
Locatie Nieuwendijk 108
Projectnummer SOM/2016/036650

Geacht college,

Adviesbureau Ordito heeft namens de gemeente Someren een controle uitgevoerd op mijn woonlocatie. In uw brief van 24 juli jl., opgesteld door adviesbureau Ordito, wordt aangegeven wat voor mijn woonlocatie wordt opgenomen in bestemmingsplan Buitengebied deelgebied 2.

Ik wil graag nu al mijn bezwaren naar voren brengen inzake de gehanteerde uitgangspunten. In de vermelde brief van 24 juli jl. mis ik 32 m² aan bijgebouw. In totaal is er 441 m² aan bijgebouwen, waarvan er nu 409 m² zijn vergund en/of overgangsrechtelijk zijn beschermd. Het verschil zal betrekking hebben op bijgebouw F met 32 m² zoals vermeld in het inspectierapport.

Ik wil u vragen om bijgebouw F op te nemen in het bestemmingsplan. Het gaat hier om een dierenverblijf waar hobby schapen kunnen schuilen en wat gebouwd is aan de rand van een weiland. In het voorjaar worden hier (eventueel) jonge lammeren geboren. Het gebouw is rond 1980 gebouwd en is altijd in gebruik geweest als schuilplaats voor de schapen. Om ook in de toekomst hier schapen voor de hobby te kunnen houden, is het wenselijk om dit dierenverblijf te handhaven, mede om onnodig dierenleed te voorkomen.

Voor vragen kunt u contact opnemen met _____, te bereiken op telefoonnummer _____

In afwachting van uw reactie verblijven wij.

Met vriendelijke groet,

**BIJLAGE 5: INSPRAAKREACTIE INZAKE DRIEHOEKSTRAAT 10, 5712 RN SOMEREN,
D.D. 5 OKTOBER 2018**

Burgemeester en wethouders van Someren
Postbus 290
5710 AG Someren

Someren, 5 oktober 2018

gemeente Someren
INGEKOMEN

- 5 OKT. 2018

Onderwerp: perceel Driehoekstraat 10 bestemmingsplan Buitengebied deelgebied 2

Geacht college,

Gedateerd 22 augustus 2018, ontving ik een brief, opgesteld door Adviesbureau Ordito. Hierin werd ik op de hoogte gebracht wat het nieuwe bestemmingsplan voor mij zou kunnen gaan betekenen.

Omdat die brief erg onduidelijk was heb ik Ordito uitgenodigd voor een nader gesprek, hetgeen op 31 augustus j.l. heeft plaatsgevonden. Hiervan heb ik dan weer met een brief van 18 september daaropvolgend, een gespreksnotitie ontvangen, maar er blijven voor mij onduidelijkheden maar ook punten waarmee ik het niet eens ben.

Uit het eerdere controlerapport van 7 juli 2017 is niet op te maken welk deel van mijn bijgebouwen valt onder zogenaamde 'vergunningvrije vierkante meters'. In de brief wordt nu zonder verdere toelichting gesteld dat in deze laatste categorie (slechts) 40 m² zouden vallen. Ik ben het daar niet mee eens. Gezien de aard van mijn bijgebouwen ben ik van mening dat die allemaal vallen onder de oudere regeling vergunningsvrij bouwen.

Het nieuwe beleid gaat er vanuit dat de feitelijke situatie op mijn perceel, tot maximaal 250 m² aan bijgebouwen, is toegestaan. Hieronder vallen dan natuurlijk óók de bestaande vergunningsvrije gebouwde m².

Ook uit de tabel op het infoblad blijkt dat de bestaande situatie "Exact aantal m² tussen de 100 m² en 250 m²" in het nieuwe bestemmingsplan wordt opgenomen.

Mijn bestaande situatie is sowieso ruim minder 250 m² aan bijgebouwen. Ik heb geen behoefte aan verdere uitbreiding en dus is de mogelijkheid binnen de "stenen-voor-stenenregeling" voor mij niet van toepassing.

In de afronding op pagina 3 van de brief van 22 augustus j.l. wordt bij de 3 opties verder ook niet gesproken over de noodzaak om actie te ondernemen met betrekking tot de bestaande situatie bijgebouwen. Ik trek hier dan eveneens de conclusie uit dat de bestaande situatie voor legalisatie in aanmerking komt.

Tenslotte over de kleinschalige aanpassing bestemmingsplan perceel S 2561. Deze 410 m² is door mij verkregen als tegenprestatie voor de sloop van een stal van de buurman. Natuurlijk is het logisch dit bij de woonbestemming van de rest van mijn bezit te voegen. Hierbij dan ook mijn verzoek hiertoe. Logischerwijs zal ook de bestemming van mijn buurman, Driehoekstraat 8, nog gewijzigd worden na de sloop van de varkensstallen. Van 'agrarisch' is nu immers geen sprake meer, praktisch was dat eerder één perceel. Omdat dit toentertijd al te voorzien was, is het merkwaardig dat ik nu geconfronteerd word met € 750,- legeskosten. Desondanks ben ik toch bereid die kosten voor mijn rekening te nemen, in de veronderstelling dat ik mij dus verdere kosten voor de "stenen-voor-stenenregeling" kan besparen.

Ik heb eerder toegezegd ook bereid te zijn de buitenopslag, voorzover dit werkelijk onder buitenopslag gerekend kan worden, op te ruimen. Begin 2020 zal dat gebeurd zijn.

Met vriendelijke groet,

**BIJLAGE 6: INSPRAAKREACTIE INZAKE DRIEHOEKSTRAAT 12, 5712 RN SOMEREN,
D.D. 28 DECEMBER 2018**

Bewijs van ontvangst
Datum: 28-12-2018
Tijdstip: 0.49 uur
Paraaf: MJ

Persoonlijk afgegeven

Aan Burgemeester & Wethouders van de gemeente Someren
Wilhelminaplein 1
5711 EK Someren

Someren, 28 december 2018



Onderwerp: inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied, deelgebied 2
Locatie Driehoekstraat 12, 5712 RN Someren.

Geacht college,

Momenteel ligt bovengenoemd voorontwerp ter inzage, tijdens bezoeken aan het gemeentehuis hebben wij er kennis van genomen.

Gegeven hetgeen zich in het verleden heeft afgespeeld en de correspondentie in de voorfase met betrokkenen van adviesbureau ORDITO, die namens u met de voorbereidingen zijn belast, ervaren wij het huidige voorontwerp voor onze locatie als teleurstellend. We hebben er moeite mee dat er op geen enkele wijze rekening gehouden is met onze eerdere inbreng.

Doel van deze brief is om u expliciet op de hoogte te stellen van hetgeen zich in het verleden heeft afgespeeld, met daarbij het verzoek om te komen tot een serieus persoonlijk en gezamenlijk overleg. Dit teneinde te onderzoeken of er een voor beiden tevredenstellende oplossing kan worden gevonden. Wij zijn bij voorbaat van mening dat er alternatieven voorhanden zijn die toch recht doen aan uw en onze belangen.

Kadastraal perceel S2227 is door ons aangekocht op 26-8-2011. Het betrof een strook landbouwgrond van +/- 20 meter breed direct gelegen achter onze woning. De oorspronkelijke tuin achter de woning was relatief erg ondiep en het was onze wens, en het lag ook absoluut voor de hand, om dat deel van de strook gelegen récht achter de woning bij de tuin te voegen.

In week 10/11 van **2012** heb ik het gemeentehuis bezocht en daar en toen gesproken met

. De exacte dag is gelijk aan de datum van fysieke afgifte van mijn rijbewijs no 4356349907, dat ik bij die gelegenheid ook heb afgehaald. Vanzelfsprekend juist vanwege de plannen met de nieuw aangekochte strook wendde ik mij toen tot de gemeente. Tot verbazing van zowel de als mijzelf stelden wij vast dat het toen actuele bestemmingsplan voor ons perceel helemaal geen 'wonen' toeliet. Dit was natuurlijk een fout in het nog niet veel eerder vastgestelde bestemmingsplan, immers de woning en de vergunning daartoe zijn in het verleden correct tot stand gekomen. Afgesproken tussen ons werd (natuurlijk), dat de gemeente deze gemaakte fout zo spoedig mogelijk zou herstellen. Het besprokene en de logica van onze plannen met de nieuwe en dus toen reeds in ons bezit zijnde (smalle) strook was zo evident, dat er géén bezwaren werden opgeroepen om dit perceel daarbij gelijktijdig onder dezelfde bestemming van tuin/wonen te brengen. Aan het einde van dit gesprek heb ik de conclusie getrokken dat het herstel en de besproken toevoeging in het te corrigeren bestemmingsplan zouden worden gerealiseerd.

Daaropvolgend zijn wij in de loop van **2012** begonnen met de aanleg van tuin op de onderhavige strook, een aansluiting op de onder architectuur aangelegde Japanse landschapstuin, zoals die eerder reeds bestond direct achter ons huis. Verder ben ik, zoals in het gesprek met de ook besproken, in de loop van **2013** aangevangen met de bouw van een tuinhuis dat naar haar aard en afmetingen voldeed en voldoet aan 'vergunningvrije' kaders.

Vervolgens heeft de van de gemeente, op **9 juli 2013**, het toen juist in -aanvang-aanbouw zijnde tuinhuis bezichtigd en de maten opgenomen. Ik was op dat moment op mijn werk.

[Handwritten signature]

Beide daar toen werkzame bouwvakkers herinneren zich dit en zijn desgewenst bereid een getuigenverklaring af te geven. De [] verkreeg daarbij van een van hen mijn mobiel telefoonnummer en kort nadien is er uitvoerig telefonisch contact geweest tussen hem en mij. Natuurlijk stelde ik hem daarbij in kennis van mijn bezoek aan en de afspraken met de heer Kusters, van toen inmiddels ruim een jaar geleden.

Vervolgens spraken we expliciet af dat hij zich zou laten informeren en; "wanneer u binnen één maand geen opvolgende reactie vanuit de gemeente ontvangt, dat mag u dit zien als een akkoord".

Dit was voor ons nog aanleiding om de bouw een aantal weken stil te leggen. Verder heb wij geen enkel signaal of bericht vanuit de gemeente meer verkregen. Dus ook geen enkel bezwaar nadat er expliciet was kennis genomen van zowel de nieuwe tuin als het in aanbouw zijnde object.

Omdat wij er dus zondermeer vanuit gingen dat een en ander aldus correct zou zijn gerealiseerd en vastliggen was onze verbazing groot toen we vanuit de eerste inventarisatie van ORDITO kennis namen van het feit dat bij het aangepaste bestemmingsplan, vastgesteld in juni 2013, weliswaar de woonbestemming was hersteld, maar de betreffende strook haar landbouwbestemming tóch had behouden.

Achteraf realiseren wij ons dat we toentertijd in mei/juni 2013 tóch een formele stap van 'bezwaar maken' hadden moeten zetten. Maar u begrijpt dat de ter inzage legging ons toen is ontgaan. Vanzelfsprekend rekenden wij op het adequate nakomen van de gemaakte afspraken. Overigens behelsde dat bestemmingsplan toen slechts een beperkt aantal locaties met aanpassingen/reparaties. Gegeven juist de wijze waarop het gebrek in ons geval aan het licht gekomen was en het volledig opnieuw vaststellen van het 'wonen' vlak en ons grote belang daarbij, zou het in het kader van burgerbelang en zorgplicht toch ook wel voor de hand gelegen hebben dat wij terzake actief betrokken danwel geïnformeerd zouden zijn. Beperking van tuinoppervlakte was toen nog geen beleidsitem, althans de [] hebben hier een woord over gerept.

Voor het handhaven van landbouwbestemming voor zo'n smalle strook direct belendend aan een bestaande tuin en voor een burgerwoning in het buitengebied, was er, zeker toen, ook geen ratio.

U begrijpt dat wij van mening zijn dat de gemeente een mede-verantwoording draagt bij het ontstaan van een bestemmingsplan situatie waardoor wij thans in ernstige problemen dreigen te komen. Vertegenwoordigers van ORDITO hebben tot tweemaal toe onze locatie bezocht en hebben aldus een volledig en gedetailleerd beeld gekregen van de actuele situatie en de zorg die wij besteden aan de kwaliteit en orde/netheid in en rondom onze woning.

In het voorgestelde persoonlijke onderhoud verwachten wij u er verder van te kunnen overtuigen dat wij immer te goeder trouw en dus naar eer en geweten, hebben gehandeld. Bij het vinden van een oplossing voor deze vervelende en voor ons bedreigende situatie, rekenen wij op een reële houding vanuit de mede verantwoordelijke gemeente, teneinde de zaak niet te laten escaleren.

Gaarne ontvangen wij een uitnodiging van de verantwoordelijke wethouder met daarbij een opgave van de personen die verder aan het onderhoud zullen deelnemen. Wij beiden willen ons daarbij dan graag laten vergezellen door mevrouw mr. Moniek Peeters van Sumrin Advocaten.

Met belangstelling zien wij uw uitnodiging tegemoet.

Hoogachtend,



In een beleidsnota van 25 februari 2016 las ik; "Doel is aantrekkelijk groen en landelijk buitengebied....". Mede in dit kader is het juist beter de aanleg van grotere (landschaps) tuinen in het buitengebied te bevorderen.

Agrarische percelen worden vanwege grootschaliger bewerking steeds rechtlijner c.q. efficiënter en doordoor zullen er meer en meer reststroken ontstaan waarvoor het toelaten en toestaan van groen juist aantrekkelijk is. Voorzover die dan belendend zijn en/of (gaan) toebehoren aan particuliere bewoners, scheidt de bestemming wonen/tuin dan juist goede orde.

Ik onderschrijf de wens om (lint) bebouwing in het buitengebied te willen concentreren, maar dit is ook eenvoudig(er) te realiseren door zonedig de bestemmingskwalificatie 'tuin' toe te voegen.

In mijn persoonlijke situatie speelt nadrukkelijk een al vele jaren bestaande situatie alsmede het overleg dat terzake reeds in 2012 en 2013 gevoerd is met de gemeente.

Tenslotte doe ik een nadrukkelijk beroep op het gelijkheidsbeginsel. Binnen de realisaties van Buitengebied deel 1, zijn, in vergelijkbare gevallen, via een maatwerk aanpak adequate oplossingen aangereikt.

Wanneer ik verder naar mijn directe omgeving kijk, dan stel ik ook voor vergelijkbare gevallen, grotere tot véél grotere bestemmingen wonen vast, welke nog maar enkele jaren geleden zijn toegestaan!

Voorshands wacht ik uw reactie af op deze brief, zowel als op onze eerdere brief.

Hoogachtend,



**BIJLAGE 7: INSPRAAKREACTIE INZAKE EEN AANTAL LOCATIES AAN DE
BENNENBROEKSTRAAT, 5712 BM SOMEREN, D.D. 3 JANUARI 2019**

Gemeente Someren
INGEKOMEN

- 7 JAN. 2019

Nr.

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren

Someren-Eind, 3 januari 2019

Onderwerp: Voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Someren Deelgebied 2

Bijlagen: situatieoverzichten/foto's

Geacht college,

Ondergetekenden maken bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Someren Deelgebied 2 onderdeel Regels artikel 30.3 Vrijwaringszone - watergang.

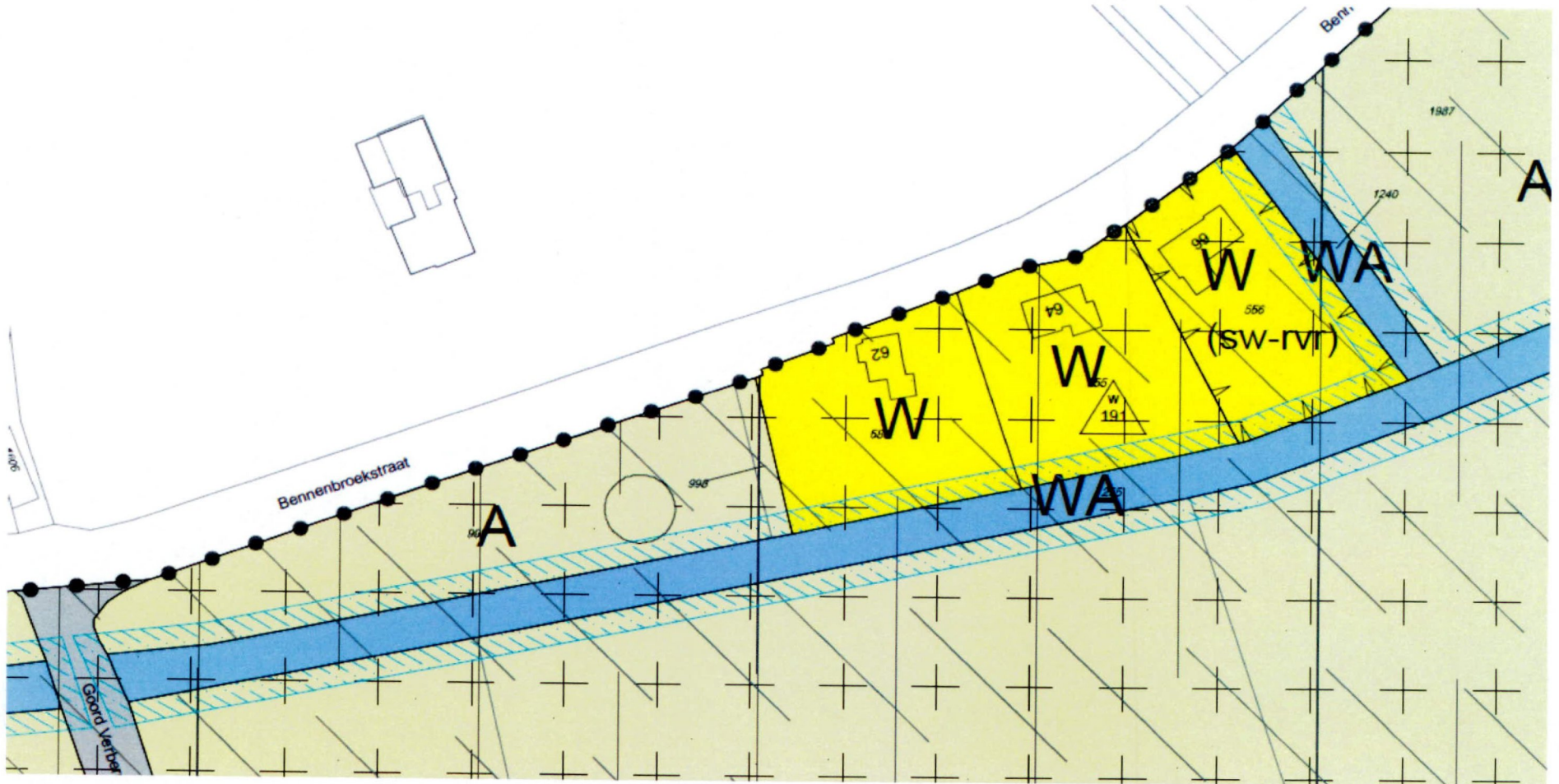
Onze percelen zijn gelegen aan de Bennenbroekstraat te Someren-Eind en grenzen aan een A-watergang. Dit betekent dat wij, volgens art. 5.6.3 op onze grond een strook van 4 m1 vrij moeten houden voor het beheer en onderhoud van de watergang door het Waterschap.

De percelen T555, T556 en T588 zijn bebouwd en voorzien van erfbeplanting met afrastering. Het perceel T999 heeft een opstal, een paddenpoel en een rij knotwilgen. Perceel T998 is een toegangspad. Perceel T246 heeft eveneens een paddenpoel en een rij knotwilgen die grenzen aan een A-watergang.

Wij stellen het op prijs als u de situatie komt bekijken en willen u vervolgens verzoeken ontheffing te verlenen voor artikel 30.3.

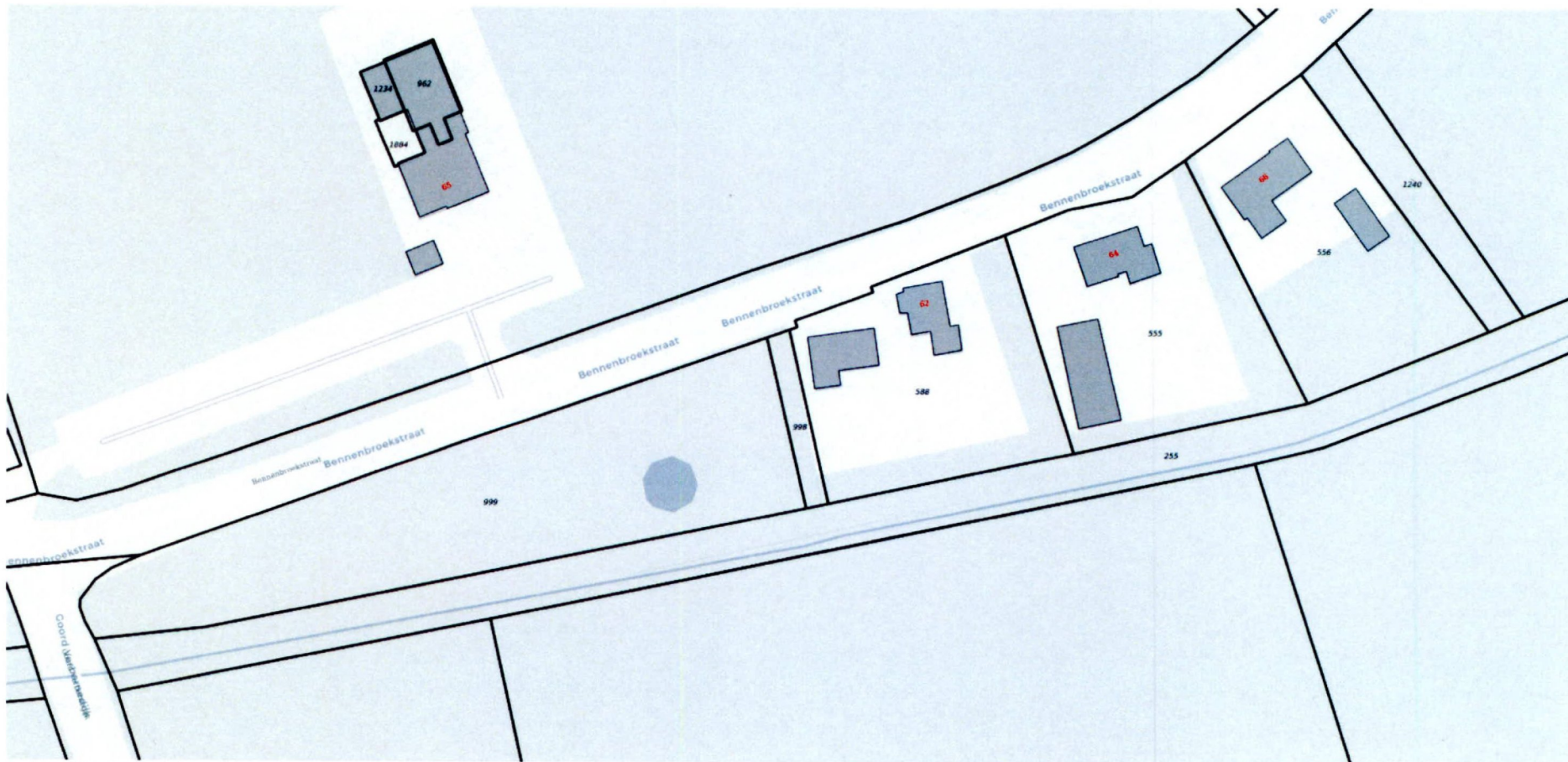
Met vriendelijke groeten,

Correspondentieadres:



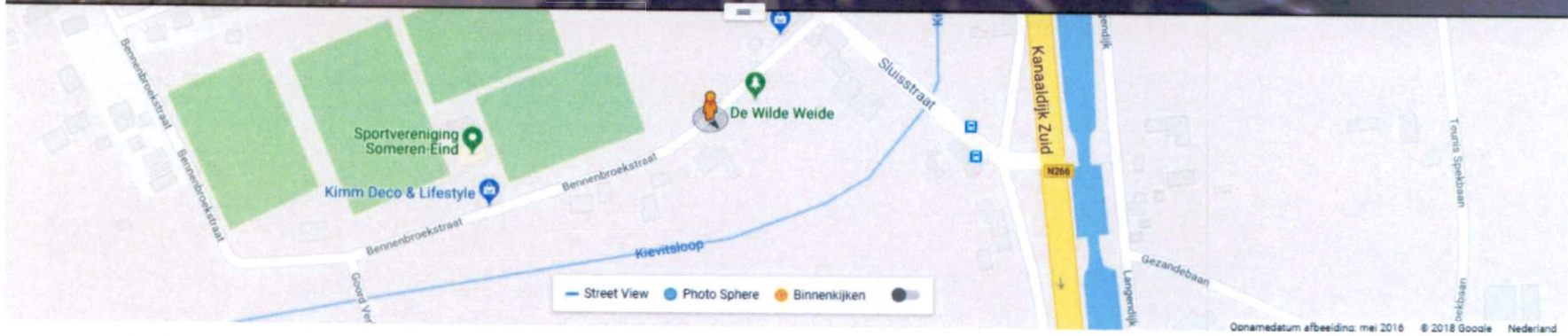
[https://www.someren.nl/fileadmin/Someren/PDF formulieren producten/Bestemmingsplan voorontwerp/Buitengebied Deelgebied 2/Verbeelding Bestemmingsplan Buitengebied Deelgebied 2 Voorontwerp .pdf](https://www.someren.nl/fileadmin/Someren/PDF_formulieren_producten/Bestemmingsplan_voorontwerp/Buitengebied_Deelgebied_2/Verbeelding_Bestemmingsplan_Buitengebied_Deelgebied_2_Voorontwerp_.pdf)

← 1246 →

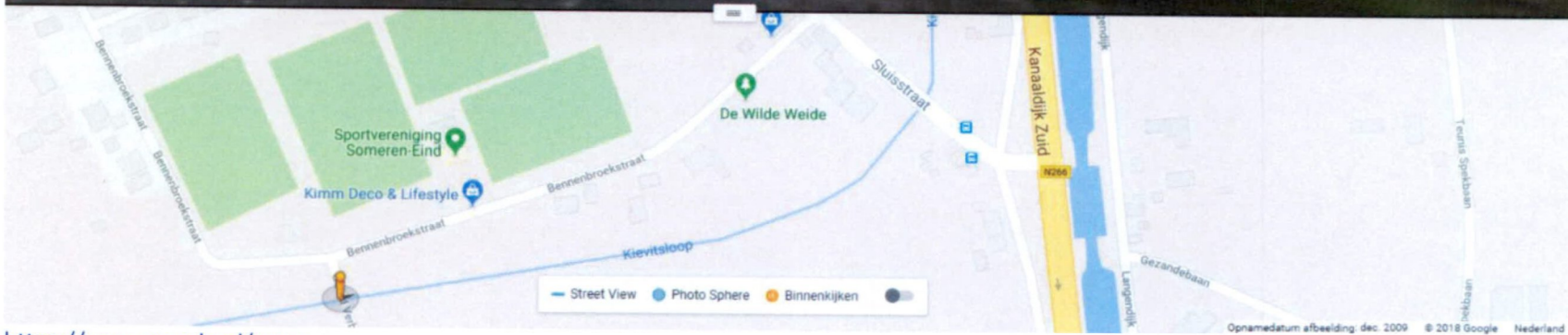


<https://kadastralekaart.com/>

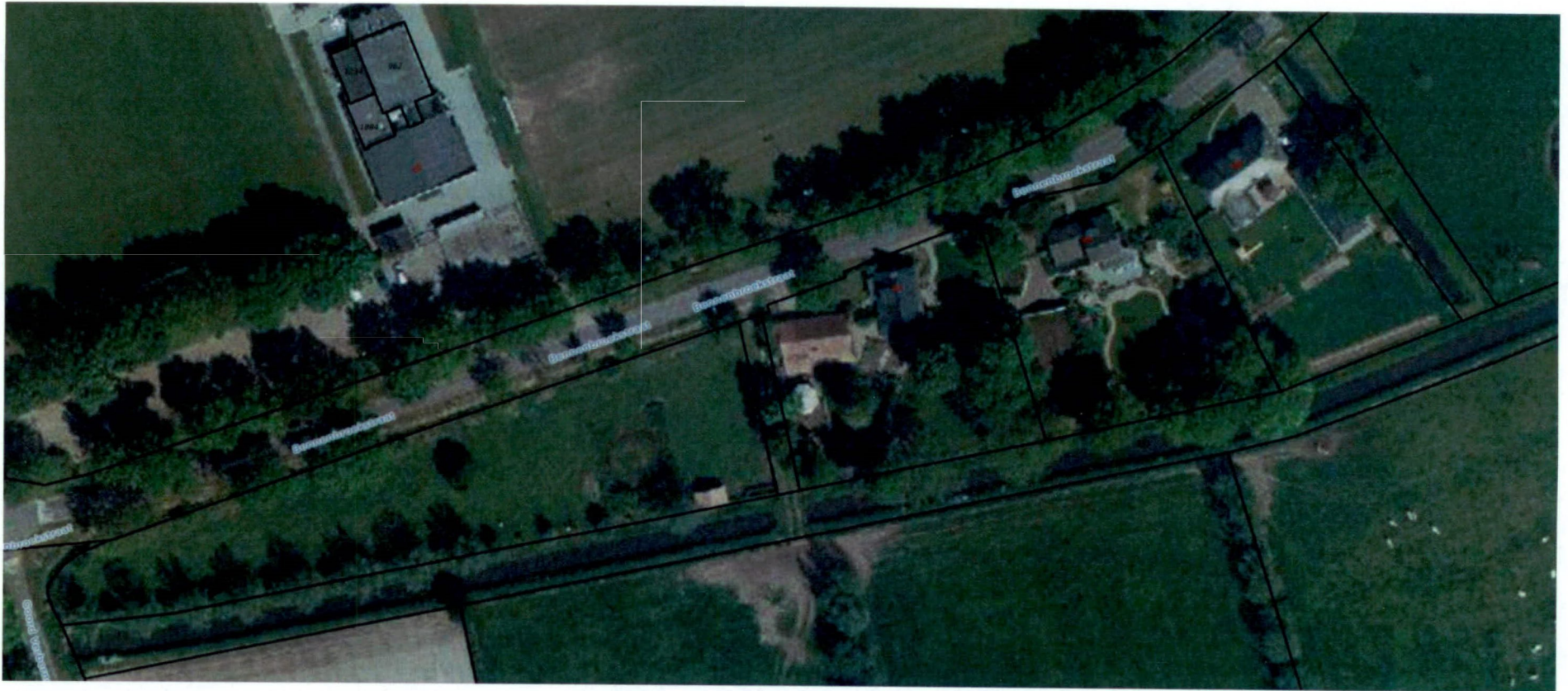
556



Bennenbroekstraat 66 <https://www.google.nl/maps>



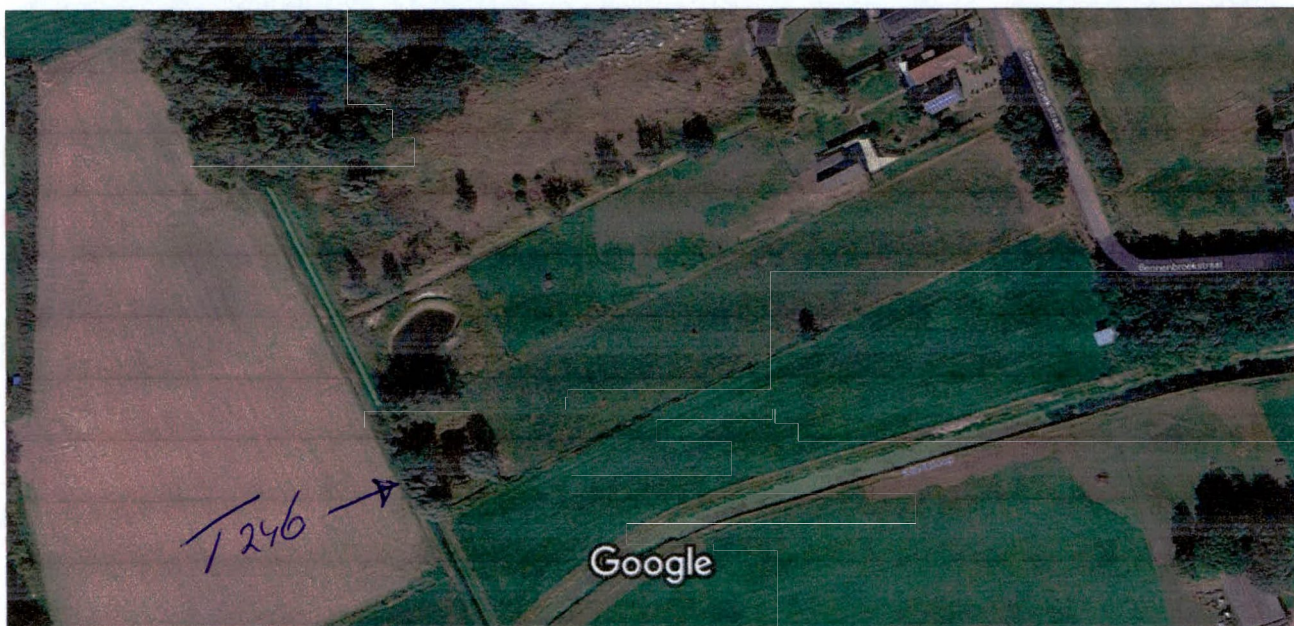
<https://www.google.nl/maps>



<https://kadastralekaart.com/>



<https://www.ruimteliijkeplannen.nl/viewer>



Afbeeldingen ©2019 Google, Kaartgegevens ©2019 Google 20 m



Bennenbroekstraat

Someren

Aan het College van Burgemeester en Wethouders

**BIJLAGE 8: INSPRAAKREACTIE INZAKE DRIEHOEKSTRAAT 8, 5712 RN SOMEREN,
D.D. 4 JANUARI 2019 EN AANGEVULD D.D. 28 JANUARI 2019**

Aan burgemeester en wethouders van Someren,
Projectmedewerker
Wilhelminaplein 1,
5711 EK Someren.



Someren, 28 januari 2019.

Onderwerp: bestemmingsplan Buitengebied deelgebied 2

Uw brief van 21 januari 2019 over locatie Driehoekstraat 8.

Geacht college, geachte

Op 4 januari j.l. heb ik met u gesproken naar aanleiding van het toen ter inzage liggende voorontwerpbestemmingsplan. Ik heb toen ook duidelijk een inspraakreactie gegeven, u moet hetgeen toen besproken is ook als mijn inspraakreactie zien.

Juist omdat voor mijn locatie maar een relatief klein (1.329 m²) woonbestemmingsvlak in het voorontwerp was opgenomen, bovendien ook nog eens met een merkwaardige/rare vorm, heb ik direct gereageerd. Het is mij onduidelijk gebleven waarom dit zó opgenomen was, er heeft daarover met mij geen vooroverleg plaatsgevonden.

Het klopt dat ik aangegeven heb een groter woonbestemmingsvlak te wensen, dat is ook logisch zoals ik verder in deze brief zal motiveren. Maar in tegenstelling tot wat u schrijft over 2.500 m² heb ik juist aangegeven dat een gedeeltelijk behouden van agrarische bestemming voor mij onwenselijk maar ook onbegrijpelijk is.

De bestaande situatie is bekend. Noodgedwongen heb ik mijn agrarisch bedrijf moeten staken. Nu en in de toekomst is mijn locatie enkel als particuliere woning geschikt, dus het uitoefenen van een agrarisch bedrijf, in welke zin dan ook, is niet meer aan de orde. Mijn gehele perceel is thans reeds in gebruik als tuin en als afscheiding met de achterliggende landbouwgrond met een andere eigenaar, is een beukenhaag geplant. Die beukenhaag staat in een rechte lijn met de oudere beukenhaag achter de percelen van mijn burens.
Uw bewering; "zodat de tuin binnen het woonbestemmingsvlak komt te liggen", bij vergroting van dat vlak tot 2.225 m², is dan ook zeker niet juist.

Overigens neem ik nu kennis van het uitgangspunt van de gemeente om een minimale frontbreedte van 30 meter te behouden voor het vastliggende/beoogde Ruimte-voor-Ruimte-kavel. Of er dan binnen het voor mij resterende perceel aan de westzijde van mijn woning nog voldoende ruimte overblijft voor een oprit, is later te bezien. Ik ga er zondermeer vanuit dat mijn woonbestemmingsvlak dan op de nieuwe perceelsgrens van het beoogde kavel zal aansluiten.

U schrijft nadrukkelijk dat buiten een woonbestemmingsvlak ook geen tuin mag bestaan, dat suggereert ook een gemeentelijke handhaving. Ik vind dat niet alleen onbegrijpelijk maar ook onacceptabel. Gezien de grootte en ligging van de reststrook, na aftrek van de Ruimte-voor-Ruimte-kavel, van ongeveer 2.500 m², is een agrarische exploitatie praktisch natuurlijk niet realistisch meer c.q. onmogelijk. Bij voorbaat is te verwachten dat hierover discussie en/of een conflict zal ontstaan. Dat is natuurlijk in niemands belang.

Ook als je mijn perceel beschouwd binnen het geheel, tezamen met dat van mijn burens en het Ruimte-voor Ruimte-kavel, is het ook veel logischer en ligt het voor de hand om de rechte belijning van de bestaande beukenhagen voor woonbestemming aan te houden.

Concreet:

1. Volgens het huidige beleid van de gemeente mag een woonbestemmingsvlak al 2.500 m² zijn, ik ben het er dus om die reden al niet mee eens dat er nu 2.225 m² wordt aangeboden.
2. Mijn huidige tuin en heg-afscheiding is een bestaande situatie, louter om reden van een nieuwe bestemmingsplan wijziging zou ik dan in de toekomst met handhaving geconfronteerd kunnen worden.
3. Ik zie niet in waarom het beoogde Ruimte-voor-Ruimte kavel thans al niet gelijk een woonbestemming zou kunnen krijgen.
4. In de praktijk is het niet reëel om het uitvoeren van een agrarisch bedrijf te veronderstellen. Mijn eigendom is énkél nog geschikt voor particuliere bewoning en bovendien is de restgrootte erg klein.
5. Er zijn dus (alleen maar) volop redenen om mijn gehele perceel de juiste bestemming van 'wonen' en/of 'tuin' te geven.
6. Als de gemeente voor een strook recht achter mijn woning tóch een agrarische bestemming zou bepalen dan heeft dat een grote negatieve invloed op de waarde van mijn bezit. Ook voor een mogelijke toekomstige andere eigenaar is het in de praktijk zeer onaantrekkelijk om nog eens geen tuin te mogen aanleggen.
7. In mijn nabije omgeving zijn er, volgens mij volkomen vergelijkbare gevallen, ook grotere woonbestemmingen toegestaan, ik vind dat ik op z'n minst gelijk behandeld zou moeten worden.
8. Hetzelfde geldt voor bepaalde gevallen bij de vaststelling Bestemmingsplan Buitengebied, deel 1.

U begrijpt dat ik het voorstel in de brief van 21 januari j.l. niet goed doordacht vind en dat ik daar voorlopig dus niet mee akkoord kan gaan. Er is een veel beter alternatief voorhanden, waarvan niemand enige schade ondervindt.

Hierbij verzoek ik u dan ook, op basis van mijn argumenten, in het komende ontwerp-bestemmingsplan mijn totale perceel een 'woon- en/of tuinbestemming' te geven.

Tenslotte, zoals u aan het begin van uw brief aangeeft is de gemeente Someren momenteel bezig met een algehele herziening van de bestemmingsplannen Buitengebied. Dit betekent dus dat de bestemmingswijziging van mijn perceel gewoon meeloopt in de overall herziening.

Het is dan ook niet logisch dat ik hiervoor extra legeskosten zou moeten betalen. Voor mij is dat een aanzienlijk bedrag.

Ik ga ervan uit dat u mij van de verdere procedure goed op de hoogte houdt.

Met vriendelijke groet,

AAN Burgemeester en wethouders VAN Someren

Projectmedewerker

Wilhelminaplein 1

5711 EK Someren

**BIJLAGE 9: INSPRAAKREACTIE SUMRIN ADVOCATEN INZAKE KANAALDIJK-ZUID
40, 5712 BJ SOMEREN, D.D. 7 JANUARI 2019**

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN



AANTEKENEN

Datum : Someren, 7 januari 2019
Ons kenmerk : / Gemeente Someren - D2018276
Uw kenmerk : Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Someren Deelgebied 2
Betreft : Inspraakreactie
Behandelaar : Moniek Peeters - m.peeters@sumrin.nl

Geacht college,

Namens cliënten:

- 1.
- 2.

maak ik graag van de gelegenheid gebruik te reageren op het ter inzage liggende voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Someren Deelgebied 2.

Bij brief van 18 juli 2018 heeft u aan cliënten kenbaar gemaakt dat een aantal zaken buiten het bouwvlak zijn gelegen. U wijst daarbij naar stukken verharding, buitenopslag en containers met overkappingen ten westen van het bouwvlak.

Het klopt inderdaad dat deze zaken buiten het bouwvlak zijn gelegen. Cliënten willen hierbij wel vermelden dat deze zaken al in 1998/1999 aanwezig waren op het perceel. Het verbaast cliënten dan ook dat u nu een probleem maakt van deze zaken.

Cliënten zijn bereid om de containers met overkappingen ten westen van het bouwvlak te verplaatsen zodat deze wel zijn gelegen binnen het bouwvlak. De aanwezige verharding waar uw college naar verwijst wensen cliënten positief bestemd te hebben. Cliënten hebben een paardenhouderij. De gronden achter de verharding wordt gebruikt als wei voor de paarden.

Op de afbeelding op de volgende pagina is de aanwezige verharding ingetekend en is aangegeven waar de wei voor de paarden ligt. De verharding hebben cliënten nodig om de wei te bereiken en om de gronden middels tractoren te kunnen bewerken. Gelet op het voorgaande verzoeken cliënten u aan de agrarische bestemming een extra aanduiding toe te kennen zodat de aanwezige verharding positief wordt bestemd.

Artikel 1. De maatschap

1. Sumrin Advocaten betreft een maatschap die kan bestaan uit natuurlijke personen en besloten beroepsvennootschappen. De lijst van de vennoten van de maatschap is op uw verzoek verkrijgbaar. De maatschap handelt onder de naam Sumrin Advocaten en is in het handelsregister ingeschreven onder nummer 59896108. De maatschap zal hierna met "Sumrin" worden aangeduid.

Artikel 2. Toepassing

1. Op alle overeenkomsten die Sumrin met u sluit, waaronder ook alle eventuele aanvullende en vervolgoopdrachten, zijn deze algemene voorwaarden van toepassing. Dit met uitsluiting van eventuele algemene voorwaarden die uzelf hanteert.
2. Naast Sumrin kunnen ook derden die Sumrin bij de uitvoering van de overeenkomst betreft een beroep op deze algemene voorwaarden doen. Ook vennoten en werknemers die niet meer voor Sumrin werken kunnen een beroep op deze algemene voorwaarden doen.

Artikel 3. De opdracht

1. Sumrin geldt tegenover u uitsluitend als opdrachtnemer. Ook als u de opdracht verstrekt met de uitdrukkelijke of stilzwijgende bedoeling dat deze door een bepaalde persoon verbonden aan het kantoor van Sumrin wordt uitgevoerd, geldt Sumrin als opdrachtnemer. De artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 Burgerlijk Wetboek worden uitgesloten. Als u namens een rechtspersoon een opdracht aan Sumrin verstrekt dan wordt u persoonlijk ook als mede-opdrachtgever beschouwd.

Artikel 4. Uitvoering

1. Uw opdracht wordt alleen ten behoeve van u uitgevoerd. Derden kunnen geen rechten ontleen aan de wijze waarop aan uw opdracht uitvoering is gegeven. U vrijwaart Sumrin tegen eventuele aanspraken van derden die stellen direct of indirect schade te hebben geleden door de uitvoering van uw opdracht.
2. Sumrin zal zich inspannen om uw opdracht zo goed mogelijk uit voeren en het resultaat proberen te bereiken dat u voor ogen heeft, maar kan geen resultaat garanderen.
3. Sumrin is bevoegd om ter uitvoering van uw opdracht namens u en voor rekening van u derden in te schakelen. U machtigt daartoe Sumrin onherroepelijk om eventuele aansprakelijkheidsbeperkingen en/of –uitsluitingen namens u te aanvaarden. Sumrin is niet aansprakelijk voor tekortkomingen van deze derden. Sumrin zal voor zover nodig haar eventuele aanspraken op deze derden aan u overdragen.
4. Sumrin neemt bij de uitvoering van uw opdracht de geldende regelgeving, waaronder de gedragsregels voor advocaten en de verordeningen en richtlijnen van de Nederlandse Orde van Advocaten, in acht.
5. Bij einde van uw opdracht sluit Sumrin uw dossier en zal Sumrin dit archiveren. Binnen 5 jaar na sluiting kunt u nog stukken uit uw dossier opvragen. 5 jaar na sluiting is Sumrin gerechtigd om uw dossier te vernietigen.

Artikel 5. Loon en kosten

1. Voor de uitvoering van uw opdracht heeft Sumrin recht op loon (honorarium) en vergoeding van kosten (verschotten), dit te vermeerderen met de omzetbelasting. Daartoe stuurt Sumrin periodiek u een declaratie. Sumrin is bevoegd om de declaratie enkel digitaal aan u te versturen.
2. Het loon is gebaseerd op het uurtarief dat Sumrin met u afsprekt en zoals vermeldt in de opdrachtbevestiging. Per 1 januari van elk jaar is Sumrin bevoegd om het uurtarief te verhogen;
3. Verschotten zijn kosten die voor u worden gemaakt zoals deurwaarderskosten, griffierechten, uittreksels, kosten in verband met ingeschakelde derden, reis- en verblijfskosten, extra

porto kosten enz. Bij de declaratie worden de verschotten apart gespecificeerd.

4. Sumrin is gerechtigd om voorschotten bij u in rekening te brengen. De voorschotten worden bij de tussentijdse en eind-declaratie verrekend. Ook is Sumrin gerechtigd om tussentijds loon en verschotten bij u te declareren.

Artikel 6. Betaling

1. Uw betaling dient binnen 14 dagen na factuurdatum van de declaratie door Sumrin te zijn ontvangen. Uw betaling dient zonder korting, opschorting of verrekening te geschieden.
2. Mocht uw betaling niet tijdig door Sumrin zijn ontvangen, dan bent u zonder herinnering of aanmaning van rechtswege in verzuim. U bent dan over het factuurbedrag vanaf de 15de dag na de factuurdatum de wettelijke rente verschuldigd. De wettelijke rente is de rente zoals bedoeld in artikel 6:119 en 6:119a Burgerlijk Wetboek.
3. Naast de wettelijke rente bent u ook kosten verschuldigd die Sumrin in en buiten rechte dient te maken om uw betaling te verkrijgen. Alle door Sumrin daadwerkelijk gemaakte en te maken kosten komen alsdan voor uw rekening, doch in elk geval met een minimum van 15% van de hoofdsom, dit te vermeerderen met de omzetbelasting.
4. Bent u mede-opdrachtgever dan bent u steeds voor de algehele betaling van de declaraties van Sumrin verantwoordelijk en tot betaling daarvan aan Sumrin gehouden.

Artikel 7. Aansprakelijkheid

1. Elke aansprakelijkheid van Sumrin voor een eventuele beroepsfout, daaronder ook de (ex)vennoten in persoon en (ex) werknemers van Sumrin, is steeds beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval door haar beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald, dit te vermeerderen met het toepasselijke eigen risico dat Sumrin op basis van de polis dient te dragen.
2. Mocht de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar om welke reden dan ook geen uitkering doen, dan is iedere aansprakelijkheid beperkt tot driemaal het door Sumrin in de betreffende zaak in het betreffende jaar in rekening gebrachte honorarium (exclusief verschotten).
3. Aansprakelijkheid voor mondelinge, niet op schrift gestelde adviezen, wordt geheel uitgesloten.
4. Mocht u van mening zijn dat sprake is van een beroepsfout door Sumrin dan dient u dit tijdig, in elk geval binnen 1 maand na ontdekking, aan Sumrin schriftelijk kenbaar te maken. Ieder vorderingsrecht tot aansprakelijkheid van Sumrin vervalt in elk geval 12 maanden na het moment waarop het ontstaan van de aansprakelijkheid redelijkerwijs bij u bekend had moeten zijn. Ook als een derde schadevergoeding van u vordert in verband met een door Sumrin verleende dienst, dan geldt het in dit lid bepaalde eveneens voor u.

Artikel 8. Recht en geschillenbeslechting

1. Op alle opdrachten aan Sumrin is Nederlands recht van toepassing.
2. De Rechtbank Oost-Brabant is bij uitsluiting bevoegd kennis te nemen van alle geschillen die naar aanleiding van de opdracht of de uitvoering van de opdracht mochten ontstaan. Dit tenzij dwingend bij wet een andere bevoegde rechter of instantie is voorgeschreven. Sumrin is steeds bevoegd om een geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter van uw woonplaats.



Daarnaast is achter de paardenrijhal een paardenrijbak gelegen. Dit ligt gedeeltelijk binnen de bestemming 'agrarisch' en gedeeltelijk binnen de bestemming 'agrarisch - agrarisch bedrijf'. Kijkende naar de huidige planregels van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 dan gelden de volgende planregels voor het realiseren van een paardenbak.

Artikel 3.3.1 Paardenbakken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het plan voor het realiseren van een paardenbak, indien in een bestemmingsvlak hiervoor geen of onvoldoende ruimte is. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- 1. De paardenbak wordt gesitueerd binnen of direct grenzend aan het bestemmingsvlak in combinatie waarmee de paardenbak wordt gerealiseerd.*
- 2. De afstand tot de woningen van derden bedraagt ten minste 30m.*
- 3. De oppervlakte is maximaal 800 m².*
- 4. Er moeten uitsluitend bouwwerken geen gebouwen zijnde, worden gebouwd, zoals een omheining en lichtmasten. Voor lichtmasten geldt een maximale hoogte van 6 m, voor andere bouwwerken is dit 2m.*

De aanwezige paardenbak voldoet aan deze criteria. Kijkende naar het nieuwe bestemmingsplan dan bent u voornemens andere en strengere criteria toe te kennen voor het realiseren van een paardenbak.

Artikel 3.3.3 van de planregels van het voorontwerp-bestemmingsplan luidt immers als volgt: Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a ten behoeve van het oprichten van een buitenrijbaan voor paarden. Hierbij gelden tenminste de volgende randvoorwaarden:

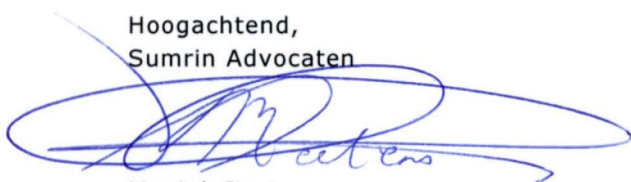
- a. maximaal één buitenrijbaan is toegestaan, behorende bij de aangrenzende bestemming 'Wonen' of daarmee gelijk te stellen bestemming;
- b. per woonbestemming is één buitenrijbaan toegestaan;
- c. de afstand tot een (bedrijfs-)woning van een derde bedraagt minimaal 50 m1;
- d. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2;
- e. de buitenrijbaan is uitsluitend voor hobbymatig gebruik toegestaan;
- f. de oppervlakte bedraagt maximaal 1.200 m2;
- g. de bouwhoogte van de terreinafscheiding bedraagt maximaal 1,5 m1;
- h. de bouwhoogte van lichtmasten bedraagt maximaal 6 m1;
- i. maximaal 4 lichtmasten zijn toegestaan;
- j. binnen een afstand van 100 m1 van gronden met de bestemming 'Natuur' zijn geen lichtmasten toegestaan.

Cliënten kunnen zich niet verenigen met deze strengere regels. Cliënten zijn van mening dat de huidige paardenbak de functieaanduiding 'rijbak' dient te krijgen.

Resumerend verzoeken cliënten u zowel de paardenbak als de verharding zoals ingetekend op bovenstaande tekening positief te bestemmen in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Someren Deelgebied 2.

Mochten u naar aanleiding van deze inspraakreactie nog vragen hebben, dan zijn cliënten uiteraard bereid deze vragen te beantwoorden.

Hoogachtend,
Sumrin Advocaten



Moniek Peeters
Advocaat

g

R

AANGETEKENDE BRIEF

NL frankering betaald 8,45

36gr

D

PostNL

161291 07-01-2019 17:34

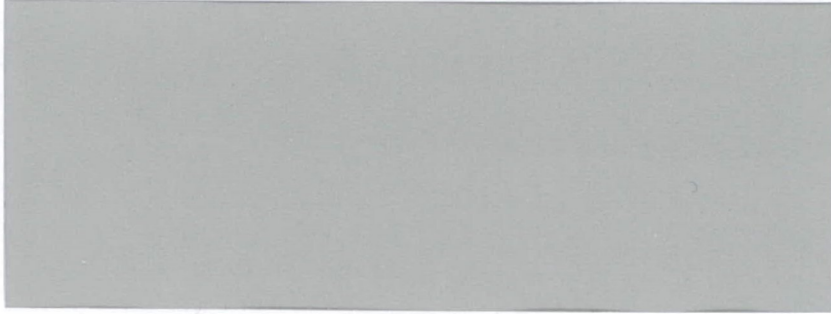
RECOMMANDÉ

NL



3SRPKS065191909

5710AG 290



**BIJLAGE 10: INSPRAAKREACTIE HEKKELMAN ADVOCATEN INZAKE
HUBERTUSWEG 6 EN NIEUWENDIJK 115/115A, D.D. 8 JANUARI 2019**



AANTEKENEN

Gemeente Someren
College van burgemeester en wethouders
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

Tevens per e-mail : gemeente@someren.nl

Nijmegen, 8 januari 2019

Ons kenmerk

Someren
20181567 - 1581755/1 - PG/

/gemeente

Telefoonnummer

024 - 382 83 77

Uw kenmerk

voorontwerp-bestemmingsplan
"Bestemmingsplan Buitengebied
Deelgebied 2"

E-mail

p.goumans@hekkelman.nl

Faxnummer

024 - 382 83 88

INSPREKEN

Edelachtbare heer, mevrouw,

Uw college heeft bekend gemaakt dat van 30 november 2018 tot en met 10 januari 2019 het voorontwerpbestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Deelgebied 2" ter inzage ligt. Gedurende deze termijn kan op het voorontwerp-bestemmingsplan worden ingesproken.

Namens nam contact met mij op.
opengestelde gelegenheid in te spreken op het voorontwerpbestemmingsplan "Bestemmingsplan Buitengebied Deelgebied 2", zoals dat op dit moment ter inzage ligt. maak ik graag gebruik van de door uw college

Belang

In het plangebied is

Daarmee heeft een persoonlijk en
rechtstreeks betrokken eigen belang bij de planologische regeling voor de genoemde locaties zoals die in voorontwerpbestemmingsplan wordt voorgesteld.

Hekkelman Advocaten N.V. (KvK nr. 09170462) en Hekkelman Notarissen N.V. (KvK nr. 09170507) stellen zich ten doel om de praktijk van advocaat respectievelijk het ambt van notaris uit te oefenen. Zij werken ieder voor eigen rekening onder de handelsnaam "Hekkelman advocaten en notarissen" en zijn in hun relatie tot hun respectievelijke cliënten zelfstandig opdrachtnemer van de aan ieder van hen opgedragen werkzaamheden. Onder "Hekkelman" wordt in deze algemene voorwaarden verstaan Hekkelman Advocaten N.V. of Hekkelman Notarissen N.V. Deze algemene voorwaarden zijn van toepassing op iedere opdracht, waaronder begrepen iedere aanvullende opdracht en vervolgoedpracht, die aan Hekkelman wordt gegeven. Alle personen die bij de uitvoering van een opdracht zijn ingeschakeld kunnen op deze algemene voorwaarden een beroep doen. Een opdracht wordt uitsluitend aanvaard door of Hekkelman Advocaten N.V. of Hekkelman Notarissen N.V. en namens haar uitgevoerd, ook indien het de uitdrukkelijke of stilzwijgende bedoeling is dat een opdracht door een bepaald persoon wordt uitgevoerd. In afwijking van de artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 van het Burgerlijk Wetboek zijn partners of medewerkers van Hekkelman niet persoonlijk gebonden of aansprakelijk (ook niet uit onrechtmatige daad), en eindigt de opdracht niet met hun dood, ook niet indien de opdracht verleend is met het oog op een bepaalde persoon. Iedere aansprakelijkheid van Hekkelman is beperkt tot het bedrag dat in het desbetreffende geval uit hoofde van de door haar gesloten aansprakelijkheidsverzekering(en) wordt uitbetaald, vermeerderd met het bedrag van het eigen risico dat volgens de polisvoorwaarden voor rekening van Hekkelman komt. Indien om welke reden dan ook geen uitkering krachtens voornoemde verzekeringen wordt verstrekt, geldt dat iedere aansprakelijkheid beperkt is tot een bedrag van € 25.000,- dan wel, indien het honorarium dat is betaald voor de uitvoering van de opdracht hoger is dan € 25.000,-, tot het bedrag van het met de opdracht samenhangende honorarium tot een maximum van € 100.000,-. Iedere aansprakelijkheid van die personen die aan Hekkelman verbonden zijn, zoals werknemers en/of bestuurders, en die bij de uitvoering van de opdracht door Hekkelman zijn ingeschakeld, is uitsluitend. Die personen kunnen zich te allen tijde beroepen op dit ten behoeve van hen overeengekomen derdenbeding. Bij het inschakelen van derden zal Hekkelman, zoveel als nodig is, overleg met de opdrachtgever voeren. Hekkelman is niet aansprakelijk voor de tekortkomingen van deze derden. Hekkelman is gemachtigd om algemene voorwaarden, bedongen door voor de opdracht ingeschakelde derden, te aanvaarden, ook ten behoeve van en namens de opdrachtgever. Hekkelman advocaten N.V. heeft een kantoorklachtenregeling die van toepassing is op de dienstverlening van Hekkelman Advocaten N.V. Hekkelman Notarissen N.V. heeft eveneens een klachtenregeling. Beide klachtenregelingen zijn gepubliceerd op onze website. Op de notariële dienstverlening is voorts de klachten- en geschillenregeling notariaat van toepassing (zie www.knb.nl en www.degeschillencommissie.nl). De notaris licht de cliënten tijdig en duidelijk voor over de financiële consequenties van zijn inschakeling. De notaris deelt tijdig aan cliënten mee wanneer meer kosten in rekening zullen worden gebracht dan afgesproken. De notaris mag de kosten van zijn werkzaamheden niet brengen ten laste van een andere opdracht, een ander deel van de opdracht of ten laste van een ander dan de cliënt. De notaris houdt zich aan alle bestaande beroeps- en gedragsregels. Een uitleg van deze regels is te vinden in en door de Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie in overleg met de Consumentenbond en Vereniging Eigen Huis opgestelde consumentenbrochure "Spelregels voor notaris en consument". Deze brochure is terug te vinden op www.knb.nl en kan op verzoek worden verstrekt. Op de rechtsverhouding tussen Hekkelman en de opdrachtgever is uitsluitend Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen uitsluitend worden berecht door de bevoegde Nederlandse rechter of door de Geschillencommissie notariaat. Deze algemene voorwaarden zijn in het Nederlands, Engels en Duits beschikbaar. In geval van geschil over de inhoud of strekking van deze voorwaarden zal de Nederlandse tekst bindend zijn. Gedeponeerd onder nummer 49/2016 ter griffie van de rechtbank Gelderland te Arnhem op 25 oktober 2016.

General Conditions
Hekkelman Advocaten N.V.
Hekkelman Notarissen N.V.

Hekkelman Advocaten N.V. (Chamber of Commerce No. 09170462) and Hekkelman Notarissen N.V. (Chamber of Commerce No. 09170507) as companies have the objective of carrying out the practise of lawyer and of civil law notary respectively. They each work for their own account under the trade name "Hekkelman Advocaten & Notarissen", and in their relation to their respective Clients they are independent contractors for the activities commissioned to each of them. In these General Conditions "Hekkelman" means Hekkelman Advocaten N.V. and/or Hekkelman Notarissen N.V. These General Conditions apply to any commission, including any supplementary commission and continuation commission, given to Hekkelman. All persons who have been involved in the implementation of a commission may invoke these General Conditions. A commission is exclusively accepted and carried out by either Hekkelman Advocaten N.V. or Hekkelman Notarissen N.V., also if it is the express or tacit intent that a commission will be carried out by a specific person. Contrary to the provisions set forth in the Articles 7:404, 7:407 paragraph 2 and 7:409 of the Netherlands Civil Code, partners or employees of Hekkelman shall not be personally bound or liable, and the commission shall not end by their death, also if the commission has been granted with a view to it being carried out by a specific person. Any liability of Hekkelman shall be limited to the amount that is paid out in the relevant case under its liability insurance(s), increased with the amount of the own risk or deductible that according to the policy conditions is for the charge of Hekkelman. If for any reason no distribution is granted pursuant to the aforementioned insurance, any liability shall be limited to an amount of EUR 25,000.00 or, if the fee that has been paid for the execution of the commission exceeds EUR 25,000.00, to the amount of the fee paid for the commission up to a maximum of EUR 100,000.00. Any liability of persons associated with Hekkelman, such as employees and/or directors, and enabled, who have been called in by Hekkelman to assist in the execution of the commission. Such persons can at all times rely on this third-party clause that has been agreed upon for their benefit. When calling in the assistance of third parties, Hekkelman shall, as much as is necessary, consult with the Client. Hekkelman shall not be liable for any failures in the performance of those third parties. Hekkelman shall be authorised to accept general conditions stipulated by third parties called in to assist in the execution of the commission, also for and on behalf of the Client. Hekkelman Advocaten N.V. has an office complaints procedure that applies to the services provided by Hekkelman Advocaten N.V. Hekkelman Notarissen N.V. has also drawn up a complaints procedure. Both of these are published on our website. The Complaints and Dispute Settlement Rules for the Notarial Profession also apply to our notarial services (see www.knb.nl and www.degeschillencommissie.nl). The civil-law notary shall notify the Client clearly and timely about the financial consequences of his involvement. The civil-law notary shall notify the Client in a timely manner if more costs will be charged than agreed. The civil-law notary cannot charge the costs of his activities to another commission, another part of the commission or any other person than the Client. The Civil-law notary shall comply with all existing rules of professional conduct. An explanation of these rules can be found in the consumer brochure "Spelregels voor notaris en consument" (Rules of Play between Notaries and Consumers), drawn up by the "Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie" (Royal Dutch Notarial Association) in consultation with the Consumers Association and the "Vereniging Eigen Huis" (Private Home Owners Association). This brochure can be found at www.knb.nl and can be provided upon request. The legal relationship between Hekkelman and the Client shall exclusively be governed by Dutch law. Any disputes will be settled exclusively by the competent Dutch court or by the (Notaries) Disputes Committee. These General Conditions are available in Dutch, English and German. If any disputes arise concerning the content or scope of these General Conditions, the Dutch text will prevail. These General Conditions have been filed at the Registry of the Court of Gelderland in Arnhem on October 25, 2016 under no. 49/2016.

Allgemeine Geschäftsbedingungen
Hekkelman Advocaten N.V.
Hekkelman Notarissen N.V.

Hekkelman Advocaten N.V. (IHK Nr. 09170462) und Hekkelman Notarissen N.V. (IHK Nr. 09170507) setzen sich zum Ziel eine Anwaltspraxis beziehungsweise ein Notariat auszuüben. Sie sind je auf eigene Rechnung unter dem Handelsnamen "Hekkelman Advocaten & Notarissen" tätig und gelten in ihrer Beziehung zum Klienten jeweils als selbstständiger Auftragnehmer der Aufträge, die ihnen erteilt werden. Unter "Hekkelman" wird in diesen allgemeinen Geschäftsbedingungen jeweils Hekkelman Advocaten N.V. oder Hekkelman Notarissen N.V. verstanden. Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen finden Anwendung auf jeden Auftrag, einschließlich jedes ergänzenden Auftrages und jedes Folgeauftrages, der Hekkelman erteilt wird. Sämtliche Personen, die an der Ausführung eines Auftrages beteiligt sind, können sich auf diese allgemeinen Geschäftsbedingungen berufen. Ein Auftrag wird jeweils nur von Hekkelman Advocaten N.V. oder Hekkelman Notarissen N.V. angenommen und in ihrem Namen ausgeführt, auch wenn es die ausdrückliche oder stillschweigende Absicht sein sollte einen Auftrag von einer bestimmten Person ausführen zu lassen. Abweichend von den Artikeln 7:404, 7:407 Absatz 2 und 7:409 des niederländischen Bürgerlichen Gesetzbuches (BW) sind Partner oder Mitarbeiter von Hekkelman nicht persönlich gebunden oder haftbar, und endet der Auftrag nicht, wenn sie versterben sollten, auch nicht wenn der Auftrag im Hinblick auf eine bestimmte Person erteilt sein sollte. Die Haftung von Hekkelman beschränkt sich jederzeit auf den Betrag, der im betreffenden Fall aufgrund der von ihr abgeschlossenen Haftpflichtversicherung(en) ausgezahlt wird, zuzüglich des Betrages der Selbstbeteiligung, die aufgrund der Versicherungsbedingungen auf Rechnung von Hekkelman geht. Sollte aus irgendeinem Grund kein Betrag aufgrund der vorgenannten Versicherungen ausgezahlt werden, so gilt, dass die Haftung sich auf einen Betrag bis zu EUR 25.000,00 oder, wenn das Honorar, das im Zusammenhang mit der Ausführung des Auftrages gezahlt worden ist, höher als EUR 25.000,00 sein sollte, auf das mit dem Auftrag zusammenhängende Honorar bis zu EUR 100.000,00 beschränkt. Jede Haftung der Personen, die bei Hekkelman angestellt sind, wie Arbeitnehmer und/oder Vorstandsmitglieder, und die an der Ausführung des Auftrages durch Hekkelman beteiligt sind, ist ausgeschlossen. Diese Personen können sich jederzeit auf diese zugunsten von ihnen festgelegte Bedingung berufen. Die Beauftragung Dritter wird Hekkelman, soweit notwendig, mit dem Auftraggeber beraten. Hekkelman haftet nicht für Versäumnisse oder Fehler dieser Dritten. Hekkelman ist bevollmächtigt allgemeine Geschäftsbedingungen, die von Dritten bedungen werden, die im Rahmen der Ausführung des Auftrages eingesetzt werden, zu akzeptieren, auch für und im Namen des Auftraggebers. Hekkelman Advocaten N.V. hat eine Kanzleibeschwerdeordnung, die auf die Dienstleistungen von Hekkelman Advocaten N.V. Anwendung findet. Hekkelman Notarissen N.V. hat ebenfalls eine Beschwerdeordnung. Beide Beschwerdeordnungen sind auf unserer Website veröffentlicht worden. Auf die notariellen Dienstleistungen findet ferner die Beschwerde- und Schlichtungsordnung für Notariate Anwendung (siehe www.knb.nl und www.degeschillencommissie.nl). Der Notar unterrichtet die Klienten rechtzeitig und eindeutig über die finanziellen Konsequenzen seiner Beauftragung. Falls zutreffend, teilt der Notar den Klienten rechtzeitig mit, dass höhere als die vereinbarten Kosten in Rechnung gestellt werden. Der Notar darf die Kosten seiner Tätigkeiten nicht zulasten eines anderen Auftrages, eines anderen Teiles des Auftrages oder einer anderen Person als des Klienten bringen. Der Notar hält alle geltenden Berufs- und Verhaltensregeln ein. Eine Auslegung dieser Regeln ist in der von der niederländischen "Koninklijke Notariële Beroepsorganisatie" (Notarvereinigung) im Einvernehmen mit dem niederländischen Verbraucherverband und dem niederländischen "Vereniging Eigen Huis" (Verband der Hausbesitzer) erstellten Verbraucherbrochure "Spelregels voor notaris en consument" (Spielregeln für Notar und Verbraucher) festgelegt. Diese Broschüre ist auf der Website www.knb.nl zu finden und kann auf Wunsch zur Verfügung gestellt werden. Auf das Rechtsverhältnis zwischen Hekkelman und dem Auftraggeber findet ausschließlich niederländisches Recht Anwendung. Streitigkeiten werden ausschließlich vom zuständigen niederländischen Gericht oder der Schlichtungskommission Notariat entschieden. Diese allgemeinen Geschäftsbedingungen sind in der niederländischen, englischen und deutschen Sprache verfügbar. Im Falle von Streitigkeiten über den Inhalt oder die Wirksamkeit dieser allgemeinen Geschäftsbedingungen ist der niederländische Wortlaut verbindlich. Am 25. Oktober 2016 unter der Nummer 49/2016 bei der Geschäftsstelle des Landgerichtes Gelderland in Arnhem hinterlegt.

Inleiding

_____ is eigenaar van de woning _____. In het vigerende bestemmingsplan heeft deze woning een woonbestemming. De woning wordt conform die bestemming bewoont. De bij de woning aanwezige loods wordt gebruikt voor statische opslag.

Op de locatie Nieuwendijk 115A wordt een landbouwbedrijf- gespecialiseerd in de teelt van groenten- geëxploiteerd. Voorheen was sprake van een melkrundveebedrijf (Nieuwendijk 115). Die activiteit is beëindigd. Deze locatie heeft in het geldende bestemmingsplan een agrarische bestemming.

Inspraakreactie

Bestemmingen moeten in het bestemmingsplan op basis van een goede ruimtelijke ordening worden aangewezen: artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening. De ruimtelijke ordening heeft als doel zo gunstig mogelijke voorwaarden te creëren voor het gebruik en de ontwikkeling van een gebied. Hierbij moet de vraag worden gesteld en beantwoord in hoeverre bestemmingen naast elkaar kunnen bestaan. Een goede afweging van de verschillende met de bestemming gemoeide belangen is noodzakelijk. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan dient te worden gemotiveerd waarom sprake is van een goede ruimtelijke ordening: artikel 3:46 en 3:47 Algemene wet bestuursrecht. Op grond van het in artikel 3:2 Algemene wet bestuursrecht opgenomen zorgvuldigheidsbeginsel dient het bestuursorgaan bij de voorbereiding van een besluit alle benodigde kennis te vergaren omtrent de relevante feiten en de af te wegen belangen. De voor de belanghebbende nadelige gevolgen mogen op grond van artikel 3:4 lid 2 Algemene wet bestuursrecht niet onevenredig zijn in verhouding tot de met het besluit te dienen doelen.

Hubertusweg 6

Voor de locatie Hubertusweg 6 geeft het bestemmingsplan "Buitengebied Someren" de bestemming "Wonen". De omliggende gronden hebben de bestemming "Agrarisch met waarden – landschappelijke waarden". Deze gronden zijn in gebruik bij het groenteteeltbedrijf.

Planregel 21 van het bestemmingsplan "Buitengebied Someren" regelt de bestemming "Wonen". Deze planregel is aangepast in het bestemmingsplan "Parapluplan NAF-beleid Someren". Artikel 21.4.3 staat bewoning anders dan door een huishouden toe. Het is volgens de geldende planregeling toegestaan om 4 personen te huisvesten in een woning. Artikel 21.5.7 geeft uw college de bevoegdheid om af te wijken ten behoeve van bewoning door arbeidsmigranten.

Het voorontwerpbestemmingsplan gaat uit van handhaving van de huidige bestemming "Wonen". De voorgestelde planregeling kent voor deze locatie de aanduidingen

“bouwvlak” en “maximale oppervlakte bijgebouwen (W 250)” en de gebiedsaanduiding “overige zone-stalderingsgebied”.

Op basis van een rechtsgeldige vergunning is op deze locatie (binnen de bestemming “Wonen”) een loods aanwezig. Deze loods is in gebruik ten behoeve van statische opslag (meer concreet onder meer: insektengaas en leeg fust ten behoeve van agrarische doeleinden). De loods heeft een oppervlakte van 718 m². Dit bedrijfsmatige gebruik vindt al vele jaren legaal plaats.

De loods in kwestie is indertijd met vergunning gebouwd en vervolgens steeds conform de geldende bestemming benut. De loods is dus legaal opgericht en is legaal in gebruik.

Hieraan doet niet af dat deze locatie nadien een woonbestemming heeft verkregen. Daarin past het gebruik als opslagloods niet, maar dat gebruik werd gedekt door het overgangsrecht in artikel 38.2 van het geldende bestemmingsplan. Het huidige gebruik van de loods vindt dus legaal plaats.

Dit legale gebruik behoeft vertaling in een nieuw vast te stellen bestemmingsplan. Volgens vaste rechtspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het niet toegestaan om onder het overgangsrecht vallend legaal gebruik opnieuw onder het overgangsrecht te brengen. Dat is alleen anders als de gerechtvaardigde verwachting bestaat dat dit gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. Die verwachting valt niet op te maken uit de voorgestelde planregeling en de voorbereide Plantoelichting (zie pagina 49).

Naar het oordeel van _____ dient de loods in volle omvang positief te worden bestemd, dat wil zeggen zowel voor wat betreft de aanwezigheid daarvan als voor wat betreft het gebruik daarvan. Dit geldt te meer waar artikel 17.4.1 onder d. het gebruik van gronden en/of opstallen voor doeleinden van opslag, stort of lozing expliciet als strijdig gebruik aanmerkt. De voorgestelde planregeling is in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

De voorgestelde planregeling staat bewoning van de aanwezige woning enkel toe ten behoeve van een huishouden (artikel 1 onder 1.97). Dat is een beperking ten opzichte van de nu geldende planregeling die immers rechtstreeks huisvesting van 4 personen toestaat anders dan in een huishouden. De voorgestelde planregeling beperkt dus de gebruiksmogelijkheden van de woning vergaand. Dat is in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Te meer omdat in de Plantoelichting een onderbouwing ontbreekt en geen ruimtelijke relevante argumenten bestaan voor het aanbrengen van een beperking.

Bovendien ontbreekt in de voorgestelde planregeling de mogelijkheid om van het bestemmingsplan af te wijken ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten. Die regeling is eerder door de raad planologisch aanvaardbaar bevonden, maar wordt nu niet langer gehandhaafd. De voorgestelde planregeling beperkt derhalve de gebruiksmogelijkheden van de bestaande bebouwing. _____ is

voornemens om huisvesting van arbeidsmigranten op de locatie Hubertusweg 6 te realiseren. De voorgestelde planregeling maakt dat niet langer mogelijk. Omdat in de Plantoelichting een onderbouwing hiervoor ontbreekt en geen ruimtelijke relevante argumenten bestaan tegen huisvesting van arbeidsmigranten is de voorgestelde planregeling in strijd met een goede ruimtelijke ordening. Met klem bepleit handhaving van de huidige planregeling op dit onderdeel.

Op de verbeelding bij het voorbereide bestemmingsplan is op de locatie Hubertusweg 6 een bouwvlak aangegeven. Hieraan worden geen planregels gekoppeld. De aanduiding "bouwvlak" is dan ook betekenisloos. stelt voor de aanduiding te schrappen om rechtsonzekerheid te voorkomen.

Voor de locatie Hubertusweg 6 is de gebiedsaanduiding "overige zone-stalderingsgebied" aangegeven. Voor de betrokken gronden gelden op grond van artikel 30.6.1 nadere regels voor het oprichten van dierenverblijven voor hokdierhouderijen. De voorgenomen planregeling staat het oprichten van deraelike bebouwing niet toe. Dat maakt de gebiedsaanduiding betekenisloos. stelt voor de aanduiding te schrappen om rechtsonzekerheid te voorkomen.

Niet duidelijk is of de begrenzing van de bestemming "Wonen" feitelijk overeenstemt met de begrenzing van de omliggende en beteelde agrarische gronden. Ook hier geldt dat het overgangsrecht een rol speelt. Het is echter onwenselijk als het overgangsrecht een begrenzingsprobleem moet oplossen. opteert er voor dat de feitelijke begrenzing wordt overgenomen in het bestemmingsplan "Buitengebied Someren Deelgebied 2".

Nieuwendijk 115 en 115a

Voor de locatie Nieuwendijk 115 en 115a geeft het bestemmingsplan "Buitengebied Someren" de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf". De omliggende gronden hebben de bestemming "Agrarisch met waarden - landschappelijke waarden". Deze gronden zijn - grotendeels - in gebruik bij het groenteteeltbedrijf.

De locatie Nieuwendijk 115 en 115a zal in het nieuwe bestemmingsplan de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" krijgen. Verder zijn er als aanduiding "bouwvlakken" ingetekend op de verbeelding. Die omvatten slechts een deel van de feitelijk aanwezige bebouwing.

Verder stelt het voorontwerp eisen aan de bouwkwaliteit en meer in het bijzonder aan de dakhelling (tussen de 20 en 60 graden). Platte daken zijn dus niet toegestaan. Ook zijn beperkingen aan de goothoogte (4,5 m1) en bouwhoogte (10 m1) gesteld.

Reclame-aanduidingen zijn enkel toegestaan tot een bescheiden naamsaanduiding.

Er is 1 bedrijfswoning toegestaan, waarvoor bij herbouw moet worden aangetoond dat die noodzakelijk is.

Opslag is niet toegestaan en meer specifiek buitenopslag niet. Via een afwijkingsvergunning kan hiervoor toestemming worden gevraagd.

Voor de huisvesting van tijdelijke werknemers kan via een afwijkingsvergunning medewerking worden gevraagd. Dat kan voor structurele en tijdelijke huisvesting in een bedrijfswoning of in bedrijfsgebouwen. Tijdelijke huisvesting kan in woonunits, stacaravans en vergelijkbare onderkomens. Hiervoor geldt een reeks van 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. bij huisvesting in een woning mogen maximaal 20 personen per locatie worden gehuisvest;
- d. bij huisvesting in een bedrijfsgebouw mogen maximaal 40 personen per locatie worden gehuisvest;
- e. huisvesting in woonunits, (sta-) caravans of vergelijkbare onderkomens is alleen toegestaan als het gaat om een aantoonbaar tijdelijke oplossing gedurende niet meer dan 6 maanden per kalenderjaar;
- f. bij tijdelijke huisvesting in woonunits, (sta-) caravans of vergelijkbare onderkomens deze na afloop van de termijn zoals bepaald onder e worden verwijderd;
- g. per woonunit mogen maximaal vier personen worden gehuisvest. Het maximaal te huisvesten personen is niet meer dan 40;
- h. de bouwhoogte van een woonunit mag niet meer bedragen dan 3 m¹;
- i. de onder e genoemde verblijven moeten worden geplaatst binnen het agrarische bestemmingsvlak;
- j. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2;
- k. per drie huisvestingsplaatsen moet minimaal 1 parkeerplaats binnen het bestemmingsvlak beschikbaar zijn. Het totaal aantal benodigde parkeerplaatsen wordt naar boven afgerond;
- l. in afwijking op de leden d en g kan ten behoeve van piekmomenten in de vollegrondstuinbouw voor een periode van maximaal 6 maanden gemotiveerd worden afgeweken van het aantal maximaal te huisvesten personen;
- m. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is niet toegestaan.

De omliggende gronden hebben in het voorontwerpbestemmingsplan de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" met de functieaanduiding specifieke vorm van waarde – visueel waardevol; openheid en de gebiedsaanduiding "overige zone-bebouwingsconcentratie".

is voornemens de verouderde bebouwing van het voormalige melkrundveebedrijf te slopen en nieuwe ondersteunende bebouwing te realiseren voor het groenteteeltbedrijf. Om daarvoor ruimte te bieden dient de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" in de richting van de Hubertusweg te worden vergroot en dient ruimte te worden geboden voor de realisatie van een nieuwe bedrijfswoning op een gunstiger gelegen situering. De herbouwing in artikel 4.2.6 onder d. en e. is naar het oordeel van onnodig beperkend. Met realisatie van de plannen van kan een planologisch kwalitatief sterk verbeterde situatie worden bewerkstelligd. Het voorontwerpbestemmingsplan dient hiervoor rechtstreeks ruimte te

bieden. Immers wordt in onbruik geraakte bedrijfsbebouwing gesaneerd en wordt nieuwe bebouwing gerealiseerd die voldoet aan de eisen van deze tijd.

Bovendien is de maatvoering die in het voorontwerpbestemmingsplan wordt geformuleerd voor het oprichten van nieuwe bebouwing onnodig beperkend en niet afgestemd op de eisen die aan moderne agrarische bebouwing worden gesteld. Een goothoogte van 4,5 m1 en een bouwhoogte van 10 m1 maken een doelmatige en efficiënte benutting van bedrijfsbebouwing onvoldoende mogelijk. Hier komt bij dat de voorgenomen planregeling gebouwen met een dakhelling voorschrijft (tussen de 20 en 60 graden). Weliswaar biedt het voorontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid om van de planregeling af te wijken, maar een extra beslismoment is onwenselijk omdat de maatvoeringseisen niet aansluiten op de thans geldende bebouwingseisen en platte daken en hogere bebouwing ruimtelijk aanvaardbaar zijn gelet op de afwijkingmogelijkheden die u toestaat. Hierbij komt dat groenteteelt past in het door de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit voorgenomen beleid met betrekking tot landbouw (brief van de Minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit van 7 september 2018 met kenmerk DGAN-ANK/18235386). De toekomstvisie "Landbouw, natuur en voedsel: waardevol en verbonden" krijgt in het voorontwerpbestemmingsplan onvoldoende concrete vertaling met als gevolg dat de planregeling onvoldoende flexibel is om hierop in te spelen. Dit weegt extra zwaar waar in artikel 32.2 eisen aan de ruimtelijke kwaliteit worden gesteld. U verwijst naar het beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011. De randvoorwaarden die u formuleert zijn onvoldoende concreet en daarmee rechtsonzeker. Het beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011 sluit onvoldoende aan op de huidige en toekomstige inzichten. Bovendien verwijst u naar de Verordening ruimte. Dat is een dynamische verwijzing die rechtsonzekerheid tot gevolg heeft. Naar het oordeel van Van den Einden Agro B.V. is het niet toegestaan de beoordeling van de ruimtelijke aanvaardbaarheid van een ontwikkeling door te schuiven naar de algemeen geformuleerde eisen zoals die zijn vervat in artikel 32.2 van de planregels. U dient bij de opstelling en voorbereiding van een bestemmingsplan een ruimtelijke afweging te maken en op basis van die afweging bestemmingen te leggen en grenzen aan ontwikkelingen vast te stellen. Uw college schuift die afweging echter door naar de beoordeling van concrete bouwplannen. Dat is in strijd met de Wet ruimtelijke ordening.

Op de verbeelding bij het voorbereide bestemmingsplan zijn op de locatie Nieuwendijk 115 en 115a bouwvlakken aangegeven. Hieraan worden geen planregels gekoppeld. De aanduiding "bouwvlak" is dan ook betekenisloos. stelt voor de aanduiding te schrappen om rechtsonzekerheid te voorkomen.

In de voorbereide planregels (artikel 4.2.5) stelt u eisen met betrekking tot reclame-aanduidingen. Slechts een bescheiden naamsaanduiding is toegestaan. De ruimtelijke relevantie van deze bepaling ontgaat. Bovendien is de planregeling niet duidelijk. Deze lijkt betrekking te hebben op bouwwerken geen gebouwen zijnde. Een reclame-aanduiding aangebracht op een gevel van een bedrijfsgebouw valt niet onder de werking van deze bepaling. Dat maakt de beperking voor aparte bouwwerken onbegrijpelijk en irrelevant.

Bovendien formuleert u maatvoeringseisen voor antennemasten en lichtmasten. Om welke reden beperkingen nodig zijn licht u niet toe. De regeling is echter wel beperkend ten aanzien van een moderne bedrijfsvoering waarin met GPS wordt gewerkt en u bedrijfsgebouwen toestaat die hoger mogen zijn dan de bedoelde masten.

In planregel 4.4.1 onder b bepaalt u dat het gebruik van gronden en/of opstallen voor doeleinden van opslag, stort of lozing (tenzij expliciet toegestaan) niet is toegestaan. Onbegrijpelijk is om welke reden u opslag in gebouwen ongewenst acht. Afgezien van het ontbreken van ruimtelijke relevantie, maakt dit voorschrift gebruik dat past binnen de toegestane bestemming deels onmogelijk. Ook buitenopslag wordt uitgesloten. Dit zou betekenen dat normale agrarische werkzaamheden niet buiten de bebouwing mogen plaats vinden. Dit is een volstrekt onnodige beperking en staat in de weg aan bij een agrarische onderneming gebruikelijke activiteiten.

In artikel 4.5.3 wordt een regeling voorgesteld voor de huisvesting van tijdelijke werknemers. Dergelijke huisvesting wordt niet rechtstreeks toegestaan. U verwijst naar artikel 4.4.1 onder j, waarvan u afwijking mogelijk wilt maken. Die verwijzing klopt niet. Die bepaling ziet immers niet op huisvesting van tijdelijke werknemers. Huisvesting van tijdelijke werknemers is volgens u onder een aantal randvoorwaarden mogelijk. U formuleert daartoe een groot aantal concrete voorwaarden. Naar het oordeel van
 kan huisvesting van tijdelijke werknemers in bestaande woningen of bedrijfsbebouwing rechtstreeks worden toegestaan. Een extra afwegingsmoment is geenszins noodzakelijk. De planregeling kan zo worden ingericht dat huisvesting onder voorwaarden rechtstreeks mogelijk is. Bovendien rijst de vraag of een onderscheid tussen structurele of tijdelijke huisvesting wel ruimtelijk relevant is.

Voor de locatie Nieuwendijk 115 en 115a is de gebiedsaanduiding "overige zone-bebouwingsconcentratie" aangegeven. Aan deze aanduiding zijn geen regels verbonden. Dat maakt de gebiedsaanduiding betekenisloos.
 stelt voor de aanduiding te schrappen om rechtsonzekerheid te voorkomen. Dat geldt ook voor de gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden- Landschapswaarden".

Ook de voorgestelde planregeling voor gronden met de bestemming "Agrarisch met waarden- Landschapswaarden" is onnodig beperkend.

Toegangswegen worden enkel toegestaan ter plaatse van de functie-aanduiding "specifieke vorm van verkeer – toegangsweg". Niet duidelijk is of deze planregeling ziet op het realiseren van in- en uitritten. Als dat het geval is, is de regeling onnodig beperkend. Landbouwpercelen moeten immers vanaf de openbare weg toegankelijk zijn.

In artikel 7.4.1 onder e. is een regeling opgenomen die identiek is aan artikel 4.4.1 onder b. Tegen deze regeling gelden dezelfde bedenkingen als tegen artikel 4.4.1 onder b.

De voorgestelde planregeling kent bovendien geen wijzigingsbevoegdheid om de bestemming te wijzigen naar de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf". Bestemmingsvlakvergrotingen kunnen om die reden enkel buitenplans plaatsvinden. U

formuleert wel een dergelijke bevoegdheid in geval van ruwvoeropslagen of teeltondersteunende voorzieningen en zelfs ten behoeve van minicampingen. Om flexibiliteit te bieden is een dergelijke wijzigingsbevoegdheid ook noodzakelijk om de bestemming "Agrarisch-Agrarisch bedrijf" te kunnen vergroten.

Conclusie:

Namens verzoek ik u met inachtneming van de hiervoor
geformuleerde inspraakreactie het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen en
gewijzigd als ontwerpplan aan de raad ter vaststelling voor te leggen. Als u een nadere
toelichting op deze inspraakreactie op prijs stelt of overleg aangewezen acht dan is
daartoe vanzelfsprekend graag bereid.

Hoogachtend,
Hekkelman Advocaten N.V.

P.J.G. (Peter) Goumans
advocaat



Postbus 1094 | 6501 BB Nijmegen



10093898
NEDERLAND
8-1-2019



€8,45



Gemeente Someren
INGEKOMEN
- 9 JAN. 2019
Nr.

20181567 - P9

Frankiemachine & (Digitale) Postzegel



Aangetekend

Brief: D-A-1
Pakket: B-P-3



3SRRDT7716734

**BIJLAGE 11: INSPRAAKREACTIE SUMRIN ADVOCATEN INZAKE PLOEGSTRAAT 30,
5712 GH SOMEREN, D.D. 8 JANUARI 2019**

Gemeente Someren
INGEKOMEN

- 9 JAN. 2019

Nr.

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

AANTEKENEN

Datum : Someren, 8 januari 2019
Ons kenmerk : / Gemeente Someren - D2019003
Uw kenmerk : Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Someren Deelgebied 2
Betreft : Inspraakreactie
Behandelaar : Moniek Peeters - m.peeters@sumrin.nl

Geacht college,

Namens cliënt, , maak ik graag
van de gelegenheid gebruik te reageren op het ter inzage liggende voorontwerp-
bestemmingsplan Buitengebied Someren Deelgebied 2.

U bent voornemens aan het perceel van cliënt aan de Ploegstraat 30, kadastraal bekend
gemeente Someren, sectie G, nummer 5173 de bestemming 'wonen' toe te kennen met de
functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte'.

Op grond van artikel 17.2.4 van de planregels geldt ten aanzien van bijgebouwen de volgende
bouwregels:

- de gezamenlijke oppervlakte van bijgebouwen per woning is maximaal 100 m²;
- in afwijking van het bepaalde onder a. is ter plaatse van de maatvoering 'maximum
oppervlakte bijgebouw' die specifieke oppervlakte toegestaan;
- in afwijking van het bepaalde onder a. is ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke
vorm van wonen - ruimte voor ruimte' een oppervlakte aan bijgebouwen van 150 m²
toegestaan.

Dit betekent dat ter plaatse van zijn woning 150 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Cliënt is
het hier niet mee eens. Het perceel beschikt immers over meer vierkante meter bijgebouwen
dan 150.

De vergunde situatie ziet er als volgt uit:

- Omgevingsvergunning voor bouwen (kenmerk 0315) voor oprichten hobbyruimte en
berging met een oppervlakte van 87 m²;
- Omgevingsvergunning voor bouwen (kenmerk 0315) voor oprichten serre met een
oppervlakte van 46 m²;
- Omgevingsvergunning voor bouwen (kenmerk 0291) voor oprichten carport/berging met
een oppervlakte van 67 m².

Algemene voorwaarden SUMRIN Advocaten

Artikel 1. De maatschap

1. Sumrin Advocaten betreft een maatschap die kan bestaan uit natuurlijke personen en besloten beroepsvennootschappen. De lijst van de vennoten van de maatschap is op uw verzoek verkrijgbaar. De maatschap handelt onder de naam Sumrin Advocaten en is in het handelsregister ingeschreven onder nummer 59896108. De maatschap zal hierna met "Sumrin" worden aangeduid.

Artikel 2. Toepassing

1. Op alle overeenkomsten die Sumrin met u sluit, waaronder ook alle eventuele aanvullende en vervolgoopdrachten, zijn deze algemene voorwaarden van toepassing. Dit met uitsluiting van eventuele algemene voorwaarden die uzelf hanteert.
2. Naast Sumrin kunnen ook derden die Sumrin bij de uitvoering van de overeenkomst betreft een beroep op deze algemene voorwaarden doen. Ook vennoten en werknemers die niet meer voor Sumrin werken kunnen een beroep op deze algemene voorwaarden doen.

Artikel 3. De opdracht

1. Sumrin geldt tegenover u uitsluitend als opdrachtnemer. Ook als u de opdracht verstrekt met de uitdrukkelijke of stilzwijgende bedoeling dat deze door een bepaalde persoon verbonden aan het kantoor van Sumrin wordt uitgevoerd, geldt Sumrin als opdrachtnemer. De artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 Burgerlijk Wetboek worden uitgesloten. Als u namens een rechtspersoon een opdracht aan Sumrin verstrekt dan wordt u persoonlijk ook als mede-opdrachtgever beschouwd.

Artikel 4. Uitvoering

1. Uw opdracht wordt alleen ten behoeve van u uitgevoerd. Derden kunnen geen rechten ontleen aan de wijze waarop aan uw opdracht uitvoering is gegeven. U vrijwaart Sumrin tegen eventuele aanspraken van derden die stellen direct of indirect schade te hebben geleden door de uitvoering van uw opdracht.
2. Sumrin zal zich inspannen om uw opdracht zo goed mogelijk uit voeren en het resultaat proberen te bereiken dat u voor ogen heeft, maar kan geen resultaat garanderen.
3. Sumrin is bevoegd om ter uitvoering van uw opdracht namens u en voor rekening van u derden in te schakelen. U machtigt daartoe Sumrin onherroepelijk om eventuele aansprakelijkheidsbeperkingen en/of -uitsluitingen namens u te aanvaarden. Sumrin is niet aansprakelijk voor tekortkomingen van deze derden. Sumrin zal voor zover nodig haar eventuele aanspraken op deze derden aan u overdragen.
4. Sumrin neemt bij de uitvoering van uw opdracht de geldende regelgeving, waaronder de gedragsregels voor advocaten en de verordeningen en richtlijnen van de Nederlandse Orde van Advocaten, in acht.
5. Bij einde van uw opdracht sluit Sumrin uw dossier en zal Sumrin dit archiveren. Binnen 5 jaar na sluiting kunt u nog stukken uit uw dossier opvragen. 5 jaar na sluiting is Sumrin gerechtigd om uw dossier te vernietigen.

Artikel 5. Loon en kosten

1. Voor de uitvoering van uw opdracht heeft Sumrin recht op loon (honorarium) en vergoeding van kosten (verschotten), dit te vermeerderen met de omzetbelasting. Daartoe stuurt Sumrin periodiek u een declaratie. Sumrin is bevoegd om de declaratie enkel digitaal aan u te versturen.
2. Het loon is gebaseerd op het uurtarief dat Sumrin met u afspreekt en zoals vermeldt in de opdrachtbevestiging. Per 1 januari van elk jaar is Sumrin bevoegd om het uurtarief te verhogen;
3. Verschotten zijn kosten die voor u worden gemaakt zoals deurwaarderskosten, griffierechten, uittreksels, kosten in verband met ingeschakelde derden, reis- en verblijfkosten, extra

porto kosten enz. Bij de declaratie worden de verschotten apart gespecificeerd.

4. Sumrin is gerechtigd om voorschotten bij u in rekening te brengen. De voorschotten worden bij de tussentijdse en eind-declaratie verrekend. Ook is Sumrin gerechtigd om tussentijds loon en verschotten bij u te declareren.

Artikel 6. Betaling

1. Uw betaling dient binnen 14 dagen na factuurdatum van de declaratie door Sumrin te zijn ontvangen. Uw betaling dient zonder korting, opschorting of verrekening te geschieden.
2. Mocht uw betaling niet tijdig door Sumrin zijn ontvangen, dan bent u zonder herinnering of aanmaning van rechtswege in verzuim. U bent dan over het factuurbedrag vanaf de 15de dag na de factuurdatum de wettelijke rente verschuldigd. De wettelijke rente is de rente zoals bedoeld in artikel 6:119 en 6:119a Burgerlijk Wetboek.
3. Naast de wettelijke rente bent u ook kosten verschuldigd die Sumrin in en buiten rechte dient te maken om uw betaling te verkrijgen. Alle door Sumrin daadwerkelijk gemaakte en te maken kosten komen alsdan voor uw rekening, doch in elk geval met een minimum van 15% van de hoofdsom, dit te vermeerderen met de omzetbelasting.
4. Bent u mede-opdrachtgever dan bent u steeds voor de algehele betaling van de declaraties van Sumrin verantwoordelijk en tot betaling daarvan aan Sumrin gehouden.

Artikel 7. Aansprakelijkheid

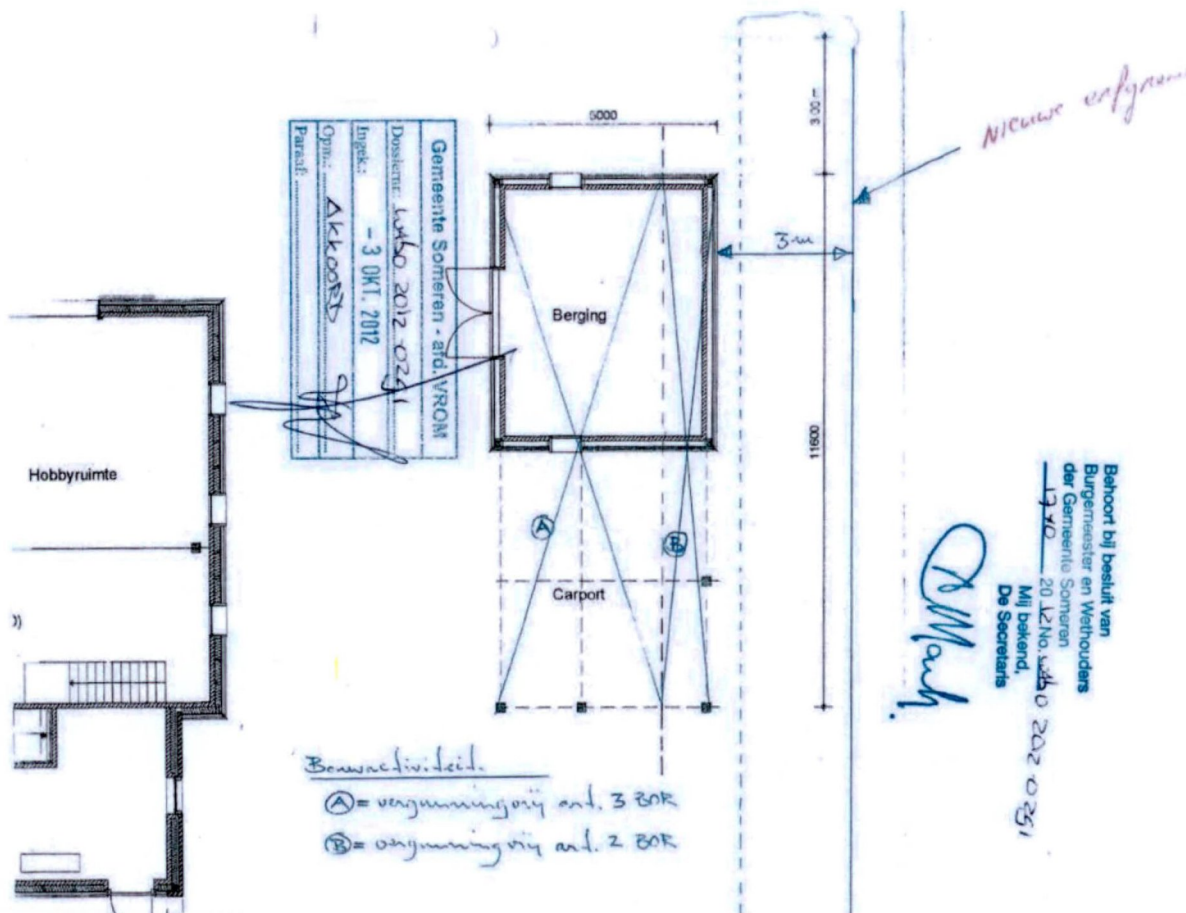
1. Elke aansprakelijkheid van Sumrin voor een eventuele beroepsfout, daaronder ook de (ex)vennoten in persoon en (ex) werknemers van Sumrin, is steeds beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval door haar beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald, dit te vermeerderen met het toepasselijke eigen risico dat Sumrin op basis van de polis dient te dragen.
2. Mocht de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar om welke reden dan ook geen uitkering doen, dan is iedere aansprakelijkheid beperkt tot driemaal het door Sumrin in de betreffende zaak in het betreffende jaar in rekening gebrachte honorarium (exclusief verschotten).
3. Aansprakelijkheid voor mondelinge, niet op schrift gestelde adviezen, wordt geheel uitgesloten.
4. Mocht u van mening zijn dat sprake is van een beroepsfout door Sumrin dan dient u dit tijdig, in elk geval binnen 1 maand na ontdekking, aan Sumrin schriftelijk kenbaar te maken. Ieder vorderingsrecht tot aansprakelijkheid van Sumrin vervalt in elk geval 12 maanden na het moment waarop het ontstaan van de aansprakelijkheid redelijkerwijs bij u bekend had moeten zijn. Ook als een derde schadevergoeding van u vordert in verband met een door Sumrin verleende dienst, dan geldt het in dit lid bepaalde eveneens voor u.

Artikel 8. Recht en geschillenbeslechting

1. Op alle opdrachten aan Sumrin is Nederlands recht van toepassing.
2. De Rechtbank Oost-Brabant is bij uitsluiting bevoegd kennis te nemen van alle geschillen die naar aanleiding van de opdracht of de uitvoering van de opdracht mochten ontstaan. Dit tenzij dwingend bij wet een andere bevoegde rechter of instantie is voorgeschreven. Sumrin is steeds bevoegd om een geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter van uw woonplaats.

Ten aanzien van de vergunning met kenmerk 0291 geldt dat 40,6 m² is gebouwd op grond van artikel 3 bijlage II van het Besluit omgevingsrecht.

Onderstaande tekening is een uitsnede uit de vergunning.



Artikel 3 van bijlage II bij het Bor, gelezen in samenhang met artikel 2.3, eerste lid, van het Bor, wijst categorieën van bouwwerken aan die vergunningvrij zijn, voor zover ze niet in strijd zijn met het bestemmingsplan en met de andere regelgeving die in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wabo wordt vermeld. Zijn deze bouwwerken in strijd met deze regelgeving, dan is daarvoor een vergunning vereist. Dat betekent dat het bestemmingsplan in de weg kan staan aan het vergunningvrij bouwen van bouwwerken als bedoeld in artikel 3 van bijlage II bij het Bor. Vaste rechtspraak is dat deze categorieën van bouwwerken wel meetellen bij de vraag of de maximaal in het bestemmingsplan toegelaten oppervlakte wordt overschreden. Een andere opvatting zou de betekenis aan het bestemmingsplan en daarin opgenomen regels, bijvoorbeeld ten aanzien van de maximale bebouwbare oppervlakten, voor deze bouwwerken aanzienlijk ontnemen.¹

Gelet op het voorgaande is cliënt van mening dat hoe dan ook 173,6 m² met vergunning gebouwde bijgebouwen op het perceel aanwezig is en ook positief bestemd dient te worden.

¹ O.a. AbRvS 8 augustus 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BX3911.

Op grond van artikel 17.2.4 onder o van de planregels dient de afstand tot de bestemmingsgrens ten minste 5 meter te zijn. Op dit moment is de met vergunning gebouwde carport/berging direct op de erfgrens gelegen. Cliënt is van mening dat het bestemmingsplan op dit aspect aangepast dient te worden. Met omgevingsvergunning gebouwde bouwwerken dienen immers positief te worden bestemd.

Cliënt verzoekt u bij ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan rekening te houden met zijn inspraakreactie. Mochten u naar aanleiding van deze inspraakreactie nog vragen hebben of overleg wensen dan is cliënt daartoe uiteraard bereid.

Hoogachtend,
Sumrin Advocaten



Moniek Peeters
Advocaat

R

AANGETEKENDE BRIEF

NL frankering betaald 8,45

37gr

RECOMMANDÉ

D

PostNL

161291 08-01-2019 17:33

NL

3SRPKS5/285453Z

5710AG 290



Gemeente Someren
INGEKOMEN
- 9 JAN. 2019
Nr.

**BIJLAGE 12: INSPRAAKREACTIE AELMANS RUIJTE, OMGEVING EN MILIEU B.V.
INZAKE PLOEGSTRAAT 50, 5712 RL SOMEREN, D.D. 8 JANUARI 2019**



Aangetekend verstuurd!

Afz. Kerkstraat 2, 6095 BE Baexem

College van B&W van de gemeente Someren
Afdeling R.O.
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV

Vestigingen te Voerendaal,
Baexem en Vught

info@aelmans.com
www.aelmans.com

KvK 14091320
BTW NL8170.53.189.B.01
Bankrekening 11.52.94.244
BIC RABONL2U
IBAN NL06 RABO 0115 2942 44

Datum 8 januari 2019

Betreft Inspraakreactie voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Someren, Deelgebied 2

Ons kenmerk M196722.001/GPO

Geacht College,

Namens cliënten,

, ontvangt u hierbij een inspraakreactie op het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Someren, Deelgebied 2 van de gemeente Someren.

Cliënten hebben kennis genomen van het voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Someren Deelgebied 2 (hierna: voorontwerp), zoals dat tot en met 10 januari 2019 ter visie ligt. Cliënten kunnen zich niet volledig met het voorliggende plan verenigen.

Locatie Ploegstraat 50 en Ploegstraat 48

Cliënten exploiteren op de locatie Ploegstraat 50 te Someren een glastuinbouwbedrijf. Dit bedrijf wordt geëxploiteerd door , zijn broer en zijn vader. Binnen afzienbare termijn zal de zus ook onderdeel gaan uitmaken van het bedrijf en zal de vader vanwege de leeftijd stoppen in het bedrijf.

De aanwezige kas is gebouwd in de periode 2007-2008. Vanwege de hagelschade is in 2016 de kas grotendeels vernieuwd. De omvang van de kas bedraagt ca. 8,6 ha. De teelt in de kas betreft paprika's.

Naast de kas is er sprake van de aanwezigheid van een bedrijfsruimte. Deze heeft een oppervlakte van ca. 0,5 ha.



Op onze dienstverlening zijn de algemene voorwaarden van Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV van toepassing die u vindt op www.aelmans.com.

Hierin is sprake van sorteerruimte, kantine, opslagruimte, waterruimte, ketelruimte en overige bijbehorende faciliteiten. Naast de kas en de bedrijfsruimten zijn er nog overige voorzieningen aanwezig in de vorm van twee waterbassins/bekken (zuidwestzijde en zuidoostzijde). Een laaddock is aanwezig aangrenzend aan het aanwezige erf. Tenslotte zijn er nog buiteninstallaties aanwezig waaronder de aanwezige buffertank.

woont in de bedrijfswoning op Ploegstraat 48. Deze woning met bijgebouwen en tuin is aan de zuidwestzijde gelegen op het hoekpunt van de Ploegstraat en de Hollandseweg.

Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Someren, Deelgebied 2

Cliënten hebben kennis genomen van het voorontwerp, waarbinnen de locatie Ploegstraat 48 en Ploegstraat 50 is gelegen. De bestemming die de gemeente Someren aan het perceel van cliënten hebben gegeven betreft 'Agrarisch - Glastuinbouw' (zie **bijlage 1**). Daarnaast zijn er twee bouwvlakken toegekend (met de aanduidingen 'andere bebouwing' en 'kas') en is er tevens een bedrijfswoning toegestaan. Verder zijn de waterbassins bestemd met de bestemming 'Water'.

Inspraakreactie/verzoek

Op grond van bovenstaande punten constateren cliënten een aantal onvolkomenheden in dit voorontwerp bestemmingsplan.

Overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde

Cliënten constateren dat er voor glastuinbouwbedrijven belangrijke voorzieningen (silo's en tanks) niet zijn toegestaan conform het voorontwerp. In de bouwregels (5.2.4) is opgenomen dat bouwwerken, geen gebouwen zijnde (wat dergelijke voorzieningen zijn) slechts 2,5 meter hoog mogen zijn. Cliënten hebben een vergunde buffertank aanwezig met een hoogte van 10-11 meter. Cliënten verzoeken om deze bouwregels aan te passen en de toegestane bouwhoogte voor dergelijke voorzieningen gelijk te stellen met de toegestane bouwhoogte van de kas of bedrijfsgebouwen, te weten 12 meter.

Grens bouwvlak voorzijde

Cliënten constateren dat de grens van het bouwvlak aan de voorzijde strak op de voorgevel is gelegd. De aanwezige buffertank is echter vergund en ligt beperkt buiten dit bouwvlak. Cliënten verzoeken u om het bouwvlak enkele meters richting de weg te verplaatsen zodat de buffertank binnen het bouwvlak is gelegen.

Aanduiding 'plattelandswoning'

Cliënten verzoeken u om ter plaatse van de bedrijfswoning Ploegstraat 48 de aanduiding plattelandswoning op te nemen. De reden hiervoor is dat binnen afzienbare termijn het bedrijf niet meer zal exploiteren. is echter wel voornemens om in de aanwezige woning Ploegstraat 48 te blijven wonen. Hierdoor komt de relatie tussen de bewoner van de bedrijfswoning en het glastuinbouwbedrijf (landbouwinrichting) te vervallen. Er wordt op dit moment onderzocht hoe de toekomst van het bedrijf van eruit komt te zien (verkoop aan een derde of de broer en zus van gaan beide samen verder).

Het planvoornemen is niet om een extra woning te gaan bouwen.

Ten aanzien van het aanwezige beleid inzake plattelandswoningen kan worden gesteld dat onderhavig verzoek past binnen het vigerende beleid zoals dat is opgesteld in 2017 (notitie evaluatie beleid plattelandswoningen). Hierin zijn de volgende criteria opgenomen:

1. Er moet sprake zijn van een landbouwinrichting (wordt aan voldaan);
2. Er moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat (zal worden aangetoond dat hier aan wordt voldaan, er zijn geen belemmeringen te verwachten op dit vlak);
3. Toekennen plattelandswoning kan niet leiden tot een extra bedrijfswoning (niet aan de orde);
4. Plattelandswoningen worden alleen in het buitengebied toegestaan (locatie is gelegen in het buitengebied);
5. Illegale situaties kunnen niet worden gelegaliseerd (is niet aan de orde);
6. Plattelandswoning kan zien op huur of koop (in onderhavig geval is geen sprake van verhuur);
7. Bouwregels van toepassing (planvoornemen voorziet niet in bouwactiviteiten);
8. Er dient sprake te zijn van ruimtelijke kwaliteitsverbetering (zal later worden uitgewerkt);
9. Wanneer de landbouwinrichting wordt beëindigd zal ook de status plattelandswoning moeten worden gewijzigd (gezien de omvang van de kas (bijna 9 ha) is deze kans erg klein).

Kortom, aan de beleidsvoorwaarden kan worden voldaan. Derhalve wordt verzocht om de status/aanduiding 'plattelandswoning' op te nemen. Cliënten zijn graag bereid om, indien noodzakelijk, nadere informatie aan te leveren.

Aanpassen grens bestemming achterzijde

Naar aanleiding van twee schrijven (d.d. 14-6-2018 en 14-12-2018) is aan cliënten gevraagd om de aangelegde verharding van ca. 127 m² aan de achterzijde van het bedrijf, te legaliseren. Hiervoor is aan cliënten gevraagd om hier mee in te stemmen of aan te geven dat de verharding wordt verwijderd.

Cliënten hebben een en ander op een rij gezet en besloten dat ze de verharding zullen gaan verwijderen. De verharding hoeft daarmee niet te worden gelegaliseerd in het nieuwe bestemmingsplan.

Conclusie

Cliënte verzoekt de gemeente Someren om de bovenstaande verzoeken tot aanpassing van het in procedure zijnde bestemmingsplan te verwerken.

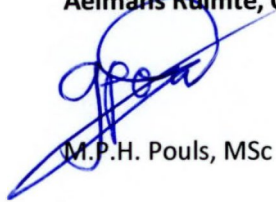
Indien gewenst is cliënte bereid om nadere aanvullende gegevens te overleggen bij de gemeente ter ondersteuning van het hierboven beschreven planvoornemen.

Voor een nadere toelichting op onderhavige inspraakreactie kunt u contact opnemen met ondergetekende onder telefoonnummer: 0475-459260.

In het vertrouwen u hiermede de inspraakreactie van cliënte voldoende ter kennis te hebben gebracht, verblijft,

hoogachtend,

Aelmans Ruimte, Omgeving & Milieu BV



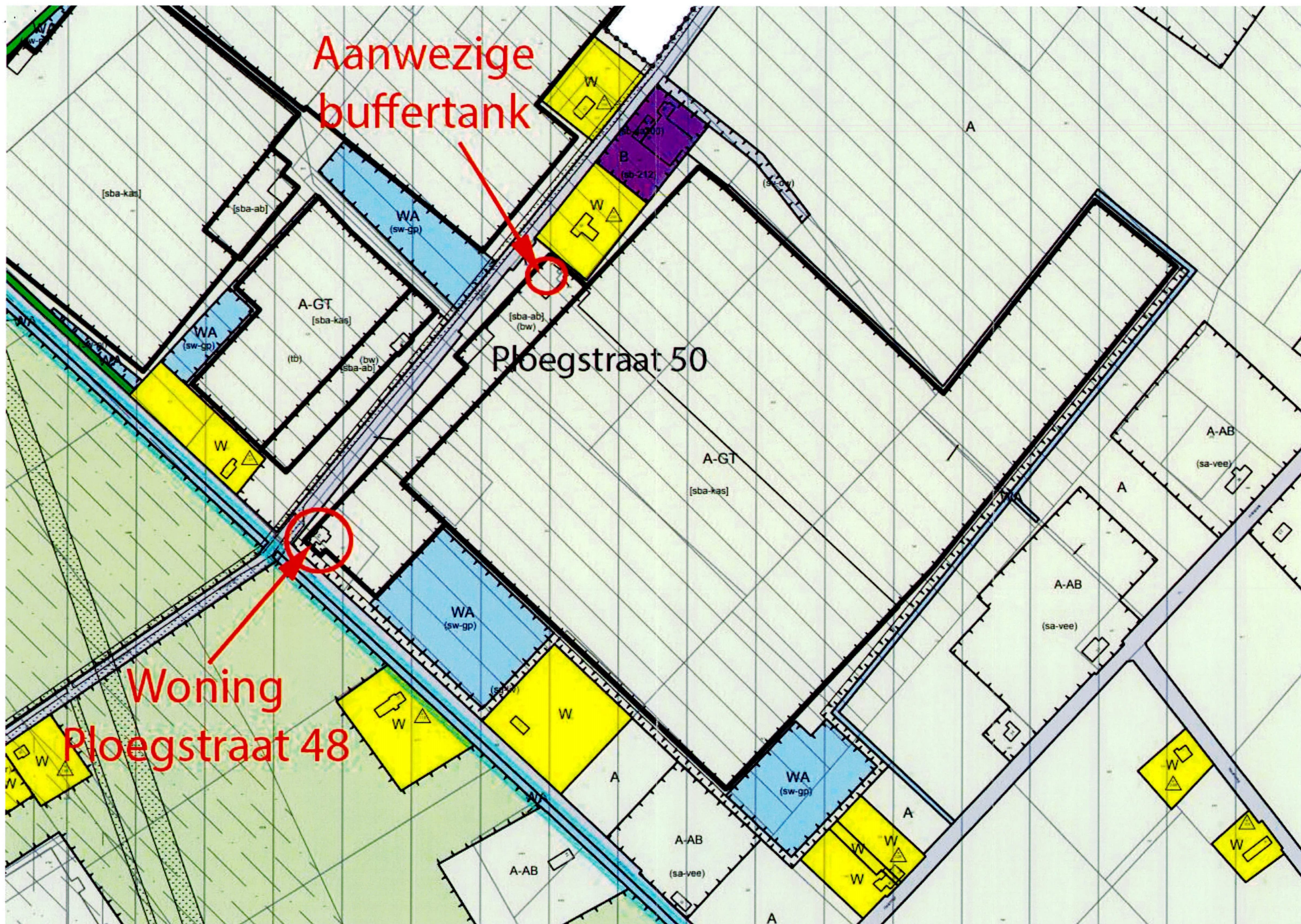
M.P.H. Pouls, MSc

Bijlagen: 1) Uitsnede voorontwerp bestemmingsplan met aanduidingen

Aanwezige
buffertank

Ploegstraat 50

Woning
Ploegstraat 48





BAEXEM

TNT | post

08.01.19

€00845ct

KERKSTRAAT 2
6095 BE

FM 800453
Nederland

Gemeente Someren
INGEKOMEN

- 9 JAN. 2019

Nr.

Aelmans Adviesgroep
Kerkstraat 2, 6095BE BAEXEM

Aangetekend

D-A-1

Recommandé

NL 3SRDAA701184013

Gemeente Someren
College van B & W
Postbus 290
5710AG SOMEREN

P 2202

51 gr.



3SRDAA701184013

**BIJLAGE 13: INSPRAAKREACTIE SUMRIN ADVOCATEN INZAKE NIEUWENDIJK
120/122 EN NIEUWENDIJK 126, D.D. 9 JANUARI 2019**

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

Bewijs van ontvangst
Datum: 17-01-2019
Tijdstip: 14.50
Paraaf: W.V.

Persoonlijk afgegeven d.d. 17-01-2019

Per e-mail: sr@ordito.nl



Datum : Someren, 17 januari 2019
Ons kenmerk : / Gemeente Someren - D2019001
Uw kenmerk : Voorontwerp-bestemmingsplan buitengebied Someren deelgebied 2
Betreft : Inspraakreactie
Behandelaar : Moniek Peeters - m.peeters@sumrin.nl

Geacht college,

Namens de volgende cliënten heb ik bij brief van 10 januari 2019 van de gelegenheid gebruik gemaakt op voorlopige gronden te reageren op het ter inzage liggende voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Someren Deelgebied 2:

Met | : - beiden werkzaam bij de gemeente Someren - is op 8 januari 2019 afgesproken dat de inhoudelijke inspraakreactie uiterlijk 17 januari 2019 dient te zijn ingediend bij uw college. Middels deze brief wordt een inhoudelijke inspraakreactie gegeven, hetgeen betekent dat de inspraakreactie tijdig is ingediend.

De inspraakreactie ziet op twee locaties te weten Nieuwendijk 120/122 waar het bedrijf Zorgboerderij Wouterbergen B.V. is gevestigd en de locatie Nieuwendijk 126 waar het bedrijf Martens Houtvezels B.V. is gevestigd.

1. Inspraakreactie Zorgboerderij Wouterbergen B.V.

Aan de Nieuwendijk 122 te Someren exploiteren een zorgboerderij. Voor de inrichting is op 31 januari 2018 een omgevingsvergunning verleend voor afwijken van de bestemming voor het oprichten van een zorgboerderij met ondersteunende horeca en ondersteunende detailhandel met daarbij een schuur, een park met dierenweide en plukvelden.

Nu de zorgboerderij gerealiseerd en in bedrijf is, zijn door de gemeente afwijkingen geconstateerd van de verleende vergunning. Hierover heeft uw college op 21 december 2018 ook een brief verzonden, waarin de verschillende afwijkingen naar voren worden gebracht. Bij brief van 16 januari 2019 hebben cliënten gereageerd op de inhoud van deze brief.

Artikel 1. De maatschap

1. Sumrin Advocaten betreft een maatschap die kan bestaan uit natuurlijke personen en besloten beroepsvennootschappen. De lijst van de vennoten van de maatschap is op uw verzoek verkrijgbaar. De maatschap handelt onder de naam Sumrin Advocaten en is in het handelsregister ingeschreven onder nummer 59896108. De maatschap zal hierna met "Sumrin" worden aangeduid.

Artikel 2. Toepassing

1. Op alle overeenkomsten die Sumrin met u sluit, waaronder ook alle eventuele aanvullende en vervolgoopdrachten, zijn deze algemene voorwaarden van toepassing. Dit met uitsluiting van eventuele algemene voorwaarden die uzelf hanteert.
2. Naast Sumrin kunnen ook derden die Sumrin bij de uitvoering van de overeenkomst betreft een beroep op deze algemene voorwaarden doen. Ook vennoten en werknemers die niet meer voor Sumrin werken kunnen een beroep op deze algemene voorwaarden doen.

Artikel 3. De opdracht

1. Sumrin geldt tegenover u uitsluitend als opdrachtnemer. Ook als u de opdracht verstrekt met de uitdrukkelijke of stilzwijgende bedoeling dat deze door een bepaalde persoon verbonden aan het kantoor van Sumrin wordt uitgevoerd, geldt Sumrin als opdrachtnemer. De artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 Burgerlijk Wetboek worden uitgesloten. Als u namens een rechtspersoon een opdracht aan Sumrin verstrekt dan wordt u persoonlijk ook als mede-opdrachtgever beschouwd.

Artikel 4. Uitvoering

1. Uw opdracht wordt alleen ten behoeve van u uitgevoerd. Derden kunnen geen rechten ontlenen aan de wijze waarop aan uw opdracht uitvoering is gegeven. U vrijwaart Sumrin tegen eventuele aanspraken van derden die stellen direct of indirect schade te hebben geleden door de uitvoering van uw opdracht.
2. Sumrin zal zich inspannen om uw opdracht zo goed mogelijk uit voeren en het resultaat proberen te bereiken dat u voor ogen heeft, maar kan geen resultaat garanderen.
3. Sumrin is bevoegd om ter uitvoering van uw opdracht namens u en voor rekening van u derden in te schakelen. U machtigt daartoe Sumrin onherroepelijk om eventuele aansprakelijkheidsbeperkingen en/of -uitsluitingen namens u te aanvaarden. Sumrin is niet aansprakelijk voor tekortkomingen van deze derden. Sumrin zal voor zover nodig haar eventuele aanspraken op deze derden aan u overdragen.
4. Sumrin neemt bij de uitvoering van uw opdracht de geldende regelgeving, waaronder de gedragsregels voor advocaten en de verordeningen en richtlijnen van de Nederlandse Orde van Advocaten, in acht.
5. Bij einde van uw opdracht sluit Sumrin uw dossier en zal Sumrin dit archiveren. Binnen 5 jaar na sluiting kunt u nog stukken uit uw dossier opvragen. 5 jaar na sluiting is Sumrin gerechtigd om uw dossier te vernietigen.

Artikel 5. Loon en kosten

1. Voor de uitvoering van uw opdracht heeft Sumrin recht op loon (honorarium) en vergoeding van kosten (verschotten), dit te vermeerderen met de omzetbelasting. Daartoe stuurt Sumrin periodiek u een declaratie. Sumrin is bevoegd om de declaratie enkel digitaal aan u te versturen.
2. Het loon is gebaseerd op het uurtarief dat Sumrin met u afspreekt en zoals vermeldt in de opdrachtbevestiging. Per 1 januari van elk jaar is Sumrin bevoegd om het uurtarief te verhogen;
3. Verschotten zijn kosten die voor u worden gemaakt zoals deurwaarderskosten, griffierechten, uittreksels, kosten in verband met ingeschakelde derden, reis- en verblijfkosten, extra

porto kosten enz. Bij de declaratie worden de verschotten apart gespecificeerd.

4. Sumrin is gerechtigd om voorschotten bij u in rekening te brengen. De voorschotten worden bij de tussentijdse en eind-declaratie verrekend. Ook is Sumrin gerechtigd om tussentijds loon en verschotten bij u te declareren.

Artikel 6. Betaling

1. Uw betaling dient binnen 14 dagen na factuurdatum van de declaratie door Sumrin te zijn ontvangen. Uw betaling dient zonder korting, opschorting of verrekening te geschieden.
2. Mocht uw betaling niet tijdig door Sumrin zijn ontvangen, dan bent u zonder herinnering of aanmaning van rechtswege in verzuim. U bent dan over het factuurbedrag vanaf de 15de dag na de factuurdatum de wettelijke rente verschuldigd. De wettelijke rente is de rente zoals bedoeld in artikel 6:119 en 6:119a Burgerlijk Wetboek.
3. Naast de wettelijke rente bent u ook kosten verschuldigd die Sumrin in en buiten rechte dient te maken om uw betaling te verkrijgen. Alle door Sumrin daadwerkelijk gemaakte en te maken kosten komen alsdan voor uw rekening, doch in elk geval met een minimum van 15% van de hoofdsom, dit te vermeerderen met de omzetbelasting.
4. Bent u mede-opdrachtgever dan bent u steeds voor de algehele betaling van de declaraties van Sumrin verantwoordelijk en tot betaling daarvan aan Sumrin gehouden.

Artikel 7. Aansprakelijkheid

1. Elke aansprakelijkheid van Sumrin voor een eventuele beroepsfout, daaronder ook de (ex)vennoten in persoon en (ex) werknemers van Sumrin, is steeds beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval door haar beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald, dit te vermeerderen met het toepasselijke eigen risico dat Sumrin op basis van de polis dient te dragen.
2. Mocht de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar om welke reden dan ook geen uitkering doen, dan is iedere aansprakelijkheid beperkt tot driemaal het door Sumrin in de betreffende zaak in het betreffende jaar in rekening gebrachte honorarium (exclusief verschotten).
3. Aansprakelijkheid voor mondelinge, niet op schrift gestelde adviezen, wordt geheel uitgesloten.
4. Mocht u van mening zijn dat sprake is van een beroepsfout door Sumrin dan dient u dit tijdig, in elk geval binnen 1 maand na ontdekking, aan Sumrin schriftelijk kenbaar te maken. Ieder vorderingsrecht tot aansprakelijkheid van Sumrin vervalt in elk geval 12 maanden na het moment waarop het ontstaan van de aansprakelijkheid redelijkerwijs bij u bekend had moeten zijn. Ook als een derde schadevergoeding van u vordert in verband met een door Sumrin verleende dienst, dan geldt het in dit lid bepaalde eveneens voor u.

Artikel 8. Recht en geschillenbeslechting

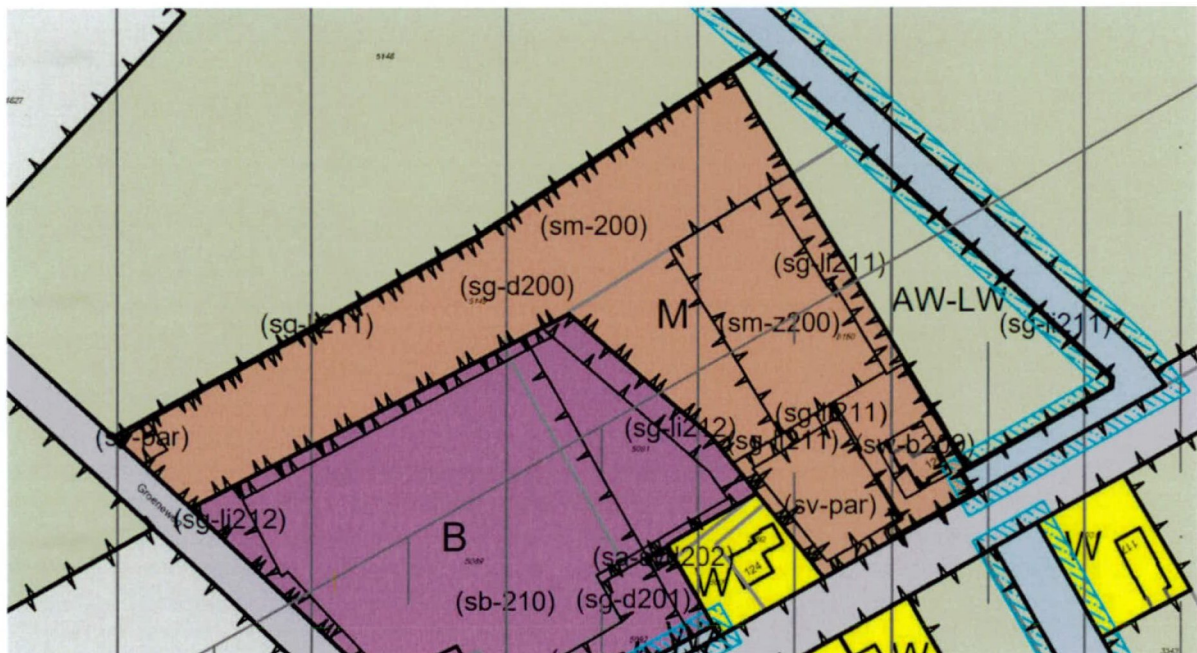
1. Op alle opdrachten aan Sumrin is Nederlands recht van toepassing.
2. De Rechtbank Oost-Brabant is bij uitsluiting bevoegd kennis te nemen van alle geschillen die naar aanleiding van de opdracht of de uitvoering van de opdracht mochten ontstaan. Dit tenzij dwingend bij wet een andere bevoegde rechter of instantie is voorgeschreven. Sumrin is steeds bevoegd om een geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter van uw woonplaats.

Als **bijlage 1** ontvangt u een afschrift van deze brief met de daarbij behorende onderbouwing. Deze brief maakt onderdeel uit van de inspraakreactie.

In het ter inzage liggende voorontwerp-bestemmingsplan is de verleende omgevingsvergunning van 31 januari 2018 verankerd. Cliënten zijn ten eerste van mening dat de verleende omgevingsvergunning van 31 januari 2018 niet correct is verankerd in het voorontwerp-bestemmingsplan. Ten tweede wensen cliënten dat de planregels ruimer worden omschreven zodat cliënten activiteiten kunnen ontplooiën uiteraard gerelateerd aan de maatschappelijke bestemming. Ik zal het standpunt van cliënten nader toelichten.

- **Planologische mogelijkheden**

Onderstaand een uitsnede uit de plankaart van het voorontwerp-bestemmingsplan.



U bent voornemens om aan de gronden de bestemming 'Maatschappelijk' toe te kennen met diverse functieaanduidingen, te weten:

- Sm-200: niet benoemd in de legenda;
- Sg-d200: specifieke vorm van groen - dierenweide 200;
- Sg-li211: niet benoemd in de legenda;
- Sv-bar - niet benoemd in de legenda;
- Sm-z200: niet benoemd in de legenda;
- Sw-b200: niet benoemd in de legenda;
- Sv-par: specifieke vorm van verkeer - parkeren.

Conclusie is dat u voornemens bent aan het perceel vele aanduidingen toe te kennen, echter cliënten weten niet wat deze aanduidingen specifiek betekenen en welke gevolgen deze aanduidingen voor de bedrijfsvoering hebben. Althans deze staan niet nader gespecificeerd in de legenda.

Kijkende naar de planregels vermoeden cliënten dat de aanduidingen wel terug komen in de planregels.

Op grond van artikel 12.1 zijn de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. de specifieke activiteiten zoals opgenomen in de tabel onder 12.2.1;
- b. bedrijfswoning(en), tenzij anders toegestaan conform de tabel onder 12.2.1;
- c. waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van water, waterberging en infiltratie;
- d. verhardingen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. tuinen en erven;
- g. (onverharde) paden en wegen;
- h. de oppervlakte voor bebouwing, verharding en andere voorzieningen mag maximaal 90% van het bestemmingsvlak bedragen zodat er 10% overblijft voor de groene erfinrichting/ landschappelijke inpassing;
- i. detailhandel, bestaande uit ter plaatse vervaardigde eigen producten, is als ondergeschikte functie vanuit bestaande bebouwing toegestaan met dien verstande dat de bruto vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- j. extensief recreatief medegebruik;
- k. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 211' en 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 221' zijn de gronden tevens bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen;
- l. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenweide 200' is een dierenweide toegestaan;
- m. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - parkeren' is een parkeerterrein toegestaan;
- n. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - bedrijfswoning 200' is uitsluitend een bedrijfswoning toegestaan;
- t. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - zorgboerderij 200' is uitsluitend een zorgboerderij toegestaan;

Artikel 12.2.1 luidt als volgt, op de voor 'Maatschappelijk' aangewezen gronden gelden de volgende bouwregels:

- a. er mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in artikel 12.1 genoemde bestemming;
- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 211' en 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 221' is het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en het aanleggen van verhardingen niet toegestaan;
- c. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2;
- d. er wordt gebouwd conform de volgende tabel:

Code	Adres	Bedrijfs-woning	Specifieke activiteit	Maximale oppervlakte bebouwing	Ondersteunende horeca, ondersteunende detailhandel
sm-200	Nieuwendijk 120/Groeneweg ong.	1	Zorgboerderij met park en dierenweide en plukvelden	750 m ² zorgboerderij, 120 m ² dierenverblijven en 300 m ² volières	100 m ² horeca (inclusief buitenterras) en 50 m ² detailhandel

Op grond van artikel 12.2.3 mogen ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenweide 200' maximaal 4 schuilgelegenheden voor dieren worden gebouwd met de volgende maatvoering:

- a. de maximale totale oppervlakte van de schuilgelegenheden bedraagt 120 m²;
- b. de maximale oppervlakte per schuilgelegenheid bedraagt 45 m²;
- c. de maximale goothoogte is 2,5 m1;
- d. de maximale bouwhoogte is 4 m1;
- e. er zijn volièrës toegestaan met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 300 m²;
- f. de maximale bouwhoogte van de volièrës is 4,5 m1.

- **Omgevingsvergunning 31 januari 2018**

Dagbesteding

In de omgevingsvergunning van 31 januari 2018 staat omschreven dat de zorgboerderij is bestemd voor dagbesteding voor mensen met een beperking of ouders. Kijkende naar de omschrijving van de specifieke activiteit dan wordt ten onrechte dagbesteding niet genoemd in de tabel behorende bij artikel 12.2.1 onder d van de planregels.. Cliënten menen dat dit toegevoegd dient te worden aan de omschrijving. Voor het perceel Ruiters 10 te Someren is dit ook opgenomen.

Horeca

Zoals ook in de nadere toelichting (bijlage 1) is verwoord, is er verschil van mening ontstaan over de vraag wat exact is vergund. Ook is de vraag gerezen wat precies wordt verstaan onder ondersteunende horeca in de omgevingsvergunning van 31 januari 2018.

In dit voorontwerp-bestemmingsplan wordt een begripsomschrijving gegeven van ondersteunende horeca welke hoe dan ook niet in overeenstemming is met de verleende omgevingsvergunning. Artikel 1.139 van de planregels geeft de volgende definitieomschrijving aan ondersteunende horeca:

"horeca die ten dienste staat van de hoofdfunctie en die in ruimtelijk opzicht hieraan ondergeschikt is. Het ondersteunend karakter dient van beperkte functionele en ruimtelijke omvang te zijn zodat de hoofdfunctie qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als zodanig herkenbaar blijft".

Op basis van de definitieomschrijving is enkel horeca toegestaan die ten dienste staat van de hoofdfunctie 'maatschappelijk'. Zoals in bijgevoegde onderbouwing is uitgelegd is ook horeca (maar wel in ondergeschikte mate) vergund welke niet ten dienste staat van de hoofdfunctie maatschappelijk. In de onderbouwing hebben cliënten een onderverdeling in percentages gemaakt. 75% van de tijd zal de horeca plaatsvinden ten behoeve van de maatschappelijke functie dus door de cliënten. 25% van de tijd is dit niet te garanderen.

Kijkende naar de definitiebepalingen in dit plan dan zijn cliënten van mening dat een juiste verankering van de omgevingsvergunning in het bestemmingsplan plaatsvindt indien in de tabel onder 12.2.1 onder d het begrip ondersteunende horeca wordt veranderd door het begrip ondergeschikte horeca.

Artikel 1.135 geeft immers de volgende definitieomschrijving aan ondergeschikte functie:

"een activiteit van een zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft. De

ondergeschiktheid van de functie kenmerkt zich door een omvang van maximaal 30% van de hoofdfunctie”.

Hetgeen is vergund sluit hier naadloos op aan. Wellicht ten overvloede wensen cliënten te benadrukken dat weliswaar in de omgevingsvergunning wordt gesproken van ondersteunende horeca maar dat dit begrip niet nader is gedefinieerd. Kijkende naar de ruimtelijke onderbouwing (bijlage 11 omgevingsvergunning), het exploitatieplan Zorg- en activiteiten boerderijconcept in Someren (bijlage 12 omgevingsvergunning) en de bouwtekening (bijlage 3 omgevingsvergunning) dan blijkt hier heel duidelijk uit dat ondergeschikte horeca het beste aan sluit bij de verleende omgevingsvergunning.

Ondanks dat cliënten van mening zijn dat de definitieomschrijving ondergeschikte horeca heel duidelijk is, wensen cliënten te vermelden dat mocht uw college een maximale oppervlakte willen opnemen in de planregels dan verzoeken cliënten u aansluiting te zoeken bij bijgaande onderbouwing. Het zitgedeelte betreft hoe dan ook 71,5 m² en het buitenterras betreft hoe dan ook 50 m².

Dierenverblijven

Ten aanzien van de mogelijkheid voor het bouwen van dierenverblijven hebben cliënten ook geconstateerd dat de verleende omgevingsvergunning niet in overeenstemming is met de voorgestelde planregeling.

In het voorontwerp-bestemmingsplan staat omschreven dat ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenweide 200' maximaal 4 schuilgelegenheden voor dieren mogen worden gebouwd. Kijkende naar de regels verbonden aan de omgevingsvergunning dan staat in artikel 15.2.4 geen maximum gesteld aan de hoeveelheid schuilgelegenheden.

Cliënten verzoeken u het ontwerp-bestemmingsplan ook op dit aspect in overeenstemming te brengen van de omgevingsvergunning van 31 januari 2018.

• Ruimere omschrijving planregels?

In de ruimtelijke onderbouwing (zie bijlage) hebben cliënten aangegeven dat zij diverse activiteiten in het jaar wensen te organiseren om op deze wijze bezoekers te trekken naar de accommodatie om op deze manier de dagbesteders en cliënten van voldoende werk en continuïteit te voorzien. Sommige activiteiten zullen worden verricht door de dagbesteders en sommige activiteiten zullen worden verricht om voldoende werk te creëren voor de dagbesteders.

Deze activiteiten wensen cliënten onder meer te organiseren op de verharding direct ten westen van de zorgboerderij. Tevens zullen sommige activiteiten in het restaurantgedeelte worden georganiseerd.

In het schema op de volgende pagina staat omschreven welke activiteiten cliënten in gedachten hadden.

Activiteit	Periode
IJsbaan	Begin december – eind februari
Lentemarkt/braderie met seniorenorkest	Eind maart-begin april, gedurende twee weekenden
Herfstmarkt	Medio oktober
Kerstmarkt	Medio december

Cliënten zijn er mee bekend dat zij voor deze activiteiten dienen te beschikken over een evenementenvergunning. Deze activiteiten dienen echter ook te passen binnen de regels van het bestemmingsplan. Voor cliënten is het op dit moment onduidelijk of uw college van mening is dat deze activiteiten passen binnen de bestemming voor dagbesteding voor mensen met een beperking of ouderen. Mocht uw college van mening zijn dat deze activiteiten niet passend zijn binnen voornoemde bestemming dan verzoeken cliënten u het ontwerp-bestemmingsplan in die zin aan te passen dat deze activiteiten wel planologisch mogelijk zijn.

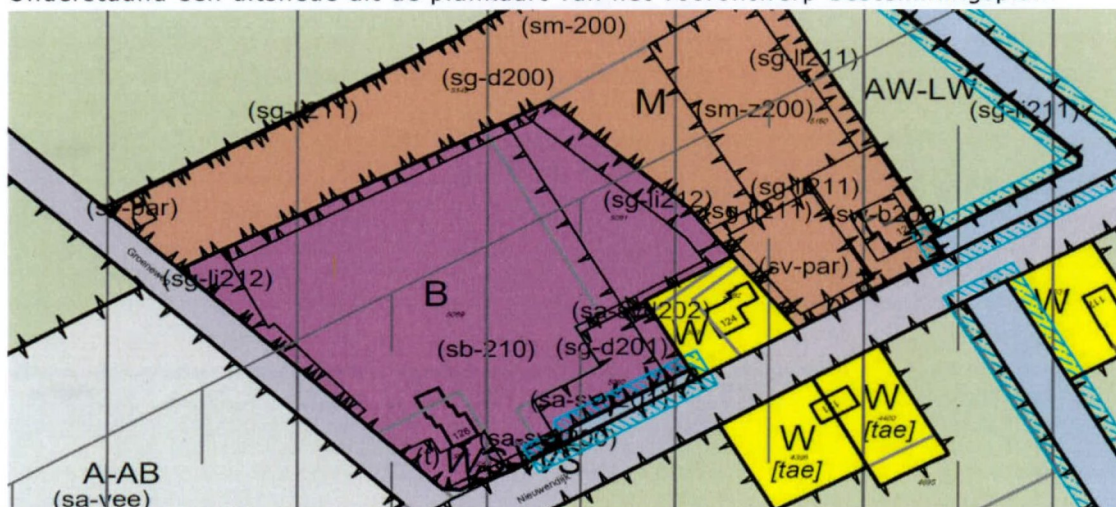
2. Inspraakreactie Martens Houtvezels B.V.

Op het adres Nieuwendijk 126 te Someren is al sinds jaar en dag het bedrijf Martens Houtvezels BV gevestigd. Op de betreffende locatie wordt hout verwerkt tot houtvezels. Deze houtvezels worden in balen geleverd en worden vooral gebruikt in de agrarische sector als ondergrond in veestallen. Het hout wordt aangeleverd en ter plaatse opgeslagen totdat het materiaal verwerkt kan worden.

Cliënten kunnen zich om een aantal redenen niet verenigen met het voorontwerp-bestemmingsplan. Ten eerste zijn de vergunde m² bedrijfsgebouwen niet correct opgenomen in het plan. Ten tweede dienen cliënten de mogelijkheid te hebben om meer m² bedrijfsgebouwen te realiseren op het perceel. Ten derde is ten onrechte uitgesloten dat ter plaatse geen opslag mag plaatsvinden. Ik zal het standpunt van cliënten nader toelichten.

• Planologische mogelijkheden

Onderstaand een uitsnede uit de plankaart van het voorontwerp-bestemmingsplan.



U bent voornemens om aan de gronden de bestemming 'Bedrijf' toe te kennen met diverse functieaanduidingen, te weten:

- Sb-210: niet benoemd in de legenda;
- Sg-li212: niet benoemd in de legenda;
- Sa-svd202v-bar: niet benoemd in de legenda;
- Sa-sv: niet benoemd in de legenda;
- WS-WS: Waterstaat - Waterstaatkundige functie;
- (t): tuin.

Conclusie is dat u voornemens bent aan het perceel vele aanduidingen toe te kennen, echter cliënten weten niet wat deze aanduidingen specifiek betekenen en welke gevolgen deze aanduidingen voor de bedrijfsvoering hebben. Althans deze staan niet nader gespecificeerd in de legenda.

Kijkende naar de planregels vermoeden cliënten dat de aanduidingen wel terug komen in de planregels.

Op grond van artikel 8.1 zijn de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden bestemd voor:

- a. agrarisch verwante bedrijven in milieucategorie 1 en 2 zoals genoemd in de Brochure bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten;
- b. niet-agrarische bedrijven in milieucategorie 1 en 2, behalve op de locaties waar een agrarisch verwant bedrijf of agrarisch-technisch hulpbedrijf is gevestigd, hier is slechts een agrarisch verwant bedrijf of agrarisch-technisch hulpbedrijf toegestaan;
- c. per bestemmingsvlak is één bedrijf toegestaan;
- d. de specifieke bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in de tabel onder 8.2.1 en voor zover deze binnen een hogere milieucategorie dan 2 vallen;
- e. kleinschalige nevenfuncties, waarbij materialen en voertuig(en) worden gestald met een maximale oppervlakte van 200 m², waarbij bewerking en vervaardiging van materialen en producten, alsmede detailhandel is uitgesloten;
- f. bedrijfswoning(en), tenzij anders toegestaan conform de tabel onder 8.2.1;
- g. waterhuishoudkundige voorzieningen ten behoeve van water, waterberging en infiltratie;
- h. verhardingen, parkeerplaatsen en parkeervoorzieningen;
- i. groenvoorzieningen;
- j. tuinen en erven;
- k. de oppervlakte voor bebouwing, verharding en andere voorzieningen mag maximaal 90% van het bestemmingsvlak bedragen zodat er 10% overblijft voor de groene erfinrichting/ landschappelijke inpassing;
- l. productiegebonden detailhandel (verkoop eigen producten) is als ondergeschikte functie toegestaan met dien verstande dat de bruto vloeroppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m²;
- m. extensief recreatief medegebruik;
- n. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 209' en 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 212' en 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 213' zijn de gronden tevens bestemd voor het aanbrengen en instandhouden van gebiedseigen (erf)beplanting ter landschappelijke inpassing van gebouwen en verhardingen;
- r. ter plaatse van de functieaanduiding 'tuin' is een tuin toegestaan.

Op grond van artikel 8.2.1 gelden op of in de voor 'Bedrijf' aangewezen gronden de volgende bouwregels:

- a. er mag uitsluitend worden gebouwd ten dienste van de in artikel 8.1 genoemde bestemming;

- b. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 209', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 212' en 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 213' is het oprichten van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en het aanleggen van verhardingen niet toegestaan;
- c. ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 212' is het aanleggen van geluidwerende voorzieningen in de vorm van geluidwallen toegestaan;
- d. de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 32.2;
- e. er wordt gebouwd conform de volgende tabel en de volgende regels:

code	adres	bedrijfs-woning	specifieke activiteit en milieucategorie	maximale opp. bedrijfsbebouwing (exclusief woning en bijgebouwen)
sb-210	Nieuwendijk 126/126a	1	Houtzagerij/ houtvezelbewerking (cat. 3.2)	3.500 m ²

- **Huidige m² bedrijfsgebouwen**

Op grond van bovenstaande tabel bent u voornemens de maximale oppervlakte aan bedrijfsgebouwen vast te stellen op 3.500 m². De huidige vergunde m² aan bedrijfsgebouwen betreft op dit moment 3.634 m². Als **bijlage 2** ontvangt u een situatietekening waarop is te zien welke bestaande bedrijfsgebouwen dit betreffen. Het verzoek is om deze oppervlakte hoe dan ook op te nemen als maximale oppervlakte.

- **Oprichten bedrijfsgebouw**

Zoals reeds bij uw college bekend is, zijn cliënten voornemens een nieuw bedrijfsgebouw op te richten. Hier heeft de adviseur van cliënten, Geling Advies, reeds op 30 april 2018 met u over gesproken. Tevens heeft hierover e-mailcorrespondentie plaatsgevonden in september en november 2018.

Naar aanleiding van deze correspondentie hebben cliënten op 9 januari 2019 een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen ingediend. Op de situatietekening (bijlage 2) is de aangevraagde bebouwing te zien. Voor realisatie van dit bedrijfsgebouw zal 774 m² op het perceel worden gesloopt. Cliënten geven er de voorkeur aan dat zijn plannen meegenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied Deelgebied 2. Cliënten vernemen graag van u aan welke voorwaarden zij dienen te voldoen om de nieuwe bebouwing te kunnen realiseren zodat een passende oppervlakte kan worden opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan (4.188 m²).

- **Opslag**

Op grond van artikel 8.4.1 onder b van de planregels bent u voornemens vast te leggen dat onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met de bestemming in ieder geval wordt verstaan het in gebruik nemen of het laten gebruiken van gronden en bouwwerken voor een doel of op een wijze, die in strijd is met de in dit plan daaraan gegeven bestemming en/of het

gebruik van gronden en/of opstallen voor doeleinden van opslag, stort of lozing, tenzij expliciet toegestaan in de planregels.

Op basis van artikel 8.5.3 van de planregels kan het bevoegd gezag een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde onder 8.4.1 onder b ten behoeve van buitenopslag bij een bedrijf. Hierbij gelden de volgende randvoorwaarden:

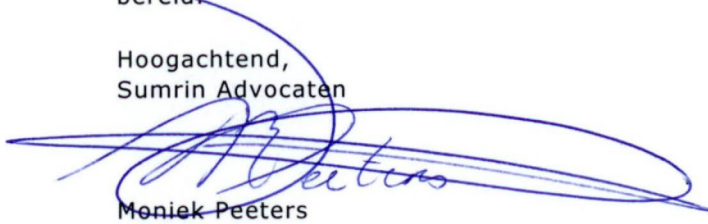
- a. de buitenopslag plaatsvindt binnen het bestemmingsvlak van het betreffende bedrijf;
- b. de opslag is noodzakelijk voor het ter plaatse aanwezige bedrijf;
- c. er landschappelijke inpassing wordt gerealiseerd op basis van een beplantingsplan dat voldoet aan het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied.

Met deze planregeling wijkt u af van de planregeling in het vigerend bestemmingsplan 'Nieuwendijk 126 Someren'. Op basis van het vigerend bestemmingsplan is opslag op het bedrijfsperceel altijd toegestaan. Met voorgestelde planregeling worden cliënten beperkt in hun bedrijfsvoering en kunnen zij hun bedrijfsperceel niet maximaal benutten. Waarom aanscherping van de planregeling noodzakelijk is, is voor cliënten volstrekt onduidelijk. Cliënten verzoeken u vast te houden aan de planregeling van het vigerend bestemmingsplan.

3. Conclusie

Cliënten verzoeken u bij ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan rekening te houden met zijn inspraakreactie ten aanzien van beide locaties. Mocht u naar aanleiding van deze inspraakreactie nog vragen hebben of overleg wensen dan zijn cliënten daartoe uiteraard bereid.

Hoogachtend,
Sumrin Advocaten



Moniek Peeters
Advocaat

Bijlage 1

College van B&W Someren
t.a.v. dhr. J. Maessen
Postbus 290
5710 AG Someren

Geacht college,

Namens en bedrijfsvoerend in deze
aan de Nieuwendijk 122, doe ik u hierbij de uitgebreide reactie toekomen op uw schrijven van 21
december 2018, door ons ontvangen d.d. 28 december 2018. Dit als besproken d.d. 19 december
2018 met van uw gemeente.

In uw schrijven benoemt u meerdere zaken met betrekking tot de zorgboerderij op voornoemde
locatie die een nadere toelichting/uitleg behoeven. Deze treft u in bijgaande onderbouwing. Verder
is bijgevoegd ter verduidelijking een situatietekening met het oppervlak horeca.

Voor de ijsbaan is reeds d.d. 4 januari 2019 een tijdelijke omgevingsvergunning aangevraagd. Dit
voor de periode tot 25 februari 2019. De periode dat de ijsbaan de komende jaren wordt
toegestaan, zal mede volgen uit het nog te voeren overleg.

Het zou prettig zijn indien op zeer korte termijn duidelijkheid komt over het horeca aspect. Voor de
bedrijfsvoering is het erg belangrijk dat op korte termijn beschikt over een drank- en
horecaverunning.

Aangezien het perceel van ook is meegenomen in het voorontwerp-
bestemmingsplan Buitengebied Someren Deelgebied 2 is ook genoodzaakt
geweest te reageren op dit voorontwerp-bestemmingsplan.

Mochten er nog vragen zijn, kunt u altijd contact opnemen.

Erop vertrouwend u hiermee voldoende geïnformeerd te hebben verblijf ik namens ,

Met vriendelijke groet,

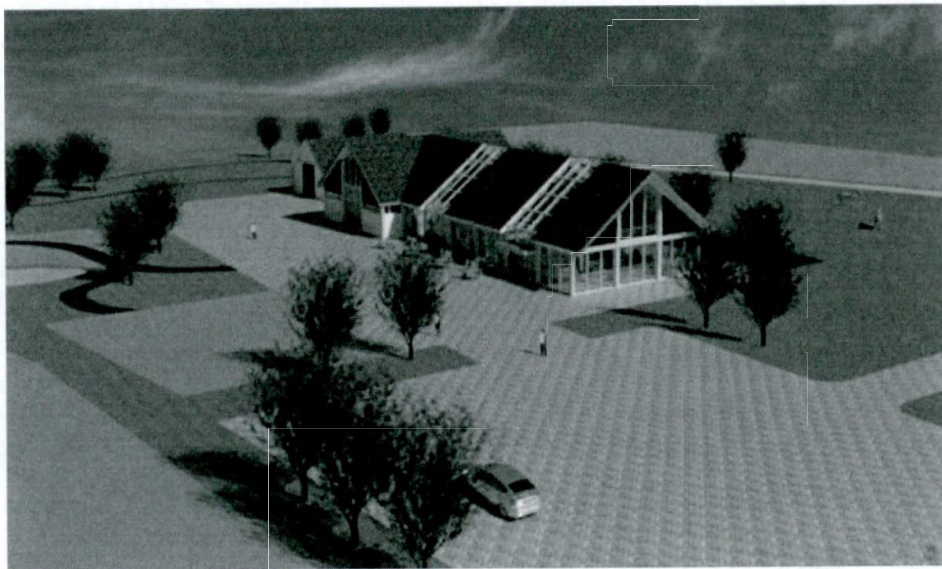


Drs. J.M.G. Wentink
Adviseur ruimtelijke ontwikkeling

Bijlage 2

Onderbouwing gebruik

Zorgboerderij



► 1 INLEIDING

Aan de Nieuwendijk 122 te Someren exploiteren de heer en mevrouw Martens een zorgboerderij. Voor de inrichting is op 31 januari 2018 een omgevingsvergunning verleend voor afwijken van het bestemming voor het oprichten van een zorgboerderij met ondersteunende horeca en ondersteunende detailhandel met daarbij een schuur, een park met dierenweide en plukvelden.

Nu de zorgboerderij gerealiseerd en in bedrijf is, zijn door de gemeente afwijkingen geconstateerd van de verleende vergunning. Hierover heeft u ook een brief gezonden, waarin de verschillende afwijkingen naar voren worden gebracht. Onderhavige onderbouwing dient ter toelichting op dit 'afwijkende' gebruik. Achtereenvolgens zullen de in genoemd schrijven naar voren gebrachte punten worden toegelicht. De onderbouwing is mede bedoeld om duidelijkheid te verschaffen omtrent het gebruik van de verschillende ruimtes van de zorgboerderij.



► 2 REACTIE BRIEF

Verleende omgevingsvergunning

Er is vergunning verleend voor het project afwijken van de bestemming voor het oprichten van een zorgboerderij met ondersteunende horeca en ondersteunende detailhandel met daarbij een schuur, een park met dierenweide en plukvelden op de locatie Nieuwendijk 120. Hierbij is in hetzelfde besluit aan het object het adres **Nieuwendijk 122, 5712 EP te Someren** toegekend.

Aan de vergunning zijn nadere voorwaarden verbonden waaronder:

De ondersteunende horeca maximaal bruto bedrijfsvloeroppervlakte inclusief buitenterras bedraagt maximaal 100m²;

Als ook naar voren gebracht in de onderbouwing moet het gebouw naast de traditionele zorgboerderijwerkzaamheden onderdak bieden aan dagactiviteiten voor ouderen en dagbesteding voor gehandicapten binnen een ondersteunende winkel- horecaomgeving. Met voorgenoemen ontwikkeling wil men de locatie tevens aantrekkelijk maken voor wandelaars en fietsers welke gebruik maken van de in de directe omgeving gelegen wandel- en fietsroutes. De zorgboerderij kan fungeren als een unieke rustplek waar mensen een hapje en drankje kunnen nuttigen en kunnen genieten van het park. Hiervoor wordt verwezen naar paragraaf 4.1 van de ruimtelijke onderbouwing welke onderdeel uitmaakt van de verleende omgevingsvergunning (bijlage 11 van de omgevingsvergunning). Kijkende naar de omschrijving van het project in deze paragraaf zit er geen discrepantie tussen de feitelijke situatie en hetgeen in de planbeschrijving staat omschreven.

In deze brief zal per locatie gespecificeerd worden wat vergund is en wat de bedoeling is. Met locatie wordt bedoeld 1. begane grond in zorgboerderij + buitenterras, 2. verdieping zorgboerderij, 3. buitenruimte, 4. bedrijfswoning, 5. Winkel.

1. Begane grond zorgboerderij + buitenterras (omvang vergunde horeca activiteiten)

Onderdeel van de aanvraag en daarmee de vergunning is verder het 'Exploitatieplan Zorg- en activiteiten boerderijconcept in Someren' (bijlage 12 van de omgevingsvergunning) . Hierin wordt gesteld:

Resume: 375 m² Horeca, winkel (leerconcept)
 270 m² Dagactiviteitenconcept inclusief extra ruimtes vergaderzalen
 170 m² zaalruimte
 252 m² Stalruimte

In voornoemd exploitatieplan staat in de tabel op bladzijde 8 verder specifiek vermeld een zitgedeelte van 71,5 m². Blijkens de tekening in de bijlagen wordt dit oppervlak niet overschreden. Bijgaande tekening maakt overigens ook onderdeel uit van de vergunning (bijlage 3 van de omgevingsvergunning). Op deze tekening is duidelijk te zien welk gedeelte van de zorgboerderij gebruikt zou gaan worden als restaurant. Op deze tekening is nu ook het gedeelte ingetekend dat effectief wordt ingezet ten behoeve van de horeca.

Naar onze mening is er altijd heel duidelijk gecommuniceerd waar welke ruimten voor benut gaan worden en heeft er geen enkele vergroting van de horeca plaatsgevonden. Hetgeen is aangevraagd is ook gerealiseerd.

Uiteindelijk is er naar aanleiding van een zienswijzen van de provincie naast voornoemde bijlagen tevens een extra voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning, te weten dat de ondersteunende horeca maximaal 100 m² bruto bedrijfsvloeroppervlakte inclusief buitenterras mag bedragen.

De vraag die nu centraal dient te staan is wat bedoeld is met het begrip 'ondersteunende horeca', welke niet gedefinieerd is in de eerder bijgevoegde regels.

In de regels staat wel een definitie opgenomen van een zorgboerderij.

"Instelling waar mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking, psychiatrische cliënten of zorgbehoevende ouderen met een zorg- of hulpvraag terecht kunnen voor dagbesteding, dagopvang of arbeidstraining."

Het is voor deze arbeidstraining dat horeca nodig is.

Bij het opstellen van een definitie voor de ondersteunende horeca moet daarin betrokken worden dat het horecagedeelte ruim is opgezet met naast het restaurant met bar ook een ruime keuken. De keuken is zo ingericht dat deze voor verschillende doelgroepen beschikbaar is, zoals mensen met lichamelijke en verstandelijke handicap, met en zonder rolstoel. Deze doelgroepen gaan zowel de gerechten (onder professionele begeleiding) bereiden, maar ook uitserveren in het restaurant. Onderdeel van het ondersteunende horecaconcept is onder andere werken en leren van gehandicapten. Leren betekent ook dat de mensen met een handicap een vooruitzicht moet worden geboden om met de geleerde handeling en routines ook elders aan het werk te kunnen (binnen bv reguliere horeca). Daarom wordt binnen dit concept alle facetten van een regulier gastvrijheidsbedrijf nagebootst, op de kleine schaal van ondersteunende horeca.

Bezoekers aan de aangelegen dierenweide zijn welkom in het restaurant voor een kopje koffie en of een klein lunchgerecht. Ook fiets toeristen en wandelaars zijn van harte welkom voor een kopje koffie of iets anders

te drinken (ook alcohol) en een klein gerecht. Een deel van de horeca meters zal maatschappelijk gebruikt worden doordat er extra ruimte geboden dient te worden aan mensen met een rolstoel. De effectieve horeca ruimte zal onder de 100 m² blijven. In de zomer zal er gebruik worden gemaakt van een buitenterras (50 m²). Hierbij wordt wel de kanttekening gemaakt dat de kans groot is dat het restaurant binnen niet wordt benut indien het weer het toe laat gebruik te maken van het buitenterras.

Resumerend vindt er geen uitbreiding van de horeca plaats maar is het voorstelbaar dat de combinatie van de bijlagen behorende bij de omgevingsvergunning en de voorwaarde verbonden aan de omgevingsvergunning voor onduidelijkheid zorgt. Gelet hierop is het raadzaam een definitie te verbinden aan het begrip 'ondersteunende horeca' welke past binnen de bijlagen en de voorwaarde. Dit betekent dat er horeca mag plaatsvinden ten behoeve van de maatschappelijke functie maar dat er ook horeca mag plaatsvinden welke niet direct vanuit de maatschappelijke functie wordt verleend. Dit is ook begrijpelijk daar het restaurant 7 dagen in de week geopend is van 10:00 uur tot 17:00 uur en dat niet altijd – met name in het weekend – horeca vanuit de maatschappelijke functie kan worden ingezet. De zorgboerderij en de horeca-functie dienen 7 dagen in de week geopend te zijn om deze exploitabel te maken.

Als er een onderverdeling in percentage moet plaatsvinden dan zal ongeveer 75% van de tijd horeca plaatsvinden ten behoeve van de maatschappelijke functie dus door de cliënten. 25% van de tijd is dit niet te garanderen dat deze plaatsvindt ten behoeve van de maatschappelijke functie. Dat er bijvoorbeeld een vacature is opengezet voor een medewerker horeca komt hieruit voort. Daarbij komt dat nu sprake is van een opstartend bedrijf en er op dit moment nog onvoldoende cliënten zijn die de horeca volledig kunnen invullen. Er zijn immers meer dagbestedingsactiviteiten te doen dan enkel de horeca.

Een aanbeveling zou kunnen zijn dat naast een duidelijke definitie van het begrip 'ondersteunende horeca' bijvoorbeeld ook route gebonden horeca wordt toegestaan. Dit past immers in het eerder genoemde tekstgedeelte in de ruimtelijke onderbouwing over fietsers. Om toekomstige discussies te voorkomen wordt het college verzocht duidelijkheid te verschaffen. Als eerder gesteld is het huidige gebruik passend.

2. Verdieping zorgboerderij

Boven de keuken en restaurant zijn twee dagbestedingsruimte voorzien. Deze boven verdieping is bereikbaar voor personen met een beperking en rolstoelers, middels de lift in de gang.

Een van de ruimtes krijgt een huiselijke sfeer, waar ouderen (dementerende) hun dagbesteding kunnen vinden. Middels een tovertafel en allerlei andere spelletjes wordt deze doelgroep door professioneel personeel bezig gehouden. Ook komen er in deze ruimte een aantal relax

fauteuils zodat dag gasten hier kunnen uitrusten. De andere dagbestedingsruimte wordt meer een doe ruimte voor de wat actievere ouderen. Hier kan creatiever worden gewerkt door bijvoorbeeld bloemschikken, bloemen die de dag gasten in bepaalde tijden van het jaar zelf kunnen plukken in de plukweide. Deze zaal kan ook gebruikt worden voor vergaderingen of meetings met als uitgangspunt het maatschappelijk belang, dat voorop staat.

Voorname vergaderingen kunnen ook in de avonden plaats vinden. Naast de dagbesteding is er plaats voor mensen met een handicap die als gesteld horeca-ervaring kunnen opdoen. Dit is iets anders dan voorname dagbesteding.

In het verlengde van voorname dagbestedingsruimtes is boven de stalruimtes een zaalruimte gerealiseerd die gebruikt kan worden voor groepen groter dan 25 personen. Maximaal kunnen er een 80 personen in. Deze ruimte is voor maatschappelijke belangenorganisaties. Zo kan deze gebruikt worden voor info avonden georganiseerd door bijvoorbeeld dorps overleggen van bepaalde dorpen om bijvoorbeeld info avonden te geven voor drugs en alcohol beleid voor jeugd en ouders. Ook een KBO zou gebruik kunnen maken van deze ruimte, zij kunnen hier lezingen geven over bijvoorbeeld eenzaamheid onder ouderen. Ook zou je kunnen denken aan een verwendag voor mensen/ouderen die vergeten zijn. Er kan in de ruimte voor een hapje en een drankje (ook alcohol) gezorgd worden, maar daarmee dient de ruimte niet gezien te worden als horeca. Deze ruimte wordt namelijk niet commercieel uitgebuit. Ook worden er enkel consumpties verstrekt aan grote groepen die ook collectief worden afgerekend. Het is niet mogelijk om in deze ruimte niet als groep en op afspraak een consumptie te nuttigen.

De bediening in deze zaal gebeurt ook (deels) door personen met een handicap. Om deze reden is in deze ruimte ook een bar met koelruimtes gerealiseerd, omdat het voor deze personen ondoenlijk is om iedere keer op en neer naar beneden te gaan. Voor de hapjes die hier wel vandaan komen zal ander personeel ingezet worden.

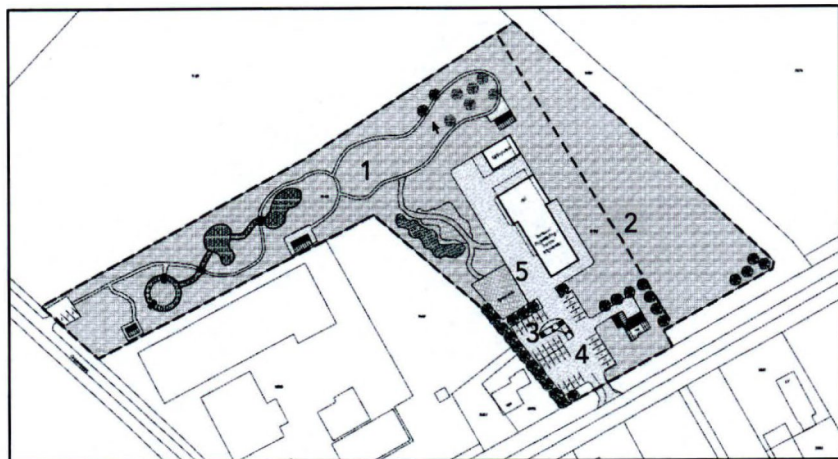
Korte beschrijving gebruik zaalruimte:

Maatschappelijk bijeenkomstruimte voor groepen met een sociaal maatschappelijk grondslag als organisatie of informatieonderwerp, waar mensen met een lichamelijke of geestelijke beperking ervaring kunnen opdoen in de bediening.

3. Buitenruimte

De gronden rondom de zorgboerderij worden ook duidelijk benut in het kader van de zorgboerderij en diens gebruikers. Navolgend worden de buitenruimtes kort beschreven, waarna er uitgebreider wordt ingegaan op de verharding direct naast de zorgboerderij.

1. De ruimte aan de noordwestkant van de zorgboerderij zal worden benut en ingericht als een park annex kinderboerderij. Volières, kleine dierenverblijven, waterpartijen, verbindingen tussen de waterpartijen, een 'uitkijkberg' en dergelijke, wisselen elkaar af en kunnen worden bewandeld via verharde paden.
2. Direct ten noordoosten van het centrale gebouw is een bewandelbare moes- en bloementuin ingericht. Deze is gelegen binnen het bestemmingsvlak maatschappelijk. De strook land verder naar het oosten wordt ingericht en benut als weiland en als veld voor de teelt van pompoenen, zonnebloemen, uienbollen of kleinfruit; de zo te noemen plukvelden. De opbrengst van de veldjes zal worden verwerkt op de zorgboerderij (streekproducten).
3. Met de inrichting van buitenterrein wil men de locatie tevens aantrekkelijk maken voor wandelaars en fietsers welke gebruik maken van de in de directe omgeving gelegen wandel- en fietsroutes. Op de parkeerplaats is een moderne fietsparking met 10 oplaadpunten voor elektrische fietsen. De zorgboerderij kan fungeren als een unieke rustplek waar mensen een hapje en drankje kunnen nuttigen en genieten van het park. Deze voorziening nabij de fiets- en wandelpaden versterkt het recreatieve aanbod in het buitengebied van Someren en draagt bij aan een dynamisch buitengebied.
4. Voor de mensen die met de auto komen is voorzien in een parkeerterrein direct aan de voorzijde van het terrein. Hier wordt voorzien in twee parkeerplaatsen met een extra breedte voor minder validen. Ook zijn er twee parkeerplaatsen waar elektrische auto's kunnen worden opgeladen.
5. Op de verharding direct ten westen van de zorgboerderij is voor de wintermaanden een ijsbaan beoogd. Dit wordt navolgend verder toegelicht.



Verharde plaats i.c.m. ijsbaan

Aan de linkerkant van het gebouw is een verharde plaats voorzien die in de zomer kan fungeren als speelplaats voor kinderen/ bezoekers,

deze wordt dan deels opgevuld met leuke terrasplanten bakken. In de winter kan de verharde plaats dienen als ijsbaan. Middels een geforceerd koelsysteem (die in de zomer voor koeling van het gebouw zorgt) kan door er wat water op te sproeien een laagje ijs worden gemaakt. Na enkele dagen vormt zich een laag ijs die gebruikt kan worden om te schaatsen. De restwarmte van de koeling wordt gebruikt om het gebouw te verwarmen. Mocht er nog meer warmte nodig zijn, dan is er een pelletkachel die bij springt om extra te verwarmen. Het gebouw is daardoor volledig CO2 neutraal.

Uitgangspunt in deze gedachte is dat het hele jaar door dagbesteding kan worden aangeboden aan de mensen. In de winterperiode is dit lastiger aangezien er dan geen fietsers en voetgangers zullen aankomen. De ijsbaan zal bezoekers trekken waardoor aan de dagbesteders continuïteit kan worden geboden. De doelgroep die gebruik maakt van deze soort dagbesteding is erg gebaat bij ritme in de situatie.

Naast een ijsbaan zullen op deze verharding in de rest van het jaar meer activiteiten georganiseerd worden. Alle activiteiten zijn er op gericht om bezoekers te trekken om de dagbesteders en cliënten voldoende werk en continuïteit te bieden. De doelgroep die gebruik maakt van deze soort dagbesteding is erg gebaat bij ritme in de situatie. Hierbij moet gedacht worden aan de volgende activiteiten en periodes.

Activiteit	Periode
Ijsbaan	Begin december – eind februari
Lentemarkt/braderie met seniororkest	Eind maart-begin april, gedurende twee weekenden
Herfstmarkt	Medio oktober
Kerstmarkt	Medio december

Bij de planning van de genoemde activiteiten dient rekening te worden gehouden met de vakantieperiodes, zodat zoveel mogelijk ouders met kinderen in de gelegenheid zijn om te komen.

De realisatie van dit verharde terrein voor de ijsbaan gaat niet ten koste van het voorziene oppervlak groen en beplanting op het terrein. Zo is de verharde speelplaats, eerder voorzien naast de erfverharding, kleiner uitgevoerd. De groenstrook langs de eerder voorziene erfverharding loopt daarmee langer door. Deze strook is glooiend aangelegd. Verder is er minder erfverharding gerealiseerd aan de achterzijde van het verharde terrein (ijsbaan) voor de daar aanwezige schuur dan eerder vergund. In de plaats is ook hier groen gerealiseerd. In totaliteit is het oppervlak verharding aan de westzijde van de zorgboerderij daarmee genoeg gelijk gebleven en dus ook het voorziene oppervlak groen.

4. Bedrijfswoning

Voor de zorgboerderij bevindt zich een woning. Deze woning zal in de toekomst herbouwd worden en bewoond gaan worden door

Maar thans is deze verhuurd aan personen die enkel toezicht houden op het parkeerterrein en de dieren- en fruitweide. Door dit toezicht wordt voorkomen dat de parkeerplaats in de avonden en nachten (er wordt immers alleen dagbesteding gegeven) een hangplek wordt voor jongeren. Met de bewoners is er de afspraak dat zij hierop toezien en bij waarneming actie ondernemen. Ook is er de afspraak dat zij in de weekenden de dieren verzorgen. Er is mede voor gekozen om de woning te verhuren om ook verpaupering van de woning te voorkomen.

5. Winkel

Voorin het hoofdgebouw is een ruimte voorzien voor een winkel. In deze winkel worden voornamelijk streekproducten verkocht. Deze worden deels in de eigen keuken bereid (zie Horeca). De basisproducten zullen in het seizoen zelf worden geoogst en komen van de fruitbomen af, of het vollegrondse tuintje of uit een kleine kas. Ook de eitjes van eigen kippen zullen verkoopproducten zijn. Naast de etenswaren zullen er ook producten verkocht worden die in de werkplaats gemaakt zijn door mensen met beperkingen (zie Groen). Ook ouderen die dagbesteding volgen maken allerlei dingen, die in de winkel verkocht kunnen worden. Er is een ruimte van 50 m² voor de winkel toegestaan, welke omvang niet volledig benut wordt. Dit heeft mede te maken met het feit dat ook deze ruimte goed bereikbaar moet zijn door de cliënten en bezoekers die in een rolstoel zitten. Er moest daarom wat geschoven worden met de indeling om alle doelgroepen (rolstoelers) te kunnen laten deelnemen en gebruik maken van de winkel.

Het is om voornoemde reden ook niet mogelijk om een fysieke afscheiding aan te brengen tussen de winkel en het horecagedeelte. Wel is door de andere betegeling van de winkelruimte en de situering direct naast de ingang duidelijk dat de winkel niet tot de horeca behoort.

Gezien de ingeschatte lage omzet van te verkopen producten met een lage omloopsnelheid, is er geen directe concurrentie voor de omgeving (niet in omzet en geboden productrange). Bezoek is doelgericht (de maatschappelijke functie). De ondersteunende detailhandel vormt enkel extra reden voor aanloop. Deze aanloop is belangrijk want deze geeft extra stimulans aan de cliënten, met extra leermomenten tot gevolg. Uit onderzoek blijkt ook dat juist een combinatie van horeca en meenemen van producten een grotere aantrekkingskracht vormt als alleen horeca. Bovenal heeft dit concept een sociale/maatschappelijke functie die verblijven en kopen stimuleert en daarmee het werken en omgaan met gehandicapten. De verkoop is niet het doel, maar de ervaring en voldoening van cliënten.

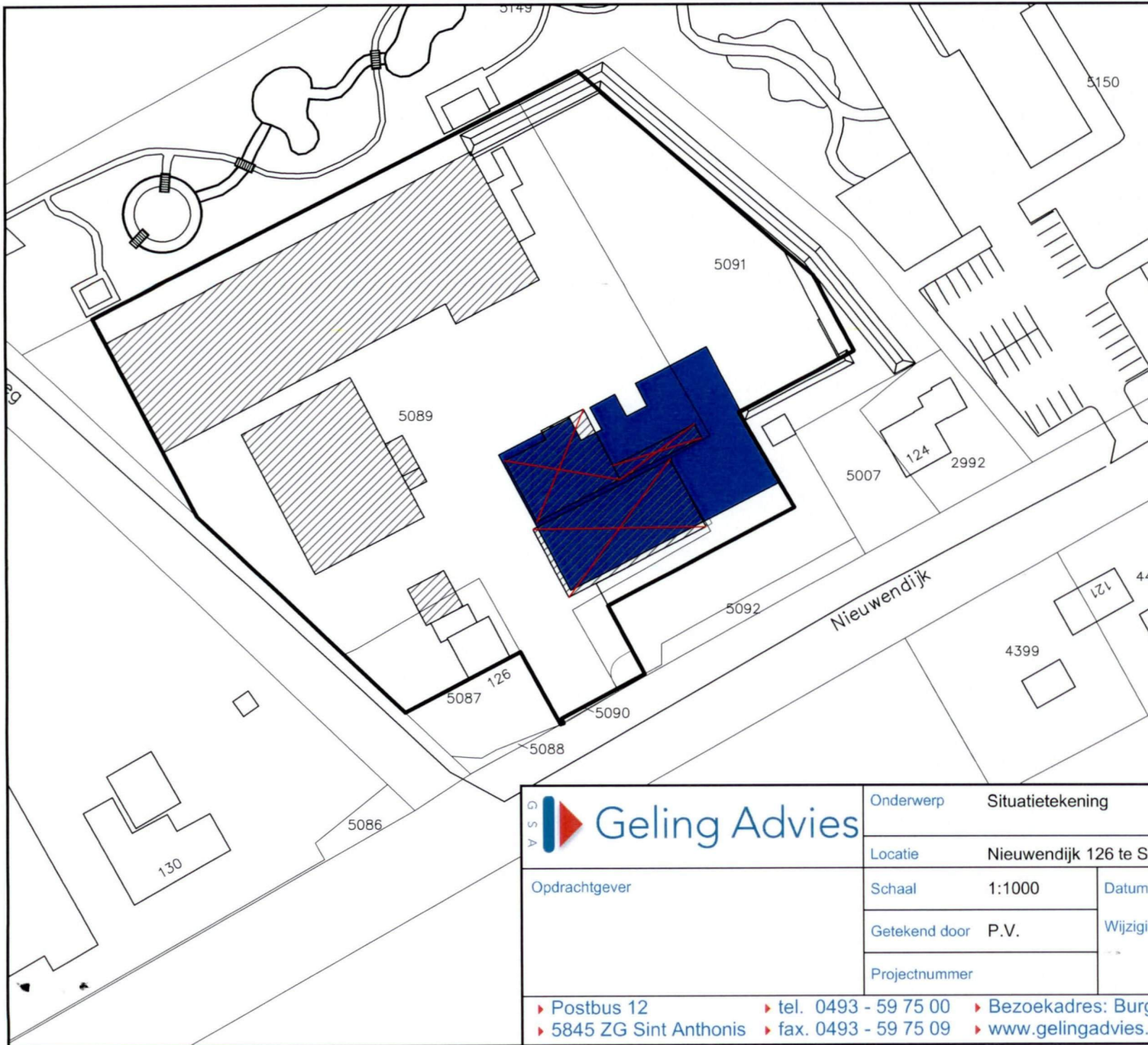
Aanvraag drank- en horecawet

Voor de verschaffing van dranken is een drank- en horecaverunning benodigd. Naast voor het publieke horecadeel, is deze ook benodigd voor de maatschappelijk zaalruimte waar tenslotte ook dranken worden verstrekt. Deze aanvraag moet echter niet verward worden met de in de omgevingsvergunning bedoelde horeca.

Melding brandveilig gebruik

Voor de zorgboerderij is een melding brandveilig gebruik ingediend. Er is ruim voorzien in brandmelders en blusvoorzieningen. Ook is er op de verdieping voorzien van een nooduitgang met brandtrap. Dit vanuit de eerder genoemde zaalruimte.

Bijlage 2



	SITUATIE
	Gemeente : Someren
	Sectie : G
	Nummer : 5087 / 5089 / 5091
	Schaal : 1 : 1000

- Bouwvlak
 - bestaande bedrijfsbebouwing (3634 m²)
 - te slopen bebouwing (774 m²)
 - nieuwe bebouwing (1328 m²)
- Totaal toekomstige bebouwing (4188 m²)

	Geling Advies			Onderwerp	Situatietekening	
				Locatie	Nieuwendijk 126 te Someren	
Opdrachtgever	Schaal	1:1000	Datum	16-01-2019	Formaat	A4
	Getekend door	P.V.	Wijzigingsdatum			
	Projectnummer					Bladnummer 01/01

▶ Postbus 12 ▶ tel. 0493 - 59 75 00 ▶ Bezoekadres: Burg. Wijtlietlaan 1 te De Rips
 ▶ 5845 ZG Sint Anthonis ▶ fax. 0493 - 59 75 09 ▶ www.gelingadvies.nl

**BIJLAGE 14: INSPRAAKREACTIE INZAKE ZANDSTRAAT 61, 5712 XX SOMEREN, D.D.
9 JANUARI 2019 (PRO FORMA) EN AANGEVULD PER E-MAIL D.D. 21 JANUARI 2019**

Inspraakreactie

Hoort bij zaak: SOM/2018/058064
Onderwerp: Inspraakreactie
Ingekomen: 9 januari 2019, aangevuld per e-mail op 21 januari 2019

Aanleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Deelgebied 2' ligt 6 weken ter inzage met ingang van 30 november 2018. De termijn loopt tot en met 10 januari 2019. De gemeente biedt de mogelijkheid om een inspraakreactie in te dienen.

De pro-forma inspraakreactie is ingediend op 9 januari 2019 en er is een aanvullende termijn geboden tot en met 22 januari 2019 om alsnog een inhoudelijke reactie in te dienen. Deze reactie is op 21 januari ingekomen door middel van een e-mail. In dit verslag is de inspraakreactie integraal opgenomen en deze wordt ingeboekt ten behoeve van het dossier.

Reactie

Mijn dochter en man hebben als wens een huis te kunnen bouwen op het woonerf van ons. De plek waar mijn vrouw en ook mijn dochter is opgegroeid. Wij hebben op dit moment nog geen voornemens om te vertrekken. Vandaar dat een 2e woning een goede optie zou zijn. Wellicht in de toekomst een woning voor beide zodat mijn dochter en partner de zorg voor ons kunnen dragen. Nu de gemeente met het bestemmingsplan bezig is grijpen wij de kans graag aan om dit kenbaar te maken.

Wij hopen dan ook dat de gemeente rekening zou willen houden met onze wensen.

Er staan verschillende panden op het erf waarvoor we een mooie woning terug zouden kunnen bouwen. Een die in het clustergebied rondom Zandstraat 61 past. Omdat wij opmerkten dat het aantal m² aan bijgebouwen behoorlijk vermindert op het nieuwe bestemmingsplan willen wij vragen om hier even met aandacht naar te kijken en melden dat we het hier niet direct mee eens zijn.

Wij wensen op de hoogte te worden gehouden van de veranderingen en vorderingen rondom het bestemmingsplan.

Voor akkoord

Plaats:

SOMERKAT

Datum:

23-01-19

Handtekening:

BIJLAGE 15: INSPRAAKREACTIE INZAKE GROENEWEG ONG., D.D. 9 JANUARI 2019

Bewijs van ontvangst
Datum: 10-01-2019
Tijdstip: 11.45
Paraaf: W.V.

Naam indiener:
Adres:
Postcode en plaats:
Datum:



Naam van ontvanger: College van Burgemeester en Wethouders
Naam van de Gemeente: Someren
Adres: postbus 290
Postcode en plaats: 5710AG

Onderwerp: Het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied deelgebied 2"

Inpassingsplan Groeneweg ongenummerd. (Zie in de Toelichting bijlage 1 ruimtelijke onderbouwing Groeneweg ongenummerd.)

Geachte College van B en W,

In de inhoud van het voorontwerpbestemmingsplan lees ik, dat na intensief overleg met de bewoners en eigenaren van het gebied is opgesteld. Maar voor de gevolgen voor ons is geen rekening gehouden in dit plan.

Het indienen van een zienswijze wil ik bezwaar maken tegen de opzet en ligging van het rechtse perceel. Met namen de uitrit/inrit. (zie figuur 8 bladzijde 13)

In 2018 is al begonnen met het verleggen van de inrit aan het landbouw perceel. Dit is niet meer zoals in de bijlagen 1 van jullie op bladzijde 9, figuur 5. Deze is al verlegt naar de hoek, tegen over de achterkant van Karspoor 7. Waardoor wij veel last hebben als een voertuig van het perceel af rijdt. De lichten van de voertuigen schijnen de woonkamer over de tafel ,balkon en tuin heen.

Het lijkt ons meer voor de hand liggen om het perceel op te schuiven en of de inrit /uitrit te verleggen naar de andere kant, zodat deze tegenover de gemeentelijke groen strook uit komt . De gemeentelijke groenstrook is 5 meter beplanting en nog voorzien van een rij bomen. Een kleinstukje overlapping achter onze garage is ook geen probleem.

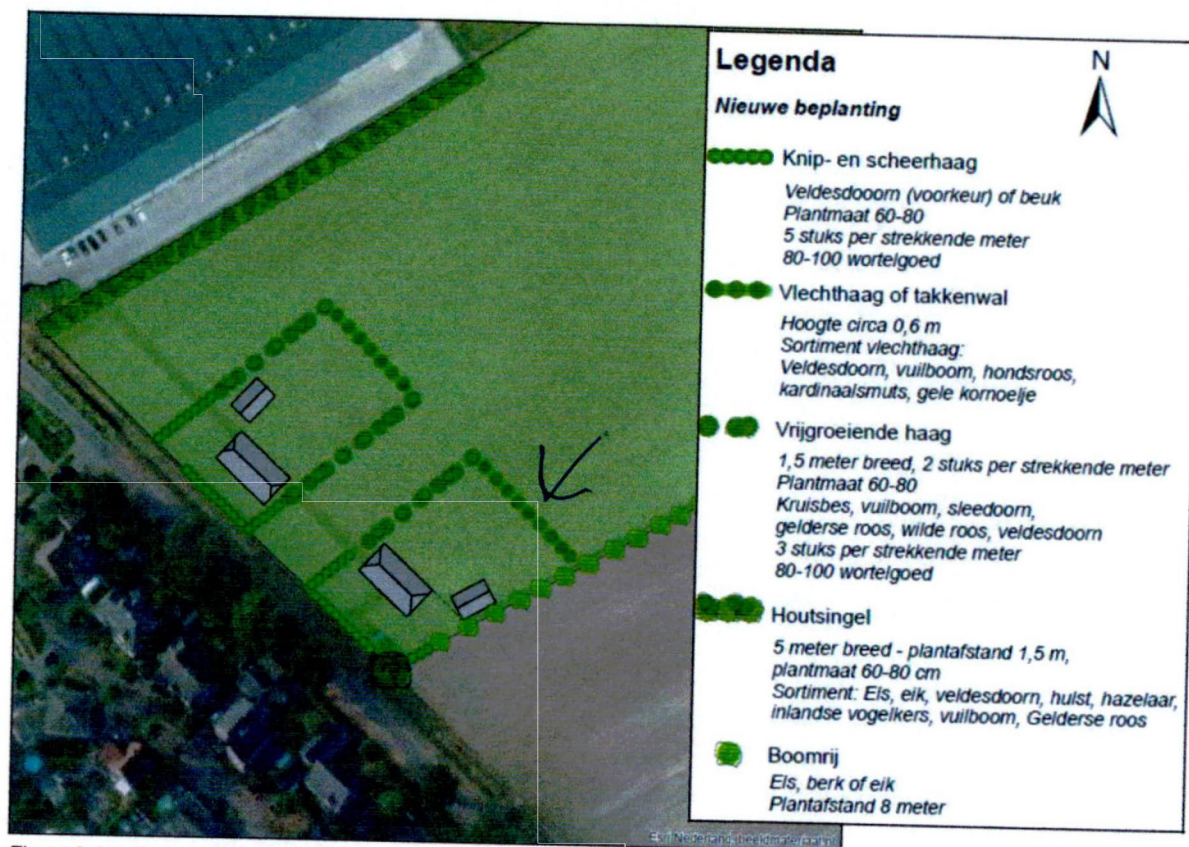
Wij hebben enkele jaren geleden nog voor €25000,- euro aan reststroken achter bijgekocht om de genieten van de achtertuin. Toen is nog verteld bij de gemeente dat daar niet op gebouwd mocht worden.

Indien nodig wil ik jullie dit mondeling toelichten om te kijken voor oplossingen.

Met vriendelijke groet,

Bijlage

A handwritten signature in blue ink, consisting of a stylized capital letter 'A' with a horizontal bar and a vertical stroke, followed by a second, slightly larger and more decorative 'A'.



Figuur 8: Landschappelijke inpassing ter plaatse van de planlocatie

De planlocatie wordt landschappelijk ingepast met inheemse planten en struikensoorten die passen binnen de omgeving. Aangesloten wordt bij de richtlijnen als opgenomen in het beeldkwaliteitplan 'Buitengebied 2011'. De percelen worden ingepast met een laagblijvende haag aan de voorzijde en vrij groeiende hagen aan de zijdelingse perceelsgrenzen van het perceel. Aan de noordwestzijde wordt een houtsingel aangeplant om het zicht te ontnemen op de gebouwen van de naastgelegen champignonkwekerij. De zuidoostelijke zijde van het perceel wordt aangeplant met elzen, berken of eiken. De achterzijde van de Ruimte voor Ruimte kavels eveneens voorzien van een laagblijvende haag of begroeide takkenwal om zicht op de achterliggende gronden te behouden.

Onderstaande tabel geeft een weergave van het toe te voegen sortiment.



nu 2019

wegen en kavels in het landschapsbeeld zichtbaar is. Langs de wegen liggen de agrarische bedrijven verspreid door het gebied. De planlocatie aan de Groeneweg is binnen deze jonge heideontginning gelegen.

2.2 Functionele structuur omgeving

De gemeente Someren kent een uitgebreide verzorgings- en voorzieningenstructuur. Deze is met name geconcentreerd in de kern van Someren. De planlocatie is gelegen direct ten westen van de kern en de bebouwde kom van Someren-Heide. Ten oosten van de planlocatie is agrarisch grondgebruik de drager van het landschap. Even ten noorden van de planlocatie is een champignonkwekerij aanwezig.

2.3 Huidige situatie binnen de planlocatie

De planlocatie is thans in gebruik als cultuurgrond en wordt gekenmerkt door openheid. Ter plaatse is geen bebouwing of opgaande begroeiing aanwezig. Navolgende figuur geeft een overzicht van de huidige situatie ter plaatse van de planlocatie.



Figuur 5: Huidige situatie ter plaatse van de planlocatie

← was 20;



WAS Januari 2018.



Opmnamedatum afbeeld

~~by~~ Nu BC de inrit/wal

Bewijs van ontvangst
Datum: 10-01-2019
Tijdstip: 11.45
Paraaf: W.V.

College van Bestuur
Gemeente Someren

**BIJLAGE 16: INSPRAAKREACTIE VAN DUN & VAN GERWEN INZAKE ZANDSTRAAT
99, 5712 XX SOMEREN, D.D. 9 JANUARI 2019**

Bewijs van ontvangst
Datum: 10-01-19
Tijdstip: 12:53
Paraf: C.V.



College van Burgemeester en wethouders
van gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG Someren

Someren, 09-01-2019

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: AB/18112

Onderwerp: Inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Deelgebied 2' Someren

Locatie: Perceelnummer 889 en 923, 5712 XX te Someren

Geacht college,

Namens _____ te
Someren, ontvangt u hierbij een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied
deelgebied 2' dat van 30 november 2018 tot en met 10 januari 2019 ter inzage ligt. De inspraakreactie
heeft betrekking op de percelen welke kadastraal bekend zijn als SMR02 – R 889 en 923.

Perceelnummer 889

hierna initiatiefnemer, is voornemens om op de gronden met perceelnummers 889 en 923 te Someren een zonnepark op te richten. Het zonnepark is beoogd op perceelnummer 889 dat valt onder Enkelbestemming Agrarisch, met uitzondering van het bouwvlak. De totale oppervlakte bedraagt circa 35.000 m², hiervan zal 10% (3.500 m²) landschappelijk worden ingepast. De beoogde situatie is om circa 30.000 m² zonnepanelen te realiseren. Het is ook mogelijk om circa 10% van het oppervlakte op daken te realiseren. Dit houdt in dat er door de initiatiefnemer een dakoppervlakte van circa 3.000 m² met zonnepanelen gerealiseerd kan worden.

Perceelnummer 923

Initiatiefnemer is tevens eigenaar van de naastgelegen inrichting aan het adres Zandstraat 97a. Naast de beoogde bouw van een nieuwe werktuigenloods op deze locatie, is initiatiefnemer voornemens om ook zonnepanelen in een veldopstelling te realiseren met een oppervlak van circa 6.300 m² op perceelnummer 923.

Zonnepark

Beide locaties sluiten op elkaar aan, waardoor de mogelijkheid ontstaat één aaneengesloten zonnepark te realiseren met een netto grondoppervlak van circa 36.300 m². De aansluiting op het energienet kan daardoor op een efficiënte manier plaatsvinden, namelijk via een transformatorruimte in de beoogde loods op perceelnummer 923.

Principeverzoek

Voor de ontwikkeling om een zonnepark te realiseren op de perceelnummers 889 en 923 is een principeverzoek geschreven, d.d. 05-03-2018. Door de gemeente Someren is het principeverzoek geregistreerd onder zaaknummer SOM/2018/013547. Op 28 juni 2018 is er reactie op het principeverzoek binnengekomen vanuit de gemeente Someren, hier wordt aangegeven dat verzoeken voor zonneparken tijdelijk 'on hold' te zetten. Op 10 oktober 2018 is er aan aanvullend principeverzoek verstuurd naar de gemeente Someren met de beoogde ontwikkeling aangepast aan de hand van de resultaten van de

'evaluatie beleid zonneparken en windmolens'. Hierbij is besloten ook zonnepanelen op daken te gaan leggen. Daarnaast is het plan getoetst aan het gemeentelijk beleid en het vigerend bestemmingsplan. In de bijlage is het principeverzoek en het aanvullend principeverzoek toegevoegd.

Voorontwerpbestemmingsplan en mogelijkheden zonneweide

De [redacted] is voornemens om op de perceelnummers 889 en 923 een zonnepark te realiseren. Deze ontwikkeling is tevens via een principeverzoek en aanvullend principeverzoek bij de gemeente kenbaar gemaakt, echter is er nog geen reactie gegeven op het aanvullend principeverzoek. Omdat nu een integrale herziening van het bestemmingsplan wordt voorbereid is dit een uitgelezen moment om concrete ruimtelijke ontwikkelingen mee te nemen in dit plan. Zoals in deze brief en bijgevoegde brieven blijkt is de [redacted] concreet bezig met de ontwikkeling van een zonnepark.

Wij verzoeken uw gemeente dan ook om deze ontwikkeling mee te nemen bij vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied, deelgebied 2. Indien u hiervoor nog aanvullende gegevens nodig hebt vernemen wij dit graag.

Vertrouwende op een correcte uitvoering uwerzijds, verblijven wij, namens de [redacted] 1.

Met vriendelijke groet,

Van Dun & Van Gerwen BV



Anke van den Berg

Adviesbureau van Gerwen v.o.f

Heijtmorgen 10
5375 AN Reek
Postbus 22
5410 AA Zeeland
Tel. (0486) 45 01 60
Fax (0486) 45 02 38
www.vangerwenadvies.nl



Aan het College van B&W van de gemeente
Someren
Postbus 290
5710 AG Someren

Uw referentie:

Onze referentie: 5712XX 99 RO principeverzoek

Reek, 05-03-2018

Onderwerp: Principeverzoek voor het oprichten van een zonnepark binnen het bestemmingsplan Zandstraat 99 Someren.

Geacht College,

In opdracht van de heer (verder opdrachtgever), wonende aan het adres Zandstraat 99, 5712 XX en eigenaar van Opfokbedrijf Engelen op de locatie Zandstraat 99-101, 5712 XX te Someren, vraag ik uw medewerking voor het volgende.

Opdrachtgever exploiteert op de locatie Zandstraat 99-101 een pluimveehouderij.

Vigerend bestemmingsplan plangebied:

De locatie Zandstraat 99-101 is gelegen in het bestemmingsplan 'Zandstraat 99 Someren' van de gemeente Someren. Op de locatie gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming Agrarisch– Agrarisch bedrijf;
- bouwvlak;
- Functieaanduiding intensieve veehouderij (ter plaatse van het bouwvlak);
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied;



Figuur 1: Uitsnede verbeelding Zandstraat 99, Someren
Bestemmingsplan 'Zandstraat 99 Someren'(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

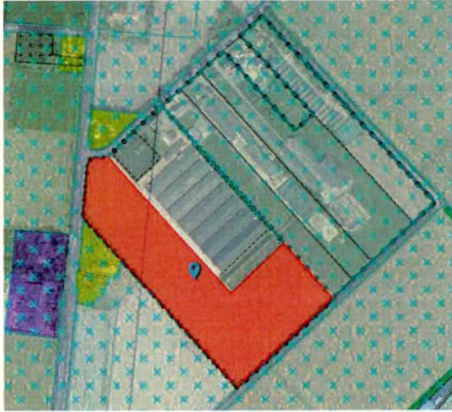
Eventuele leges/kosten dient u in rekening te brengen bij de opdrachtgever en niet bij Van Gerwen Advies Groep v.o.f.

Al onze leveringsvoorwaarden zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te 's-Hertogenbosch onder nummer 160.73.481

Voornemen:

Initiatiefnemer is voornemens om aan het adres Zandstraat 99 een zonnepark op te richten. Het zonnepark is beoogd op het gedeelte dat valt onder Enkelbestemming Agrarisch, met uitzondering van het bouwvlak.

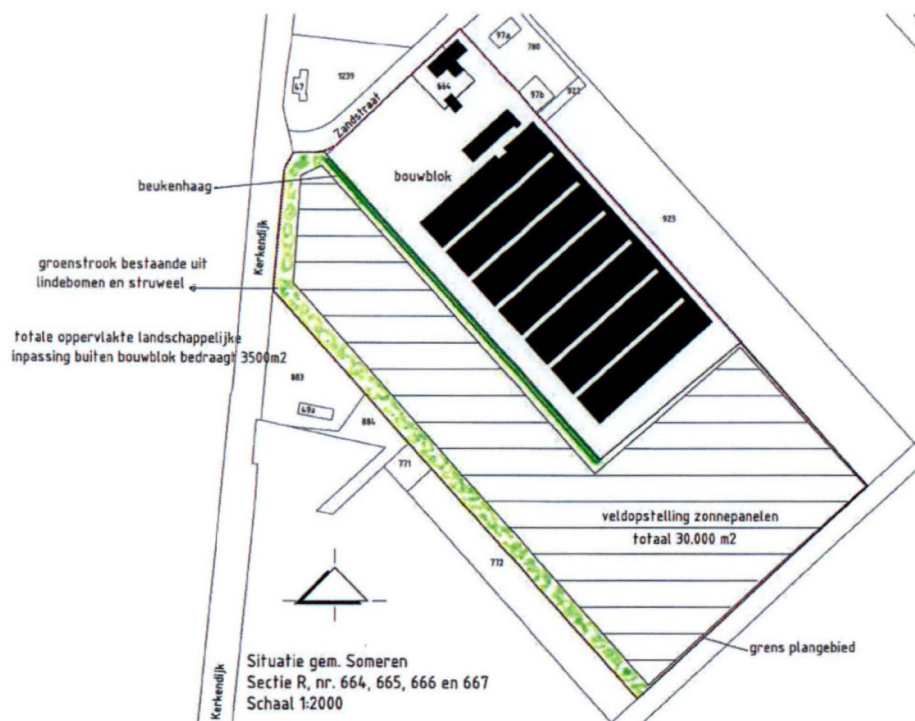
In figuur 2. is binnen het bestemmingsplan de Enkelbestemming Agrarisch weergegeven, met uitzondering van het gedeelte waar het bouwvlak is bestemd.



Figuur 2: Bestemmingsplan 'Zandstraat 99 Someren'(bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De totale oppervlakte van dit deel van het bestemmingsvlak bedraagt ca. 35.000 m².

In totaal zal 10% (=3.500 m²) van het betreffende perceel landschappelijk worden ingepast. Langs de west en zuid-west zijde van het perceel zal een groenstrook worden aangelegd, bestaande uit de reeds aanwezige lindebomen en aangevuld met struweel beplanting. Op de grens met het bouwvlak wordt een beukenhaag aangeplant (zie figuur 3). De beoogde zonnepanelen worden opgesteld evenwijdig aan de arcering zoals aangegeven in figuur 3.



Figuur 3: Landschappelijke inpassing

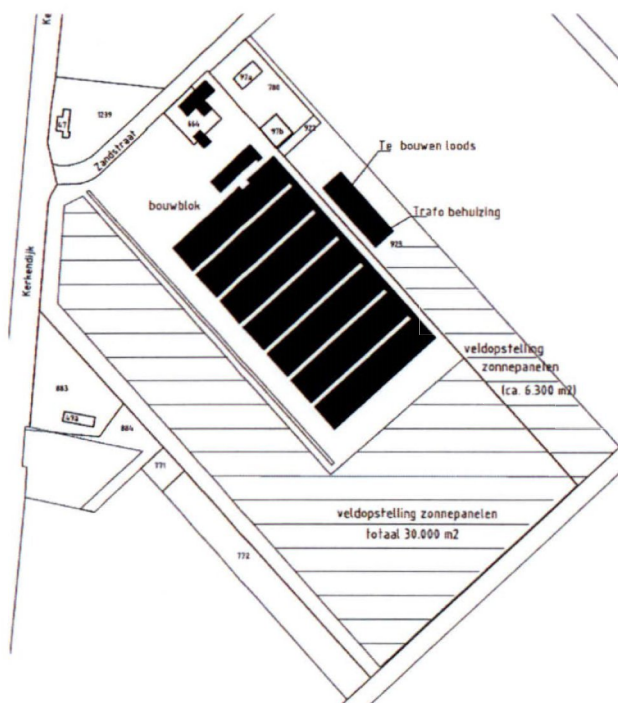
Toetsing aan Verordening ruimte Noord-Brabant (VrNB):

In artikel 7.19 Zonneparken lid 1 van de VrNB is opgenomen dat, in afwijking van artikel 3.1 tweede lid onder a (verbod op nieuwvestiging); in het Gemengd landelijk gebied (plangebied is hierin gelegen) nieuwvestiging mogelijk is van zelfstandige opstellingen van zonnepanelen. In artikel 7.19 lid 3 worden voorwaarden genoemd voor het kunnen realiseren van een zonnepark in afwijking van het bestemmingsplan.

- a) Uit een gemeentelijke visie blijkt dat de aanwijzing van projectlocaties noodzakelijk is om te kunnen voldoen aan de doelstellingen voor het opwekken van duurzame energie; **In het beleidsdocument "Beleid zonneparken in het buitengebied 2017" wordt een visie gegeven op het ontwikkelen van zonneparken in het buitengebied van Someren.**
- b) In deze visie is afgewogen welke locaties binnen de gemeente geschikt zijn gelet op aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit; **zie beleidsdocument "Beleid zonneparken in het buitengebied 2017".**
- c) De ontwikkeling heeft een maatschappelijke meerwaarde; **Er worden maatregelen getroffen om de impact op de omgeving te beperken door de landschappelijke inpassing. Er wordt een bijdrage geleverd aan maatschappelijke doelen m.b.t. duurzaamheid en het leveren van een bijdrage aan klimaatdoelstellingen.**
- d) De ontwikkeling is inpasbaar in de omgeving; **De ligging van Someren ten opzichte van de nationale energie-infrastructuur biedt voldoende mogelijkheden om het beoogde zonnepark hierop te kunnen aansluiten. Daarnaast zijn er diverse potentiële grote afnemers dicht bij het beoogde zonnepark gelegen. De landschappelijke inpassing is een goede mogelijkheid om de invloed op de directe omgeving te beperken.**

Zandstraat 97a

Opdrachtgever is tevens eigenaar van de naastgelegen inrichting aan het adres Zandstraat 97a. Naast de beoogde bouw van een nieuwe werktuigenloods op deze locatie, is opdrachtgever voornemens om ook binnen het bouwblok zonnepanelen in een veldopstelling te realiseren (grondoppervlak ca. 6.300 m²). Voor de beoogde initiatieven op deze locatie is inmiddels een verzoek om vooroverleg ingediend. Beide locaties sluiten op elkaar aan, waardoor de mogelijkheid ontstaat één aaneengesloten zonnepark te realiseren met een netto grondoppervlak van ca. 36.300 m². De aansluiting op het energienet kan daardoor op een efficiënte manier plaatsvinden (via traforuimte in beoogde loods). Een schematisch totaalbeeld is weergegeven in figuur 4.



Figuur 4: mogelijke optie zonnepark op locaties Zandstraat 97a en Zandstraat 99-101

Samengevat

Namens opdrachtgever verzoek ik u dan ook om, op basis van bovenstaande uiteenzetting, medewerking te verlenen aan de wijziging van de bouwregels voor "agrarisch" aangewezen gronden ten behoeve van het realiseren van een zonnepark aan het adres Zandstraat 99 te Someren.

De optie om e.e.a. te combineren met de plannen op het adres Zandstraat 97a, biedt een mooie kans om een zonnepark te realiseren van een behoorlijke omvang en dat ruimtelijk gezien aanvaardbaar is vanwege de landschappelijke inpassing.

In afwachting van een spoedige reactie verblijf ik.

Met vriendelijke groet,



G.M. den Brok
Van Gerwen Advies Groep v.o.f.

Uw brief 5 maart 2018
Uw kenmerk 5712XX 99 RO principeverzoek
Zaaknummer SOM/2018/013547
Behandelaar Mevrouw S. Salemans-Dusch
Bijlage(n) --
Verzenddatum 28 juni 2018
Onderwerp Principeverzoek zonnepark Zandstraat

Van Gerwen Adviesgroep
T.a.v. De heer G.M. den Brok
Heijtmorgen 10
5375 AN Reek

Geachte heer Den Brok,

Postadres
Postbus 290
5710 AG Someren

Bezoekadres
Wilhelminaplein 1
5711 EK Someren

Telefoon
0493 - 494 888

Telefax
0493 - 494 850

E-mail
gemeente@someren.nl

Website
www.someren.nl

IBAN rek.nr.
NL56BNGH028.50.07.947

BIC-code
BNGHNL2G

Op 8 maart 2018 ontvingen wij het principeverzoek dat u heeft ingediend namens Engelen Energie voor het realiseren van een zonnepark aan de Zandstraat (achter nummer 97a en naast nummer 99-101). Ons college heeft in het kader van dit verzoek een voorlopig standpunt ingenomen en door middel van deze brief stellen wij u hiervan op de hoogte.

Bestemmingsplan

Het beoogde zonnepark valt voor het grootste gedeelte binnen het bestemmingsplan 'Zandstraat 99'. Daarnaast valt een kleiner gedeelte binnen het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014'. Beide bestemmingsplannen laten de realisatie van een zonnepark niet toe. Er is daarom aan de hand van verschillende beleidsdocumenten onderzocht of het desondanks toch mogelijk is om een zonnepark te realiseren.

Verordening ruimte

De Verordening ruimte biedt onder voorwaarden mogelijkheden voor het realiseren van een zonnepark. Er zal wel sprake moeten zijn uit een gemeentelijke visie blijkt dat de aanwijzing van een projectlocatie nodig is om te kunnen voldoen aan de doelstellingen voor het opwekken van duurzame energie. In deze visie is afgewogen welke locaties binnen de gemeente geschikt zijn gelet op de aspecten van zorgvuldig ruimtegebruik en ruimtelijke kwaliteit. De ontwikkeling moet vervolgens een maatschappelijke meerwaarde hebben en de ontwikkeling moet inpasbaar zijn in de omgeving.

De gemeentelijke visie ligt er en daar gaan we in het navolgende verder op in. Ten aanzien van de aspecten inpassing en maatschappelijke meerwaarde zal nog een uitwerking plaats moeten vinden, aangezien deze in het verzoek nog te summier zijn weergegeven.

Beleid zonneparken 2017

In december 2017 heeft de gemeenteraad het beleid voor grondgebonden zonneparken vastgesteld. In dit beleid is invulling gegeven aan de criteria die de provincie stelt in de Verordening ruimte. Zo is onderbouwd dat er behoefte bestaat aan zonne-energie en is op basis van de indeling in landschapstypen afgewogen of het wenselijk is om in bepaalde gebieden zonneparken te realiseren.

Naar aanleiding van berichtgeving in de landelijke media en de vele verzoeken die de gemeente in de afgelopen tijd hebben bereikt, is door de gemeenteraad in de vergadering van 31 mei 2018 besloten om de lopende verzoeken voor zonneparken tijdelijk 'on hold' te zetten. In de tussenliggende periode zal het beleid worden geëvalueerd en wordt bekeken of de gestelde kaders moeten worden bijgesteld. Dit betekent concreet voor het verzoek dat u namens Engelen Energie heeft ingediend, tijdelijk buiten behandeling wordt gelaten. Op het moment dat het beleid is geëvalueerd (naar verwachting in het najaar van 2018), wordt een definitief oordeel gegeven over de wenselijkheid van het initiatief.

Vragen?

Hebt u nog vragen over deze brief? Neem dan contact op met ons Klant Contact Centrum, telefoonnummer 0493-494888. Met het zaaknummer SOM/2018/013547 bij de hand kunnen wij u beter van dienst zijn.

Hoogachtend,

burgemeester en wethouders van Someren,
namens dezen,
Juridisch/Planologisch medewerker ruimtelijke ontwikkeling



S. Salemans - Dusch

Aan het College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG Someren

Reek, 10 oktober 2018

Uw kenmerk: SOM/2018/013547

Ons kenmerk: 918015

Onderwerp: Aanvullend principeverzoek

Geacht College,

Namens de heer A.H.J. Engelen, eigenaar van Engelen Energie (verder: initiatiefnemer), gevestigd aan de Zandstraat 99 te 5712 XX te Someren, doe ik u hierbij een aanvulling toekomen op het eerder ingediende principeverzoek (kenmerk 5712XX 99 RO principeverzoek) ten behoeve van realisatie van een zonnepark op de locatie Zandstraat 99 te Someren (hierna: initiatieflocatie). De aanleiding hiervoor is uw schrijven met kenmerk SOM/2018/013547 en het recent opgestelde beleidsstuk "evaluatie beleid zonneparken en windmolens" (17 september 2018).

In het eerder ingediende principeverzoek heeft initiatiefnemer aangegeven een zonnepark te willen realiseren op de locatie Zandstraat 99 te Someren met een oppervlakte van 30.000 m². Hierbij zal een deel van de gronden worden gebruikt voor landschappelijke inpassing (3.500 m²).

In de beantwoording van het ingediende principeverzoek heeft u aangegeven dat verzoeken met betrekking tot zonneparken voorlopig 'on hold' te zetten in verband met de evaluatie van het huidige beleid. Inmiddels heeft deze evaluatie plaatsgevonden en is initiatiefnemer bereid om dit in het kader het plan aan te passen.

Evaluatie beleid zonneparken en windmolens

In de "evaluatie beleid zonneparken en windmolens" wordt een evaluatie gegeven van het beleid "zonneparken in het buitengebied 2017". In dit beleid zijn verschillende criteria opgenomen, waar aanvragen voor zonnepanelen in veldopstelling aan getoetst moeten worden. Er wordt geëvalueerd of deze criteria momenteel nog de juiste zijn. Ook wordt stilgestaan bij de duurzaamheidsambities van de gemeente Someren: er moet jaarlijks 2% minder CO₂ worden uitgestoten, om in 2050 uiteindelijk volledig energieneutraal te kunnen zijn.

Hierna wordt nader ingegaan op de toetsingscriteria voor zonnepanelen, welke tevens van toepassing zijn voor de locatie van initiatiefnemer:

- Panelen op daken: daken zijn primair aangewezen om zonnepanelen te plaatsen.
- Aanvullende opties, naast panelen op daken, zijn mogelijk. Voor de komende 2 jaar (2018-2020) gaat men aan de slag met de realisatie van 50 ha. zonneparken.
- Een zonnepark in veldopstelling kan slechts worden toegestaan als er sprake is van dubbel ruimtegebruik;
- Creëren van meerwaarde vanuit de volgende criteria:
 - o Mate van meervoudig ruimtegebruik;
 - o De maatregelen die worden getroffen om de impact op de omgeving te beperken;

- De bijdrage die wordt geleverd aan maatschappelijke doelen;
- Toepassen C2C-gecertificeerde zonnepanelen.

Voornemen

In het eerder ingediende principeverzoek is uitgegaan van realisatie van een zonnepark. Hierbij is geen rekening gehouden met het eventueel toevoegen van zonnepanelen op daken. Aangezien in de evaluatie aangegeven wordt dat panelen op daken de primaire optie is, wenst initiatiefnemer het verzoek hierop aan te passen.

Het is mogelijk om ca. 10% van het oppervlak op daken te realiseren. Dit houdt in dat er door de initiatiefnemer een dakoppervlakte van circa 3.000 m² met zonnepanelen gerealiseerd kan worden. Het zonnepark zal daardoor een oppervlakte gaan omvatten van circa 30.000 m². Op deze manier kan voldaan worden aan de gewenste eisen voor wat betreft de panelen op daken en past het initiatief ook nog binnen de grens van 50 ha. zonneparken voor de komende 2 jaar.

Initiatiefnemer is eigenaar van de volgende locaties:

- Zandstraat 99-101 te 5712 XX te Someren;
- De Hoof 26 te 5712 LM Someren;
- Dellerweg 17 5712 GT te Someren;
- Zandstraat 97a 5712 XX Someren,

Navolgende tabel geeft de verdeling van de zonnepanelen op aangegeven locaties:

Tabel 2: Verdeling van de zonnepanelen op de diverse locaties

Locatie	Aantal zonnepanelen	oppervlakte
De Hoof 26	526 zonnepanelen	895 m ²
Dellerweg 17	440 zonnepanelen	748 m ²
Zandstraat 99	424 zonnepanelen	721 m ²
Zandstraat 97a	400 zonnepanelen	680 m ²
	Totaal	3.043 m²

Op de locatie Zandstraat 97a is initiatiefnemer voornemens om een loods te bouwen ten behoeve van een agrarische bedrijfsvoering. Hierover is reeds contact geweest met de gemeente. Wanneer er door de gemeente positief wordt beslist over realisatie van de loods zullen de zonnepanelen op deze locatie worden gerealiseerd.

Op de overige locaties worden pluimveehouderijen geëxploiteerd door initiatiefnemer. Hiervoor zijn de benodigde vergunningen door uw gemeente afgegeven.

De daken op deze locaties zijn geschikt voor het plaatsen van zonnepanelen, hiervoor zijn constructieberekeningen aanwezig. Deze kunnen, indien gewenst, worden nagezonden ten behoeve van dit verzoek.

Gasloze bedrijfsvoering

Initiatiefnemer is voornemens om in de toekomst een gasloze bedrijfsvoering te creëren, hiermee kan het bedrijf op een duurzame wijze en naar verwachting energieneutraal de pluimveehouderijen exploiteren. Om dit te bereiken wil men in de toekomst de bestaande gasaansluitingen op de bedrijven afkoppelen en de gasketels vervangen door warmtepompen. De zonnepanelen zullen hiervoor de energie moeten opwekken. In bijlage 1 is een berekening bijgevoegd, waarin te zien is hoeveel zonnepanelen naar verwachting nodig zijn, om dit doel te bereiken. Deze zonnepanelen wenst initiatiefnemer grotendeels op de locatie Zandstraat 99-101 te Someren te plaatsen in een zgn. zonnepark.

Indien de energie neutrale doelstelling bereikt kan worden voor initiatiefnemer, dan kan dit tevens gezien worden als een goede bijdrage voor de duurzaamheidsambities van de gemeente Someren, en zelfs als voorbeeld dienen voor andere intensieve veehouderijbedrijven binnen de gemeente!

Opstelling zonnepanelen aan de Zandstraat 99-101 te Someren

In het eerder principeverzoek is men uitgegaan van een veldopstelling van de zonnepanelen. Momenteel wordt door initiatiefnemer en de leverancier van de zonnepanelen nog gekeken naar de meest rendabele

en duurzame opstelling van de zonnepanelen. Hierbij wordt bijvoorbeeld gekeken naar een veldopstelling of een oost/west-opstelling.

Meervoudig ruimtegebruik zal worden gecreëerd door het laten begrazen van het perceel door schapen. In bijlage 2 is een schets van de initiatieflocatie bijgevoegd, waarom de locatie voor de te plaatsen zonnepanelen (en mogelijke landschappelijke inpassing) is weergegeven.

Landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke inpassing zal worden aangesloten bij het ter plaatse aangewezen landschapstype "jonge heideontginning" (gedeeltelijk) "oudere heideontginningen" (gedeeltelijk)¹. Op navolgende afbeelding is een uitsnede (met initiatieflocatie) van de kaart behorende bij het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011 weergegeven.



Afbeelding 1: Uitsnede kaart behorende bij het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011

In het beleid "Beleid zonneparken in het buitengebied 2017" wordt per landschapstype aangegeven wat de kenmerken en de randvoorwaarden zijn voor zonneparken. Voor de landschapstypes "jonge en oude heideontginningen" geldt het volgende:

Tabel 1: Kenmerken en randvoorwaarden voor "Jonge en Oude Heideontginningen"

Kenmerken gebied	De jonge heideontginningen bestaan uit regelmatige en rechte patronen binnen relatief grootschalige gebieden. De jonge heideontginningen zijn grootschaliger dan de oude heideontginningen. De naoorlogse intensivering van de landbouw heeft veel omgevingskwaliteiten doen verdwijnen.
Randvoorwaarden	<ul style="list-style-type: none"> - Door de schaalgrootte lenen deze gebieden zich voor grootschalige percelen met zonneparken (meer industrieel karakter) - Aandacht voor het benadrukken van de van oudsher aanwezige lanenstructuur. Deze kan versterkt worden door landschappelijke inpassing.

¹ Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011, vastgesteld 29 juni 2011.

Ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing zal 10% van het oppervlak gebruikt gaan worden. Dit houdt in dat er ten behoeve van een goede landschappelijke inpassing een oppervlakte van circa 3.000 m² ingepast zal worden.

Wanneer het project doorgang kan vinden zal er een nader landschappelijk inpassingsplan worden opgesteld waarin rekening gehouden zal worden met de kenmerken van het landschapstype en zal aansluiting gezocht worden op het beeldkwaliteitsplan van de gemeente Someren. De locatie zal zo ingepast worden dat de impact en zichtbaarheid op en in de omgeving beperkt zal blijven.

Toepassing C2C-gecertificeerde zonnepanelen

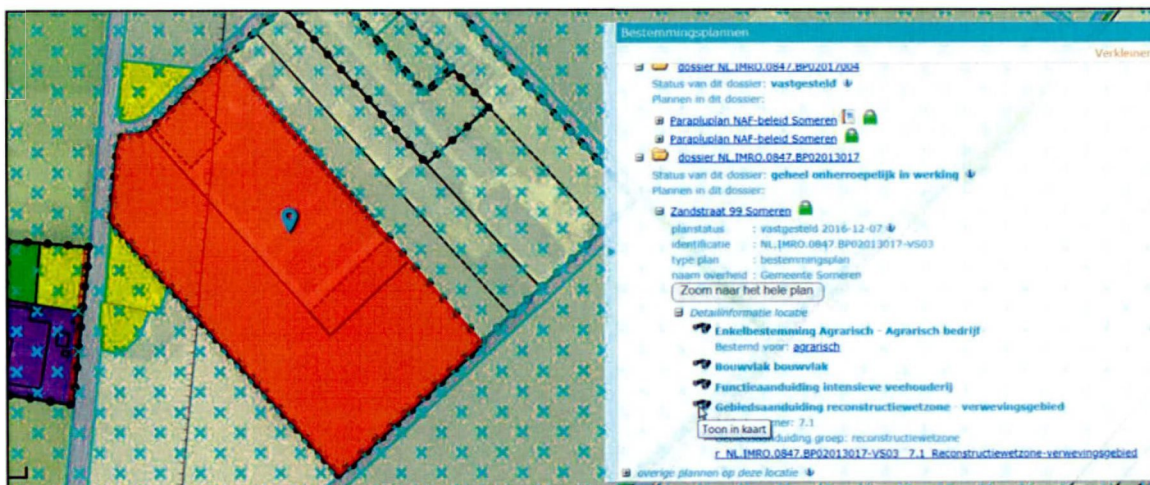
Gemeente Someren heeft Cradle tot Cradle-beleid opgesteld. Zonneparken waarin aantoonbaar C2C-gecertificeerde zonnepanelen worden toegepast krijgen voorrang bij de invulling van de 50 ha. Initiatiefnemer is voornemens om deze gecertificeerde zonnepanelen te gaan toepassen.

Door de wijze van opstelling, de toepassing van meervoudig ruimtegebruik, de landschappelijke inpassing en de toepassing van de C2C-gecertificeerde zonnepanelen wordt getracht om enerzijds meerwaarde voor de omgeving te creëren en anderzijds de impact van dit zonnepark op de directe omgeving te beperken.

Vigerend bestemmingsplan plangebied

De locatie Zandstraat 99-101 is gelegen in het bestemmingsplan 'Zandstraat 99 Someren' van de gemeente Someren. Op de locatie gelden de volgende bestemmingen en aanduidingen:

- Enkelbestemming Agrarisch– Agrarisch bedrijf;
- bouwvlak;
- Functieaanduiding intensieve veehouderij (ter plaatse van het bouwvlak);
- Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone – verwevingsgebied;



Figuur 2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan 'Zandstraat 99 Someren' (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

De realisatie is volgens dit bestemmingsplan niet rechtstreeks mogelijk. Er zal een ruimtelijke procedure gevolgd moeten worden, om het gewenste initiatief mogelijk te maken. De ontwikkeling kan voldoen aan de eisen gesteld in de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant.

Verzoek

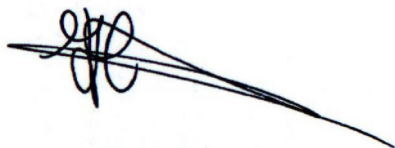
Namens initiatiefnemer verzoeken wij u medewerking te verlenen aan het realiseren van een zonnepark op de locatie Zandstraat 99-101 en af te wijken van hetgeen is vastgesteld in het bestemmingsplan "Zandstraat 99 Someren". Uit nader overleg zal moeten blijken welke ruimtelijke procedure gevolgd moet worden om deze wijziging van gebruik mogelijk te maken

Ondergetekende vraagt u om uw besluit op dit verzoek binnen 6 weken na dagtekening van dit schrijven aan ons kenbaar te maken.

Ik hoop u tot zoverre voldoende te hebben geïnformeerd. Wanneer u nog vragen heeft dan kunt u ten alle tijden contact opnemen.

In afwachting van een spoedige en positieve reactie verblijf ik,

Met vriendelijke groet,
Van Dun & Van Gerwen BV

A handwritten signature in black ink, consisting of several loops and a long horizontal stroke extending to the right.

Herma van Vilsteren-Makkinga MSc

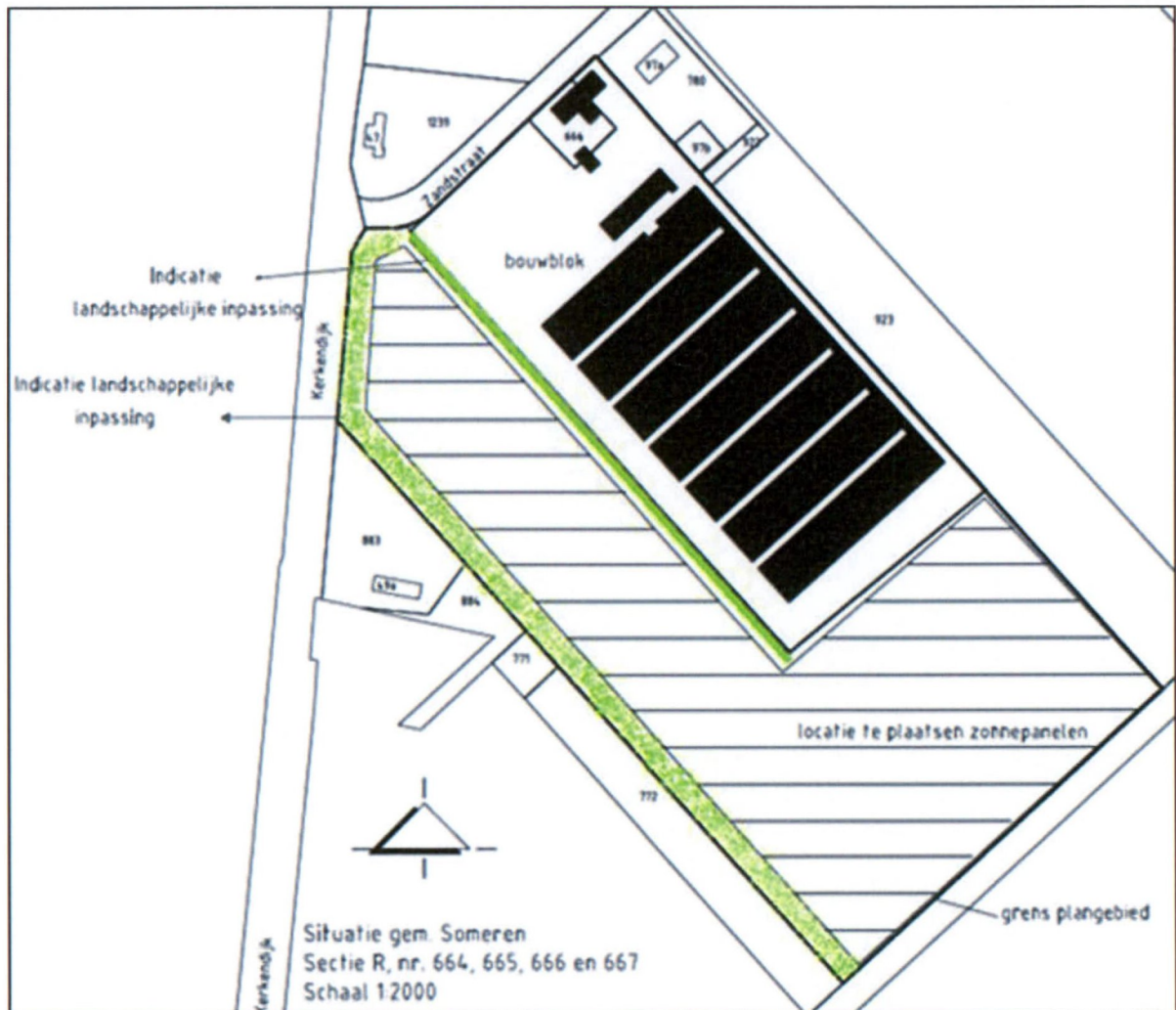
Bijlage 1: Berekening verwachte aantal benodigde zonnepanelen

Energie gebruik	Elektra kWh* Gas (m3)	Omrekenfactor gas-elektra	Toekomstig aandeel vanuit gas (kWh)	Toekomstig gebruik elektra (kWh)
Locatie				
Dellerweg	280.000	20.000	196.000	476.000
De Hoof	410.000	30.000	294.000	704.000
Zandstraat	324.000	22.000	215.600	529.600
Zandstraat uitbreiding	287.000			287.000
Heide	84.000	5.000	49.000	133.000
Sierakkerstraat	180.000	12.000	117.600	297.600
Peelven	80.000	5.000	49.000	129.000
Laarakkerdijk	40.000	2.500	24.500	64.500
Zandstraat 97a				79.300
Totaal				2.700.000

* in vergunning vermeld verbruik

Per zonnepaneel 270 watt betekend een totaal van 10.000 zonnepanelen.

Bijlage 2: Schets gewenste situatie zonnepark Zandstraat 99-101 te Someren



8

Bewijs van ontvangst
Datum: 10/01/19
Tijdstip: 12:40
Paraf: CU

College van Burgemeester en wethouders
van Gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG Someren



**BIJLAGE 17: INSPRAAKREACTIE INZAKE NIEUWENDIJK 100, 5712 EN SOMEREN,
D.D. 9 JANUARI 2019**

Bewijs van ontvangst
Datum: 10-01-2019
Tijdstip: 12,26
Paraaf: W.V.

College van B&W van gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG Someren



Onderwerp **Inspraak reactie voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Deelgebied 2**
Bijlage(n) 1
Datum 9 januari 2019

Geacht college,

Op 19 januari 2018 zijn er twee medewerkers van uw gemeente bij ons op gesprek geweest. Zij kwamen een inventarisatie uitvoeren van de situatie op ons adres welke als input moest dienen voor het voorliggende voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied Deelgebied 2.

Tijdens dit gesprek kwam onder andere de mogelijkheid tot het bouwen van een tweede bedrijfswoning aan de orde (op de verbeelding aangegeven met een 2). Omdat die woning feitelijk nog niet is gerealiseerd kwam de vraag op of wij hier in de toekomst nog gebruik van willen gaan maken. Tijdens dat gesprek in januari hebben wij aangegeven dat we daar op een redelijk korte termijn inderdaad gebruik van willen gaan maken. Een en ander werd akkoord bevonden.

Met verbazing namen wij dan ook kennis van het feit dat er in het voorontwerp bestemmingsplan geen 2 meer op onze locatie stond opgenomen. Na contact met de gemeente te hebben opgenomen hoe dit zo gekomen is, werd ons verteld dat wij per ongeluk hier niet zijn over ingelicht en excuses werden gemaakt. Aan de hand van dit verloop en het precieze waarom hebben wij op 9 januari 2019 een overleg gehad op het gemeentehuis over het voorontwerp bestemmingsplan en waarom nu precies de 2 (welke de mogelijkheid tot het bouwen van een tweede bedrijfswoning toestaat) is verwijderd. Er is tijdens dat gesprek door u aangegeven dat op grond van artikel 7.7 onder 2 en de toelichting onder 6.7 van de Verordening Ruimte geen tweede bedrijfswoning meer is toegestaan. En dat u daarom in het gehele plan, en zo ook bij ons, voor alle locaties de mogelijkheden schrapt welke de bouw van een tweede bedrijfswoning toestaan waar deze feitelijk nog niet zijn gerealiseerd.

Wij willen u graag het volgende meegeven en dienen hierbij dan ook een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Deelgebied 2" in.

- Zoals tijdens het gesprek van 9 januari 2019 door ons aangegeven is de mogelijkheid tot het bouwen van een tweede bedrijfswoning het gevolg van de sanering van een voormalige varkenshouderij, het zou dan ook onredelijk zijn deze mogelijkheid ons nu te ontnemen. (bijlage 1) Wij begrijpen dat een dergelijke mogelijkheid niet eeuwig kan blijven bestaan maar hebben u ook in het gesprek

van 19 januari 2018 aangegeven dat binnen nu en een paar jaar de woning zal worden gebouwd.

- Mocht het bovenstaande naar uw mening niet voldoende zijn om u te overtuigen ons perceel wederom van een 2 te voorzien waardoor het bouwen van een tweede bedrijfswoning mogelijk blijft, dan hieronder nog het volgende. In het gesprek wat op 9 januari 2019 is gevoerd geeft u aan dat op basis van artikel 7.7 onder 2 van de Verordening Ruimte een tweede bedrijfswoning niet meer is toegestaan. Gezien artikel 2 onder 3 van diezelfde verordening zijn wij echter van mening dat de Verordening Ruimte het realiseren van een tweede bedrijfswoning inderdaad in de weg staat wanneer het gaat om het toevoegen van een tweede bedrijfswoning. Lees voor het eerst 'planologisch' opnemen (nieuwbouw). Naar onze mening gaat het dan niet om het feitelijk bouwen van de tweede bedrijfswoning waarbij gebruik wordt gemaakt van een bestaand (planologisch) recht.

Hieronder is een en ander nader door ons uitgelegd.

Artikel 7.7 en de bijbehorende toelichting luiden als volgt:

" 7.7 Wonen

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat:

a. alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;

b. zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, al dan niet solitaire recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen is uitgesloten.

2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in de nieuwbouw van ten hoogste één bedrijfswoning ten behoeve van een op grond van deze verordening toegelaten bedrijf binnen het bij dat bedrijf behorende bouwperceel mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

a. de noodzaak vanwege de aard van de bedrijfsvoering aanwezig is;

b. de noodzaak van deze nieuwbouw niet het gevolg is van een eerder aanwezige, inmiddels afgestoten bedrijfswoning."

In de toelichting waar u eveneens naar verwees op 9 januari 2019 staat het volgende:

"4.49 Artikel 7.7 Wonen

De regels met betrekking tot nieuwbouw van woningen of solitaire recreatiewoningen zijn in hoofdzaak gelijk aan de regels in artikel 6.7 betreffende de groenblauwe mantel (zie de toelichting op dat artikel).

4.28 Artikel 6.7 Wonen

4.28.1 Lid 1: basisregels over woningen

Onderdeel a bepaalt dat bestemmingsplannen alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen toestaat.

In onderdeel b is bepaald dat bestemmingsplannen regels moet bevatten om zelfstandige bewoning van bedrijfsgebouwen, recreatiewoningen en andere niet voor bewoning bestemde gebouwen te voorkomen. Een dergelijk gebruiksverbod betreft bijvoorbeeld agrarische bedrijfsgebouwen, bedrijfsgebouwen van niet-agrarische bedrijven, maar ook solitaire of complexmatige recreatiewoningen of andere niet voor bewoning bestemde gebouwen. Met bewoning wordt bedoeld permanent gebruik van een gebouw als (zelfstandige) woonfunctie.

...

4.28.2 Lid 2: bedrijfswoningen

Het tweede lid formuleert een uitzondering op de basisregel: de nieuwbouw van een eerste bedrijfswoning, behorend bij een bedrijf dat toegelaten is op grond van de Verordening ruimte, is onder voorwaarden wel toegelaten. In de eerste plaats moet de woning noodzakelijk zijn in verband met de aard van de bedrijfsvoering. Daarbij mag er geen sprake zijn van een eerder aanwezige bedrijfswoning die is afgestoten. Dit voorkomt een ongewenste afstoting (bijvoorbeeld door afzonderlijke verkoop) van een bedrijfswoning. Een tweede bedrijfswoning is uitgesloten."

Artikel 2 luidt als volgt.

"Artikel 2 Werking van deze verordening

1. Tenzij de strekking van de bepaling zich daartegen verzet dan wel in deze verordening uitdrukkelijk anders is aangegeven, wordt bij toepassing van deze verordening onder bestemmingsplan tevens begrepen:

- a. een wijzigings- of uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder a of b, van de wet;
- b. een beheersverordening als bedoeld in artikel 3.38 van de wet;
- c. een omgevingsvergunning waarbij met toepassing van artikel 2.12, eerste lid, onderdeel a, ten derde, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht van het bestemmingsplan of de beheersverordening wordt afgeweken;
- d. een projectuitvoeringsbesluit als bedoeld in artikel 2.10 van de Crisis- en herstelwet;
- e. een projectbesluit als bedoeld in artikel 3.10 van de wet, zoals deze luidde voor 1 oktober 2010;
- f. een vrijstelling op grond van artikel 19, eerste of tweede lid, van de Wet op de Ruimtelijke Ordening, zoals deze luidde voor 1 juli 2008.

2. Tenzij de strekking van de bepaling zich daartegen verzet dan wel in deze verordening uitdrukkelijk anders is aangegeven, wordt bij toepassing van deze verordening onder toelichting bij een bestemmingsplan tevens begrepen de ruimtelijke onderbouw bij een omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.12, eerste lid, onder a, ten derde, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht.

3. Waar in deze verordening gesproken wordt over een bestaand bouwperceel, bestaande bebouwing, een bestaande planologische gebruiksactiviteit of een bestaande omvang, wordt daaronder verstaan:

a. datgene wat het geldende bestemmingsplan zonder toepassing van wijzigingsbevoegdheden toestaat, met inbegrip van datgene wat nadien wordt toegestaan op grond van:

I. een uitwerking van het geldend bestemmingsplan, mits dat niet ouder is dan tien jaar, als bedoeld in artikel 3.6, eerste lid, onder b, van de wet; of

II. een besluit van het gemeentebestuur als direct gevolg van een onherroepelijke uitspraak van een bestuursrechter.

b. datgene waarvan vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is."

Naar onze mening zou de 2 ook hierom dus terug op de verbeelding moeten komen te staan omdat dat 'bestaande bebouwing' is (planologisch bestaand). Dit zou dan ook kunnen gelden voor alle overige locaties in gemeente Someren.

Naar onze mening ziet de regeling zoals in de Verordening Ruimte opgenomen op de situatie dat er in géén geval van 1 bedrijfswoning naar 2 bedrijfswoningen mag worden gegaan daar waar het planologisch nog moet worden vastgelegd. Daar waar er 2 woningen nu al planologisch zijn toegestaan mag dat wederom worden opgenomen.

Uiteraard zijn we bereid onze inspraak reactie indien nodig nog mondeling aan u toe te lichten. Mocht u daar behoefte aan hebben, of mocht u verder nog vragen of opmerkingen hebben dan verzoek ik u contact op te nemen met onze adviseur mevrouw Looijmans. Zij is bereikbaar via mail suzan.looijmans@hotmail.com en telefonisch 06-44682224.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke aroet.



Het totale subsidiebedrag dat aan U wordt verleend, bedraagt:
EUR. 94414.75.

U had ook subsidie aangevraagd voor de afbraak van gebouwen.
Dit gedeelte van de aanvraag is echter afgewezen .

Reden voor de afwijzing van het afbraakgedeelte is dat er
geen afbraaksubsidie wordt verstrekt als er volgens het
bestemmingsplan woningbouw is toegestaan op het
bedrijfsterrein (art. 13). Gebleken is dat dit op Uw terrein
wel toegestaan is .

Volgens artikel 7 onderdeel b van de regeling dient U de
rechten, behorende bij de veehouderijtak die U beeindigt, te
laten vervallen c.q. door te halen. LASER zal namens U bij
Bureau Heffingen een kennisgeving doen van het vervallen
en/of doorhalen van de rechten van de te beeindigen tak.

U dient Uw milieuvergunning overeenkomstig artikel 8.26,
eerste lid, van de Wet milieubeheer te laten intrekken,
voorzover deze betrekking heeft op de te beeindigen
veehouderijtak, danwel overeenkomstig artikel 8.24, eerste
lid van de Wet milieubeheer zodanig te laten wijzigen dat
uitoefening van de te beeindigen veehouderijtak niet langer
mogelijk is. In het geval het Besluit akkerbouwbedrijven
milieubeheer of het Besluit melkrundveehouderijen
milieubeheer op Uw bedrijf van toepassing is dient U te
melden dat de dieren van de te beeindigen veehouderijtak niet
langer worden gehouden op Uw bedrijf. Indien de varkenstak
wordt beeindigd, dan moeten de varkens uiterlijk 12 maanden
na dagtekening van deze brief van het bedrijf worden
afgevoerd. Voor de kippen- en kalkoenentak en rundveetak
geldt een afvoertermijn van 15 maanden. U mag vanaf de
dagtekening van deze brief geen dieren van de
te beeindigen tak meer op Uw bedrijf aanvoeren. Indien U de
varkenstak beeindigt dan mag U geen varkensrechten meer
overdragen. Indien U de rundveetak beeindigt dan is het
verplaatsen van niet-grondgebonden mestproductierechten niet
meer toegestaan. Indien U de kippen- en kalkoenentak
beeindigt dan is het verplaatsen van pluimveerechten niet
meer toegestaan. Indien U een bijdrage ontvangt voor de
afbraak van bedrijfsgebouwen dan dient U ervoor te zorgen dat
de gebouwen van de varkenstak binnen 14 maanden na
dagtekening van deze brief gesloopt worden. Voor de kippen-

en kalkoenentak en de rundveetak geldt een periode van 17 maanden. Indien U landbouwgrond bezit of pacht in een reservaatgebied, een natuurontwikkelingsgebied of een natuurgebied en U heeft geen aanvraag ingediend voor een beheerssubsidie (zie artikel 12a van de RBV-regeling) dan dient U deze grond over te dragen aan Bureau Beheer Landbouwgronden, danwel de pachtovereenkomst te beëindigen (zie artikel 12 onderdeel b). Bezit U landbouwgrond in een aankoop- of ruilgebied dan dient U deze grond aan te melden bij Bureau Beheer Landbouwgronden. Aan bovenstaande opsomming van voorwaarden kunt U geen rechten ontlenen. Voor een complete beschrijving van de voorwaarden van de Regeling beëindiging veehouderijtakken wordt U verwezen naar de regelingtekst.

Indien U het met dit besluit niet eens bent, kunt U binnen 6 weken na verzending van deze brief bezwaar maken. Ook een andere belanghebbende kan tegen dit besluit in bezwaar komen. Het bezwaarschrift kan worden verzonden aan LASER, afdeling bezwaarschriften. Het adres vindt U in de kantlijn van deze brief.

Vermeld in de linkerbovenhoek van Uw bezwaarschrift duidelijk Regeling Beëindiging Veehouderijtakken 2e tranche (RBV2A) en het aanvraagnummer 4532770.

U wordt verzocht een afschrift van deze brief bij het bezwaarschrift te voegen. De unitmanager van LASER zal namens de Minister van Landbouw, Natuurbeheer en Visserij op het bezwaarschrift beslissen.

DE MINISTER VAN LANDBOUW, NATUURBEHEER EN VISSERIJ
voor deze:
De teammanager van LASER.

**BIJLAGE 18: INSPRAAKREACTIE ACHMEA RECHTSBIJSTAND INZAKE
ZANDSTRAAT 99, 5712 XX SOMEREN, D.D. 10 JANUARI 2019**



Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Het college van burgemeester en wethouders van de
gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

Laan van Malkenschoten 20
Apeldoorn

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

<i>Datum</i>	<i>Ons zaaknummer</i>	<i>Behandeld door</i>
10 januari 2019	R216789977	Mw. Mr. D. Schilstra
<i>Onderwerp</i>	<i>Uw kenmerk</i>	Afwezig op woensdag
inspraak voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied, deelgebied II		

Geachte heer, mevrouw,

Engelen Energie, namens deze de
5712 XX in SOMEREN, vroeg ons om juridische hulp.

tevens een locatie op perceel 97a,
is tevens eigenaar van het

Cliënt is het niet eens met het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied, deelgebied II

Cliënt is woonachtig en zijn bedrijven zijn gelegen in het plangebied. Dit plan heeft voor hem niet de gewenste gevolgen. Zijn inspraakreactie licht ik toe in deze brief.

Verzoek tot wijziging

Cliënt heeft een jaar geleden al tweetal concept verzoeken ingediend voor een omgevingsvergunning. De wijziging ziet op de bouw van een loods op het deel met een agrarische bestemming en het plaatsen van zonnepanelen op het perceel Zandstraat 97 a. Hier is Engelen Energie van cliënt gevestigd. Dit is een volwaardig agrarisch bedrijf. De bedrijfswoning wordt bewoond door de toezichthouder van het bedrijf. Ondanks zijn verzoek om een wijziging van de bouwmogelijkheden, is er in het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan geen enkele aandacht aan dit verzoek besteed. De bestemming wordt ook niet gewijzigd. Door het verzoek van cliënt ongemotiveerd terzijde te leggen wordt onvoldoende zorgvuldig met zijn belangen omgesprongen.

Zeker ten aanzien van de gevraagde locatie voor de plaatsing van zonnepanelen op perceel 97a geldt dit. Op 5 maart 2018 heeft cliënt namelijk de conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend met hetzelfde doel. Deze aanvraag is voorlopig buiten behandeling gelaten aangezien het beleid eerst geëvalueerd zou moeten worden. Eerst na de evaluatie zal een definitief oordeel volgen. De planning was dat in het najaar 2018 een en ander gereed zou zijn (uw brief met nummer

Vervolg op de brief van
10 januari 2019

Bestemd voor

Bladnummer
2

SOM/2018/013547 van 28 juni 2018). Desondanks wordt er geen wijziging doorgevoerd terwijl de aanvraag van cliënt bekend is. Er wordt ook niet gemotiveerd op in gegaan. Ten aanzien van de gevraagde loods is cliënt van oordeel dat voldoende duidelijk is dat hij ter plaatse een agrarisch bedrijf runt.

Concluderend heeft cliënt niet direct bezwaren tegen het voorontwerpbestemmingsplan zoals dat er nu ligt maar heeft hij juist bezwaar tegen het feit dat zijn aanvraag niet is meegenomen en er in zijn ogen dan ook nog een deel ontbreekt in het bestemmingsplan. De reden waarom een en ander niet is meegenomen is niet duidelijk.

Cliënt vraagt u het ontwerpbestemmingsplan aan te passen

Ook vraagt cliënt u het beluit inzake de beleidsevaluatie zonneparken en windmolens ten aanzien van zonnepanelen in te passen in dit plan.

Bel of mail ons gerust als u nog vragen hebt

U bereikt mij via de klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Uw zaaknummer is R216789977. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,



Mw. Mr. D. Schilstra
jurist



Gemeente Someren
INGEKOMEN

10 JAN. 2019

Nr.

Het college van burgemeester en wethouders van de
gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

Laan van Malkenschoten 20
Apeldoorn

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum
10 januari 2019
Onderwerp
inspraak voorontwerpbestemmingsplan
Buitengebied, deelgebied II

Ons zaaknummer
R216789977
Uw kenmerk

Behandeld door
Mw. Mr. D. Schilstra
Afwezig op woensdag

Geachte heer, mevrouw,

Engelen Energie, namens deze de heer A. Engelen, Zandstraat 99, tevens een locatie op perceel 97a, 5712 XX in SOMEREN, vroeg ons om juridische hulp. De heer Engelen is tevens eigenaar van het opfokbedrijf Engelen gevestigd aan de Zandstraat 99.

Cliënt is het niet eens met het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied, deelgebied II

Cliënt is woonachtig en zijn bedrijven zijn gelegen in het plangebied. Dit plan heeft voor hem niet de gewenste gevolgen. Zijn inspraakreactie licht ik toe in deze brief.

Verzoek tot wijziging

Cliënt heeft een jaar geleden al tweetal concept verzoeken ingediend voor een omgevingsvergunning. De wijziging ziet op de bouw van een loods op het deel met een agrarische bestemming en het plaatsen van zonnepanelen op het perceel Zandstraat 97 a. Hier is Engelen Energie van cliënt gevestigd. Dit is een volwaardig agrarisch bedrijf. De bedrijfswoning wordt bewoond door de toezichthouder van het bedrijf. Ondanks zijn verzoek om een wijziging van de bouwmogelijkheden, is er in het nu voorliggende voorontwerpbestemmingsplan geen enkele aandacht aan dit verzoek besteed. De bestemming wordt ook niet gewijzigd. Door het verzoek van cliënt ongemotiveerd terzijde te leggen wordt onvoldoende zorgvuldig met zijn belangen omgesprongen.

Zeker ten aanzien van de gevraagde locatie voor de plaatsing van zonnepanelen op perceel 97a geldt dit. Op 5 maart 2018 heeft cliënt namelijk de conceptaanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend met hetzelfde doel. Deze aanvraag is voorlopig buiten behandeling gelaten aangezien het beleid eerst geëvalueerd zou moeten worden. Eerst na de evaluatie zal een definitief oordeel volgen. De planning was dat in het najaar 2018 een en ander gereed zou zijn (uw brief met nummer

Rekeningnummer (IBAN) NL11 RABO 0101 0506 74
Kvk 41 038 571 Apeldoorn



Vervolg op de brief van
10 januari 2019

Bestemd voor

Bladnummer

2

SOM/2018/013547 van 28 juni 2018). Desondanks wordt er geen wijziging doorgevoerd terwijl de aanvraag van cliënt bekend is. Er wordt ook niet gemotiveerd op in gegaan. Ten aanzien van de gevraagde loods is cliënt van oordeel dat voldoende duidelijk is dat hij ter plaatse een agrarisch bedrijf runt.

Concluderend heeft cliënt niet direct bezwaren tegen het voorontwerpbestemmingsplan zoals dat er nu ligt maar heeft hij juist bezwaar tegen het feit dat zijn aanvraag niet is meegenomen en er in zijn ogen dan ook nog een deel ontbreekt in het bestemmingsplan. De reden waarom een en ander niet is meegenomen is niet duidelijk.

Cliënt vraagt u het ontwerpbestemmingsplan aan te passen

Ook vraagt cliënt u het beluit inzake de beleidsevaluatie zonneparken en windmolens ten aanzien van zonnepanelen in te passen in dit plan.

Bel of mail ons gerust als u nog vragen hebt

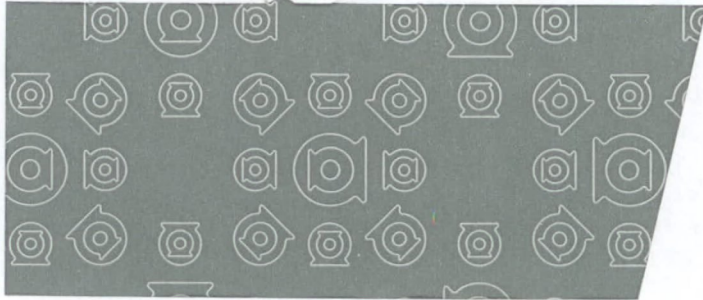
U bereikt mij via de klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700. Mailen kan naar klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Uw zaaknummer is R216789977. Wilt u dit nummer altijd noemen als u belt of mailt? Wij kunnen u dan sneller helpen.

Met vriendelijke groet,

Mw. Mr. D. Schilstra
jurist

10

achmea  rechtsbijstand



M0900 #7561XDX#00#0000#



Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 4116
7320 AC Apeldoorn

**BIJLAGE 19: INSPRAAKREACTIE VAN DUN ADVIES INZAKE PLOEGSTRAAT 64, 5712
RL SOMEREN, D.D. 10 JANUARI 2019**

Bewijs van ontvangst
Datum: 10-01-19
Tijdstip: 12:53
Paraf: C.V.



Gemeente Someren INGEKOMEN 10 JAN. 2019 Nr.
--

College van Burgemeester en wethouders
van Gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG Someren

Someren, 10-01-2019

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: AB/17274.003

Betreft: Inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Deelgebied 2' Someren
Locatie: Ploegstraat 64, 5712 RL Someren

Geacht college,

Namens de
ontvangt u hierbij een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Deelgebied 2' dat van 30 november 2018 tot en met 10 januari 2019 ter inzage ligt. De inspraakreactie heeft betrekking op voorgenoemde locatie, waar de een op- en overslag van eieren exploiteert.

meerdere pluimveebedrijven. Dit betreft een opfokbedrijf en vermeerderingsbedrijven met vleeskuikenouderdieren. Op het opfokbedrijf worden moederdieren opgefokt, welke met 20 weken leeftijd worden verplaatst naar de productielocaties van het familiebedrijf. De productielocaties betreffen vermeerderingsbedrijven waar vleeskuikenouderdieren worden gehuisvest. Het eindproduct van het familiebedrijf betreffen bevruchte broedeieren waar vleeskuikens uit voort komen.

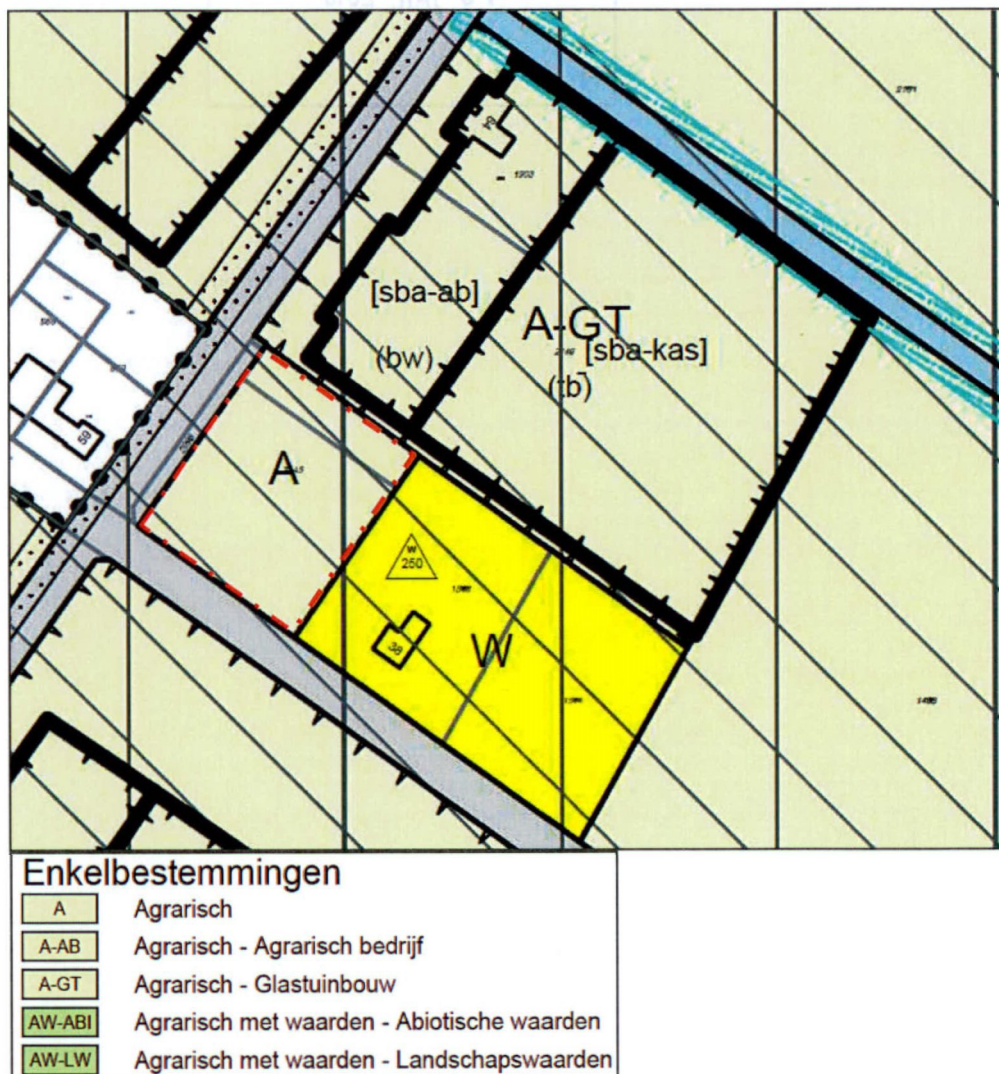
Sinds 2014 is Angel Eggs BV actief, Angel Eggs BV levert broedeieren welke grotendeels afkomstig zijn van de andere bedrijven van de heer Engelen en andere zorgvuldig geselecteerde vermeerderingsbedrijven. De eieren worden op de locatie aan de Ploegstraat 64 te Someren verzameld, opgeslagen en verzonden naar afnemers in binnen-en buitenland. Daarnaast is het bedrijf voornemens om ook een broederij in eigen beheer op te zetten, deze bedrijfsvoering is uniek in Nederland, er zijn slechts 3 soortgelijke bedrijven. De voorgenomen locatie van de broederij is aan de Ploegstraat 64, en zal worden gebouwd aan de bestaande loods met laaddocks. De bebroede eieren worden één dag voor uitkomst getransporteerd naar de afnemer en de kuikens komen aldaar uit het ei. Op het perceel aan de Ploegstraat 64 worden er tevens planten geteeld, deze activiteiten zijn passend binnen het bestemmingsplan.

Bestemmingsplan

Conform het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Someren Deelgebied 2' heeft de locatie aan de Ploegstraat 64 de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend gekregen:

- Enkelbestemming: Agrarisch – glastuinbouw
- Gebiedsaanduiding: Overige zone – vestigingsgebied glastuinbouw
- Gebiedsaanduiding: Overige zone - stalderingsgebied
- Functieaanduiding: Bedrijfswoning
- Functieaanduiding: Tuinbouw
- Bouwaanduiding: Specifieke bouwaanduiding – andere bebouwing
- Bouwaanduiding: Specifieke bouwaanduiding – kas

Het perceel ten zuidwesten van de locatie aan de Ploegstraat 64, kadastraal bekend als SMR02 – T – 2329, is de voorgenomen locatie voor realisatie van de broederij. Conform het voorontwerpbestemmingsplan is de locatie bestemd met de enkelbestemming 'Agrarisch' en gebiedsaanduidingen 'overige zone – vestigingsgebied glastuinbouw' en 'overige zone – stalderingsgebied'. In afbeelding 1 is de voorgenomen locatie voor de broederij met rode stippenlijn weergegeven.



Afbeelding 1: Uitsnede verbeelding, voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied deelgebied 2'

De gronden welke zijn aangewezen als 'agrarisch – glastuinbouw' met functieaanduiding tuinbouw zijn bestemd voor een agrarisch bedrijf in de vorm van een glastuinbouwbedrijf en een tuinbouwbedrijf, bij de doeleinden behorende gebouwen zoals kassen, teeltondersteunende voorzieningen, teelt- en/of verpakingsruimten ten behoeve van (glas)tuinbouwproducten.

Voor het bouwen van bedrijfsgebouwen (anders dan kassen) gelden randvoorwaarden. Gronden met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding– andere bebouwing' mogen volledig bebouwd worden met bedrijfsgebouwen. Een bedrijfsgebouw is een gebouw dat dient voor de uitoefening van één of meer bedrijfsactiviteiten, een eieropslag en/of een broederij kan niet worden aangemerkt als een bedrijfsactiviteit behorend bij de bestemming 'agrarisch – glastuinbouw'.

Feitelijk gebruik

Het perceel ten zuidwesten van Ploegstraat 64 is sinds jaren in gebruik als containerveld ten behoeve van de plantenteelt, net als de grond en de kas achter de bedrijfswoning en loods aan de Ploegstraat 64, welke zijn gelegen binnen het bouwvlak. Het perceel aan de achterzijde van de Ploegstraat 64 is bestemd voor glastuinbouw met de functieaanduiding tuinbouw en specifieke bouwaanduiding – kas. Op beide percelen worden dezelfde activiteiten met containervelden uitgevoerd, het perceel ten zuidwesten van de Ploegstraat is daarentegen bestemd met de enkelbestemming agrarisch zonder een specifieke aanduiding voor de aanwezige containervelden.

Destijds is door de gemeente een strook van het perceel, ten zuidwesten van de Ploegstraat 64, gekocht voor verbreding van de Ploegstraat. De waarde van de grond is gebaseerd op grond waar containervelden zijn toegestaan, deze is vervolgens ook betaald aan de eigenaar van de grond. De waarde van landbouwgrond, zoals opgenomen in het vigerende bestemmingsplan, ligt aanzienlijk lager dan de waarde voor grond met aanduiding voor het toestaan van containervelden.

Uit het bovenstaande blijkt dat de grond van het perceel gelegen ten zuidwesten van Ploegstraat 64 wordt gebruikt en gezien door de gemeente als grond met de aanduiding teeltondersteunende voorzieningen. Graag zouden wij de gemeente verzoeken de aanduiding 'Specifieke vorm van agrarisch – Teeltondersteunende voorzieningen' op te nemen op onderhavig perceel.

Toekomstige ontwikkeling

Zoals in de inleiding is beschreven is voornemens om het bedrijf uit te breiden met een broederij en de bestaande eieropslag uit te breiden. Hiervoor is een principeverzoek geschreven, d.d. 06-12-2017. Door de gemeente Someren is het principeverzoek geregistreerd onder zaaknummer SOM/2017/046841, ontvangstbevestiging verstuurd 14-07-2017. Van dit principeverzoek hebben wij nog geen inhoudelijke terugkoppeling of besluit van uw college ontvangen. In de bijlage is het principeverzoek toegevoegd. Middels deze inspraakreactie verzoeken wij om het voornemen, zoals beschreven in het principeverzoek, mee te nemen in de procedure tot vaststelling van dit bestemmingsplan. Indien u hiervoor nadere informatie wenst, verzoeken wij u dit aan te geven zodat deze gegevens tijdig kunnen worden aangeleverd.

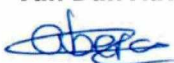
Conclusie

Angel Eggs BV is actief sinds 2014 met het op- en overslaan van bevruchte eieren welke worden verzonden naar afnemers in binnen- en buitenland. Daarnaast worden de gronden ten zuidwesten van de Ploegstraat 64 en achter de bedrijfsgebouwen gebruikt voor plantenteelt door middel van containervelden en een kas. De heer Engelen is voornemens de locatie aan de Ploegstraat 64 te Someren uit te breiden met een broederij en de bestaande eieropslag te vergroten. Deze ontwikkeling is tevens via een principeverzoek bij de gemeente kenbaar gemaakt, echter is hier nog geen antwoord op gegeven. Daarnaast is het perceel ten zuidwesten van de huidige bebouwing in de beoogde situatie bestemd met de enkelbestemming 'Agrarisch'. Aan de hand van het feitelijk gebruik en de waardebepaling van de grond door de gemeente kan worden aangemerkt dat het grond betreft voor teeltondersteunende voorzieningen.

Graag verzoeken wij u om het perceel ten zuidwesten van de bestaande bebouwing te bestemmen ten behoeve van teeltondersteunende voorzieningen. Daarnaast verzoeken wij u om de beoogde ontwikkeling van Angel Eggs BV mee te nemen in dit bestemmingsplan.

Vertrouwende op een correcte uitvoering uwerzijds, verblijven wij, namens van
Angels Eggs BV.

Met vriendelijke groet,
Van Dun Advies BV



Anke van den Berg

College van Burgemeester en Wethouders
van de gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG Someren

Someren, 6-12-2017

Uw kenmerk:

Ons kenmerk: FA/17274-003

Onderwerp: Principeverzoek eieropslag en broederij Angel Eggs BV
Locatie: Ploegstraat 64, Someren

Geacht College,

Namens eigenaar van Angel Eggs BV, gevestigd aan de Zandstraat 99 te Someren, dienen wij hierbij een principeverzoek in voor medewerking aan een bestemmingsplanwijziging voor wijziging van het gebruik van bebouwing voor opslag en sorteren van eieren en een broederij aan de Ploegstraat 64 te Someren.

heeft, samen met zijn broer, meerdere pluimveebedrijven. Op twee locaties in de gemeente Someren worden eieren geproduceerd die bij een broederij worden uitgebracht. De kuikens zullen als vleeskuiken opgroeien. Op een derde locatie worden kuikens grootgebracht die worden ingezet op de andere locaties. Het eindproduct van het bedrijf bestaat dus uit bevruchte eieren voor vleeskuikens.

zijn de afgelopen tijd zoekende geweest naar een nieuwe locatie waar de eieren van de twee locatie worden verzameld, opgeslagen en worden verzonden naar afnemers in binnen- en buitenland. Daarnaast is het bedrijf voornemens om ook de broederij in eigen beheer te houden. Deze handelswijze is uniek in Nederland, er zijn slechts 3 andere soortgelijke bedrijven.

Er is gezocht naar een locatie in de buurt van de huidige bedrijven die geschikt is voor deze activiteiten. De vereisten voor een dergelijke locatie zijn onder andere dat het laadruimte (2 laaddocks), ruimte voor bewaarplaatsen en voor de op te zetten broederij bevat. Tevens is het van belang dat de locatie in een extensief gebied ligt, met weinig veehouderijen bedrijven- en woonclusters. Dit komt de veterinair gezondheid van het bedrijf ten goede. Vanwege het feit dat de eieren met vrachtwagens worden getransporteerd dient er ook sprake te zijn van een goede ontsluiting.

Er is gekeken naar beschikbare locaties op bedrijventerreinen binnen de gemeente. Er zijn hier geen geschikte locaties aanwezig vanwege het ontbreken van voldoende laaddocks en veterinair risico's.

De locatie aan de Ploegstraat 64 te Someren is een geschikte locatie voor de gewenste activiteiten. Voorheen was deze locatie in gebruik als een plantenkwekerij. Er zijn een bedrijfswoning, loods (met laaddocks), kassen en containervelden aanwezig op de locatie. De ontsluiting vanaf het bedrijf is in dit gebied goed, er is een goede verbinding met de provinciale weg N266. Omdat deze locatie te koop stond, is deze locatie aangekocht en is begonnen met de op- en overslag van eieren van de pluimveelocaties.

Door deze bedrijfsuitbreiding hebben de volledige afzet van het product in eigen beheer en kan direct worden geleverd aan de vleeskuikenhouders.

In het vigerende bestemmingsplan voor de locatie aan de Ploegstraat 64 is deze activiteit niet rechtstreeks mogelijk. In het vigerende bestemmingsplan heeft deze locatie de volgende bestemmingen/aanduidingen:

- Bestemming: 'Agrarisch – Glastuinbouw'
- bouwaanduiding: 'andere bebouwing'
- functieaanduiding: 'bedrijfswoning'
- functieaanduiding: 'tuinbouw'
- gebiedsaanduiding: 'wetgevingszone – wijzigingsgebied'

Binnen deze bestemming is volgens het bestemmingsplan uitsluitend de uitoefening van een glastuinbouwbedrijf toegestaan. De beoogde bedrijfsactiviteiten zullen hoofdzakelijk bestaan uit de op- en overslag van eieren en het uitbroeden van de eieren. De aanwezige containervelden blijven behouden en worden gebruikt om planten te telen (nevenactiviteit). Omdat de beoogde ontwikkeling niet is toegestaan volgens het bestemmingsplan wordt dit principeverzoek ingediend.

De locatie aan de Ploegstraat is uitermate geschikt voor de uitoefening van de beoogde bedrijfsactiviteiten van Angel Eggs BV. In de aanwezige loods is voldoende ruimte voor de op- en overslag van de eieren. Deze eieren worden dagelijks aangevoerd vanaf de twee pluimveebedrijven. Op deze locatie zullen de eieren worden verpakt en worden opgeslagen. Wanneer voldoende eieren zijn verzameld worden deze in een vrachtwagen geladen en worden de eieren naar afnemers in binnen- en buitenland getransporteerd. Vanwege de aanwezigheid van twee laaddocks kunnen de eieren direct in pandig worden gelost en geladen en wordt voldaan aan de strenge hygiëne-eisen voor export van eieren.

Omdat de sector ook aandacht heeft voor dierwelzijn tijdens het transport van eendagskuikens naar veehouderijen worden er op steeds meer bedrijven eieren in plaats van eendagskuikens aangevoerd. Dit betekent dat de eieren in een broederij worden gebroed tot enkele dagen voor uitkomst. Deze eieren worden getransporteerd naar de vleeskuikenhouder zodat de eieren in de stal uitkomen en de kuikens direct beschikking hebben tot water en voer.

Om de keten te verkleinen is Angel Eggs voornemens om op de locatie aan de Ploegstraat een broederij te realiseren zodat de geproduceerde eieren in eigen beheer kunnen worden gebroed. Vóór uitkomst van de eieren worden deze direct naar de vleeskuikenhouders getransporteerd.

De activiteiten met betrekking tot het bebroeden van de eieren kunnen niet in de bestaande loods worden gerealiseerd. Er is niet voldoende ruimte voor deze broedlokalen. Hiervoor is initiatiefnemer voornemens om een nieuwe loods op het terrein te realiseren. Met de realisatie van deze loods is er sprake van een toegevoegde en unieke waarde van het product van Angel Eggs.

Ruimtelijk gezien zijn de beoogde activiteiten vergelijkbaar met een glastuinbouwbedrijf. De activiteiten hebben voornamelijk betrekking op het verpakken van eieren en deze op transport brengen. Deze activiteiten hebben in het verleden ook plaatsgevonden op deze locatie. Toen werden er ter plaatse gekweekte planten gesorteerd en klaargemaakt voor transport naar afnemers.

Omdat op deze locatie de eieren niet worden geproduceerd maar worden aangevoerd is er een klein verschil met een tuinbouwbedrijf. De eieren worden 1x per dag aangevoerd vanuit de bedrijven van de . De extra transportbewegingen in vergelijking met een plantenkwekerij zijn dan ook zeer beperkt.

Alle activiteiten zullen in pandig worden uitgevoerd hierdoor wordt overlast naar de omgeving tot een minimum beperkt. Daarnaast is er met de ontwikkeling geen sprake van uitstoot van hinderlijke stoffen zoals geur en stof.

Volgens het provinciale beleid is deze beoogde ontwikkeling mogelijk. Een eierpakstation en broederij behoort tot een agrarisch-technisch hulpbedrijf. Binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied' zijn agrarisch-technisch hulpbedrijven toegestaan onder de voorwaarden die zijn genoemd in artikel 7.10 en 7.11. Omdat de locatie ook de aanduiding 'vestigingsgebied glastuinbouw' heeft is een niet-agrarische functie mogelijk indien er in hoofdzaak een agrarische economie wordt nagestreefd. Zoals

**BIJLAGE 20: INSPRAAKREACTIE BERGS ADVIES INZAKE VAARTDIJK 21, 5712 ER
SOMEREN, D.D. 10 JANUARI 2019**

Bergs Advies B.V.
Leveroyseweg 9a
6093 NE Heythuysen

Telefoon (0475) 49 44 07
Fax (0475) 49 23 63
E-mail info@bergsadvies.nl
Internet www.bergsadvies.nl

BIC code: RABONL2U
IBAN: NL76RAB00144217414
K.v.K. Roermond nr. 12065400
BTW nr. NL817604844B01



Aan het college van
burgemeester en wethouders
van de gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG Someren

Datum: 10 januari 2018
Betreft: Inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan
'Buitengebied Someren - Deelgebied 2',
locatie Vaardijk 21, Someren

Behandeld door: G.G.J.A. van Duijnhoven
Kenmerk: BO-2018-001740

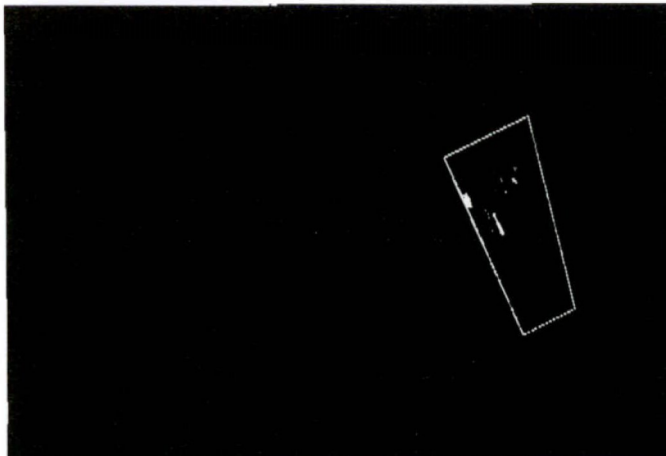
Geacht college,

Hierbij ontvangt u namens , een inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Someren - Deelgebied 2', zoals dat vanaf 30 november 2018 tot en met 10 januari 2019 ter inzage ligt. De inspraakreactie heeft betrekking op de locatie Vaardijk 21 te Someren.

Clïent beschikt op de locatie Vaardijk 21 over een varkenshouderij. Het bedrijf bevindt zich op een bestemmingsvlak van circa 2,5 hectare.

De ontwikkelingen in de varkenshouderij gaan snel. Het is dan ook moeilijk te voorspellen wat er in de toekomst met dit bedrijf gaat gebeuren. Het bestemmingsplan bepaalt de ontwikkelingsmogelijkheden op de locatie voor de komende 10 jaar. Verdere ontwikkeling van het varkensbedrijf is een optie, maar cliënt wil ook de mogelijkheden voor herontwikkeling van de locatie open houden.

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' is op het achterste gedeelte van het bouwvlak de gebiedsaanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie' opgenomen. Op onderstaande afbeelding is dit te zien.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' ter plaatse van de locatie Vaardijk 21. Het witte vlak betreft de gebiedsaanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie' (bron: ruimtelijkeplannen.nl).

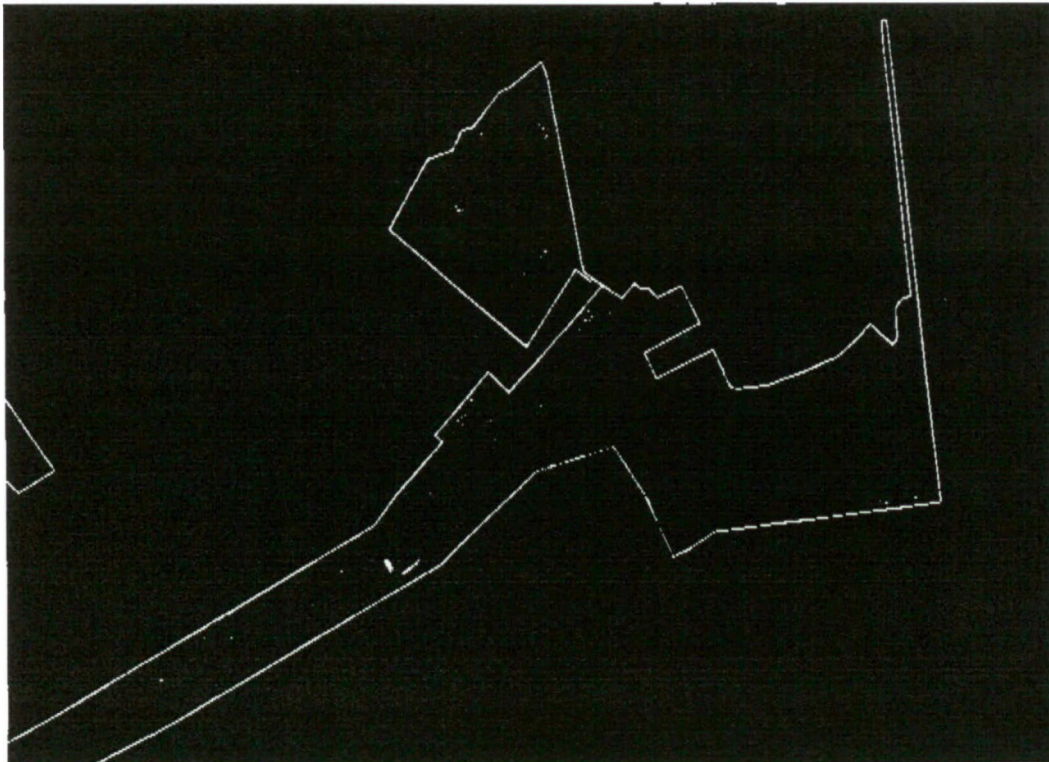


In het voorontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Someren - Deelgebied 2" is de gebiedsaanduiding 'overige zone - bebouwingsconcentratie' uit het geldende bestemmingsplan overgenomen.

De gemeente Someren heeft met de vaststelling van de 'Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling (Bio)' (juni 2009) en de 'Structuurvisie Buitengebied' (januari 2010) bebouwingsconcentraties in het buitengebied aangewezen. Deze beleidsdocumenten richten zich op het behoud van de vitaliteit binnen bebouwingsconcentraties en bevatten beleid voor functieveranderingen, sloop, hergebruik en nieuwbouw. Voor de bebouwingsconcentraties geldt een ruimer ontwikkelingskader. Zo is binnen een bebouwingsconcentratie, onder voorwaarden, omzetting van een agrarisch bedrijf naar een niet-agrarisch bedrijf mogelijk. Daarnaast worden binnen bebouwingsconcentraties mogelijkheden geboden voor Ruimte voor Ruimte.

De gemeente Someren heeft de bebouwingsconcentraties al geruime tijd geleden aangewezen. Eén van de bebouwingsconcentraties ligt ten zuidwesten van Someren-Eind. Destijds is het achterste gedeelte van de locatie Vaardijk 21 als onderdeel van deze bebouwingsconcentratie aangeduid en het voorste gedeelte niet. De begrenzing ter plaatse van de bedrijfslocatie van cliënt is onlogisch, temeer omdat het achterste gedeelte van de bedrijfslocatie niet aan een openbare weg ligt. In de toekomst kan dan ook geen gebruik gemaakt worden van het ruimere ontwikkelingskader, mocht daar behoefte aan zijn.

Ruimtelijk gezien vormt de Vaardijk een logischere begrenzing van de bebouwingsconcentratie dan de huidige begrenzing, die dwars door een aantal percelen, waaronder het bedrijfsperceel van cliënt, heen loopt. In onderstaande afbeelding is de huidige bebouwingsconcentratie weergegeven en is een voorstel gedaan voor de herbegrenzing daarvan.



Bebouwingsconcentratie ten zuidwesten van Someren-Eind (wit). De locatie Vaardijk 21 is aangeduid. In oranje is het gebied weergegeven dat aan de bebouwingsconcentratie kan worden toegevoegd.

**Verzoek**

Ik verzoek u namens _____ om deze inspraakreactie gegrond te verklaren en de begrenzing van de bebouwingsconcentratie ten zuidwesten van Someren-Eind te herzien conform het voorstel.

Voor vragen en/of een nadere toelichting kunt u contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

A handwritten signature in black ink that reads "G. G. J. A. van Duijnhoven". The signature is written in a cursive style with a large, looping initial 'G'.

Ir. G.G.J.A. (Gerdine) van Duijnhoven
Bedrijfsadviseur

**BIJLAGE 21: INSPRAAKREACTIE SUMRIN ADVOCATEN INZAKE NIEUWENDIJK 150,
5712 EP SOMEREN, D.D. 10 JANUARI 2019**

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN



Per fax vooruit: 0493 - 494850

AANTEKENEN

Datum : Someren, 10 januari 2019
Ons kenmerk : / gemeente Someren - D2017247
Uw kenmerk : Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Someren Deelgebied 2
Betreft : Inspraakreactie
Behandelaar : Moniek Peeters - m.peeters@sumrin.nl

Geacht college,

Namens cliënt, , maak
ik graag van de gelegenheid gebruik te reageren op het ter inzage liggende voorontwerp-
bestemmingsplan Buitengebied Someren Deelgebied 2.

U bent voornemens aan het perceel van cliënt aan de Nieuwendijk 150, kadastraal bekend gemeente Someren, sectie G, nummers 4669 en 5079 gedeeltelijk de bestemming 'Wonen' toe te kennen met de functieaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak m²: 325'. Tevens bent u voornemens de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke Waarden' gedeeltelijk toe te kennen aan het perceel met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - toegangsweg', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing', specifieke vorm van agrarisch - schuilgelegenheid voor dieren'.

In het vigerend bestemmingsplan beschikt het perceel over de bestemming 'Agrarisch - agrarisch bedrijf'. Dat dit een onjuiste bestemming voor het perceel is, is al sinds 2009 bij de gemeente Someren bekend. In 2000 en in 2009 heeft cliënt alle agrarische bedrijfsgebouwen gesaneerd en de huidige bebouwing op het perceel opgeknapt. Cliënt heeft hier destijds flinke investeringen voor gedaan. Het perceel heeft hierdoor een hoogwaardige uitstraling gekregen. Cliënt was in de veronderstelling dat hij beschikte over een woonbestemming maar helaas was dat niet het geval.

Gelet hierop heeft cliënt adviesbureau Crijns ingeschakeld voor het schrijven van een ruimtelijke onderbouwing voor het omzetten van zijn agrarische bestemming naar een woonbestemming. U heeft kenbaar gemaakt hier medewerking aan te zullen verlenen en op dit moment ligt dan ook een woonbestemming ter inzage. Cliënt kan zich verenigen met deze woonbestemming. Cliënt kan zich echter niet verenigen met de omvang van deze

Algemene voorwaarden SUMRIN Advocaten

Artikel 1. De maatschap

1. Sumrin Advocaten betreft een maatschap die kan bestaan uit natuurlijke personen en besloten beroepsvennootschappen. De lijst van de vennoten van de maatschap is op uw verzoek verkrijgbaar. De maatschap handelt onder de naam Sumrin Advocaten en is in het handelsregister ingeschreven onder nummer 59896108. De maatschap zal hierna met "Sumrin" worden aangeduid.

Artikel 2. Toepassing

1. Op alle overeenkomsten die Sumrin met u sluit, waaronder ook alle eventuele aanvullende en vervolgoopdrachten, zijn deze algemene voorwaarden van toepassing. Dit met uitsluiting van eventuele algemene voorwaarden die uzelf hanteert.
2. Naast Sumrin kunnen ook derden die Sumrin bij de uitvoering van de overeenkomst betreft een beroep op deze algemene voorwaarden doen. Ook vennoten en werknemers die niet meer voor Sumrin werken kunnen een beroep op deze algemene voorwaarden doen.

Artikel 3. De opdracht

1. Sumrin geldt tegenover u uitsluitend als opdrachtnemer. Ook als u de opdracht verstrekt met de uitdrukkelijke of stilzwijgende bedoeling dat deze door een bepaalde persoon verbonden aan het kantoor van Sumrin wordt uitgevoerd, geldt Sumrin als opdrachtnemer. De artikelen 7:404, 7:407 lid 2 en 7:409 Burgerlijk Wetboek worden uitgesloten. Als u namens een rechtspersoon een opdracht aan Sumrin verstrekt dan wordt u persoonlijk ook als mede-opdrachtgever beschouwd.

Artikel 4. Uitvoering

1. Uw opdracht wordt alleen ten behoeve van u uitgevoerd. Derden kunnen geen rechten ontleen aan de wijze waarop aan uw opdracht uitvoering is gegeven. U vrijwaart Sumrin tegen eventuele aanspraken van derden die stellen direct of indirect schade te hebben geleden door de uitvoering van uw opdracht.
2. Sumrin zal zich inspannen om uw opdracht zo goed mogelijk uit voeren en het resultaat proberen te bereiken dat u voor ogen heeft, maar kan geen resultaat garanderen.
3. Sumrin is bevoegd om ter uitvoering van uw opdracht namens u en voor rekening van u derden in te schakelen. U machtigt daartoe Sumrin onherroepelijk om eventuele aansprakelijkheidsbeperkingen en/of -uitsluitingen namens u te aanvaarden. Sumrin is niet aansprakelijk voor tekortkomingen van deze derden. Sumrin zal voor zover nodig haar eventuele aanspraken op deze derden aan u overdragen.
4. Sumrin neemt bij de uitvoering van uw opdracht de geldende regelgeving, waaronder de gedragsregels voor advocaten en de verordeningen en richtlijnen van de Nederlandse Orde van Advocaten, in acht.
5. Bij einde van uw opdracht sluit Sumrin uw dossier en zal Sumrin dit archiveren. Binnen 5 jaar na sluiting kunt u nog stukken uit uw dossier opvragen. 5 jaar na sluiting is Sumrin gerechtigd om uw dossier te vernietigen.

Artikel 5. Loon en kosten

1. Voor de uitvoering van uw opdracht heeft Sumrin recht op loon (honorarium) en vergoeding van kosten (verschotten), dit te vermeerderen met de omzetbelasting. Daartoe stuurt Sumrin periodiek u een declaratie. Sumrin is bevoegd om de declaratie enkel digitaal aan u te versturen.
2. Het loon is gebaseerd op het uurtarief dat Sumrin met u afsprekt en zoals vermeldt in de opdrachtbevestiging. Per 1 januari van elk jaar is Sumrin bevoegd om het uurtarief te verhogen;
3. Verschotten zijn kosten die voor u worden gemaakt zoals deurwaarderskosten, griffierechten, uittreksels, kosten in verband met ingeschakelde derden, reis- en verblijfkosten, extra

porto kosten enz. Bij de declaratie worden de verschotten apart gespecificeerd.

4. Sumrin is gerechtigd om voorschotten bij u in rekening te brengen. De voorschotten worden bij de tussentijdse en eind-declaratie verrekend. Ook is Sumrin gerechtigd om tussentijds loon en verschotten bij u te declareren.

Artikel 6. Betaling

1. Uw betaling dient binnen 14 dagen na factuurdatum van de declaratie door Sumrin te zijn ontvangen. Uw betaling dient zonder korting, opschorting of verrekening te geschieden.
2. Mocht uw betaling niet tijdig door Sumrin zijn ontvangen, dan bent u zonder herinnering of aanmaning van rechtswege in verzuim. U bent dan over het factuurbedrag vanaf de 15de dag na de factuurdatum de wettelijke rente verschuldigd. De wettelijke rente is de rente zoals bedoeld in artikel 6:119 en 6:119a Burgerlijk Wetboek.
3. Naast de wettelijke rente bent u ook kosten verschuldigd die Sumrin in en buiten rechte dient te maken om uw betaling te verkrijgen. Alle door Sumrin daadwerkelijk gemaakte en te maken kosten komen alsdan voor uw rekening, doch in elk geval met een minimum van 15% van de hoofdsom, dit te vermeerderen met de omzetbelasting.
4. Bent u mede-opdrachtgever dan bent u steeds voor de algehele betaling van de declaraties van Sumrin verantwoordelijk en tot betaling daarvan aan Sumrin gehouden.

Artikel 7. Aansprakelijkheid

1. Elke aansprakelijkheid van Sumrin voor een eventuele beroepsfout, daaronder ook de (ex)vennoten in persoon en (ex) werknemers van Sumrin, is steeds beperkt tot het bedrag dat in het betreffende geval door haar beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar wordt uitbetaald, dit te vermeerderen met het toepasselijke eigen risico dat Sumrin op basis van de polis dient te dragen.
2. Mocht de beroepsaansprakelijkheidsverzekeraar om welke reden dan ook geen uitkering doen, dan is iedere aansprakelijkheid beperkt tot driemaal het door Sumrin in de betreffende zaak in het betreffende jaar in rekening gebrachte honorarium (exclusief verschotten).
3. Aansprakelijkheid voor mondelinge, niet op schrift gestelde adviezen, wordt geheel uitgesloten.
4. Mocht u van mening zijn dat sprake is van een beroepsfout door Sumrin dan dient u dit tijdig, in elk geval binnen 1 maand na ontdekking, aan Sumrin schriftelijk kenbaar te maken. Ieder vorderingsrecht tot aansprakelijkheid van Sumrin vervalt in elk geval 12 maanden na het moment waarop het ontstaan van de aansprakelijkheid redelijkerwijs bij u bekend had moeten zijn. Ook als een derde schadevergoeding van u vordert in verband met een door Sumrin verleende dienst, dan geldt het in dit lid bepaalde eveneens voor u.

Artikel 8. Recht en geschillenbeslechting

1. Op alle opdrachten aan Sumrin is Nederlands recht van toepassing.
2. De Rechtbank Oost-Brabant is bij uitsluiting bevoegd kennis te nemen van alle geschillen die naar aanleiding van de opdracht of de uitvoering van de opdracht mochten ontstaan. Dit tenzij dwingend bij wet een andere bevoegde rechter of instantie is voorgeschreven. Sumrin is steeds bevoegd om een geschil voor te leggen aan de bevoegde rechter van uw woonplaats.

woonbestemming. Op de volgende bladzijde een uitsnede van het nieuwe woonvlak met als ondergrond de luchtfoto van de feitelijke situatie.



Conclusie is dat een gedeelte van de tuin van cliënt en een groot gedeelte van de erfverharding nu is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke Waarden'.

Kijkende naar de planregels behorende bij deze bestemming dan ontstaat er een strijdigheid met de planregels. Een tuin ten behoeve van de woonbestemming is niet toegestaan binnen de bestemming agrarisch met waarden. Erfverhardingen zijn expliciet uitgesloten binnen de strijdig gebruik regels. Nu de gronden op grond van het vigerende bestemmingsplan wel in gebruik mogen worden genomen als tuin en erfverharding brengt u het gebruik onder de werking van het overgangsrecht.

Vaste rechtspraak is dat in beginsel bestaand legaal gebruik als zodanig in het bestemmingsplan dient te worden bestemd. Indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, kan uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening daarvan worden afgezien. In dat geval kan het bestaande legale gebruik onder het overgangsrecht worden gebracht, mits de raad aannemelijk maakt dat het gebruik binnen de planperiode wordt beëindigd. Met het overgangsrecht wordt immers beoogd een tijdelijke

situatie te overbruggen.¹ Nu niet aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode wordt beëindigd, dient het bestaande legale gebruik als zodanig in het bestemmingsplan te worden bestemd.

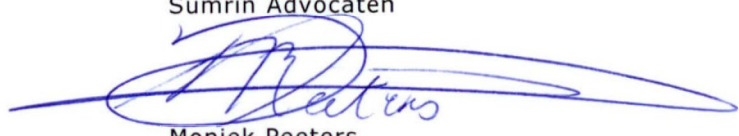
Cliënt is bekend met de Landschapsinvesteringsregeling Gemeente Someren 2018 waarin staat dat een bestemmingswijziging van agrarisch bedrijf naar wonen is toegestaan mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 2.500 m² en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Cliënt is van mening dat dit beleid op geen enkele wijze rekening houdt met het overgangsrecht en de bestendige rechtspraak daarover. Daarnaast wordt het perceel van cliënt omringd door woonbestemmingen met een bestemmingsvlak vele malen groter dan 2.500 m². Cliënt doet hierbij dan ook een beroep op het gelijkheidsbeginsel. Het beleid van de gemeente Someren is onevenredig en niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen. Cliënt is van mening dat hij recht heeft op een groter bestemmingsvlak.

Tot slot wenst cliënt te vermelden dat begin 2018 zich gemeld heeft bij uw gemeente tot omzetting van de agrarische bestemming naar wonen. Pas in september 2018 heeft u beleid ontwikkeld ten aanzien van de omvang van woonbestemmingen. Cliënt is van mening dat u halverwege de spelregels heeft veranderd welke cliënt nu worden tegengeworpen. Dit handelen is naar de mening van cliënt onacceptabel.

Indien uw college wenst vast te houden aan de omvang van het woonbestemmingsvlak dan is cliënt van mening dat uw college op zijn minst aan de betreffende gedeelten van het perceel een functieaanduiding kan toekennen waarbij zowel de tuin als de oppervlakteverharding positief worden bestemd. Ter illustratie verwijst cliënt naar de Michelslaan 18 in Someren.

Cliënt verzoekt u bij ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan rekening te houden met zijn inspraakreactie en het plan conform zijn verzoek te wijzigen. Mochten u naar aanleiding van deze inspraakreactie nog vragen hebben of overleg wensen dan is cliënt daartoe uiteraard bereid.

Hoogachtend,
Sumrin Advocaten



Moniek Peeters
Advocaat

¹ O.a. AbRvS 25 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2909.



Speelheuvelplein 10
5711 AR Someren
Postbus 30
5710 AA Someren
T +31 (0)493 894 752
F +31 (0)493 894 753
E info@sumrin.nl
I www.sumrin.nl

Burgemeester en wethouders
van de gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

Per fax vooruit: 0493 - 494850

AANTEKENEN

Datum : Someren, 10 januari 2019
Ons kenmerk : / gemeente Someren - D2017247
Uw kenmerk : Voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Someren Deelgebied 2
Betreft : Inspraakreactie
Behandelaar : Moniek Peeters - m.peeters@sumrin.nl

Geacht college,

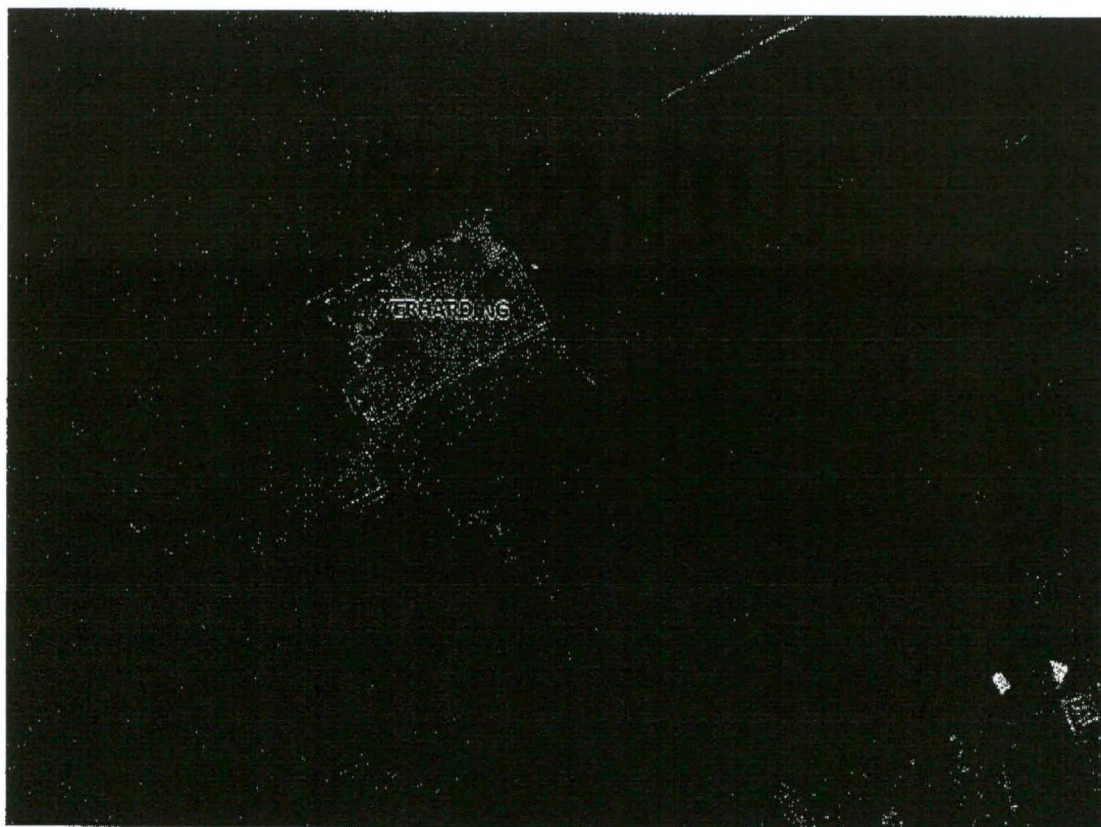
Namens cliënt, maak ik graag van de gelegenheid gebruik te reageren op het ter inzage liggende voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied Someren Deelgebied 2.

U bent voornemens aan het perceel van cliënt aan de Nieuwendijk 150, kadastraal bekend gemeente Someren, sectie G, nummers 4669 en 5079 gedeeltelijk de bestemming 'Wonen' toe te kennen met de functieaanduiding 'maximum bebouwd oppervlak m²: 325'. Tevens bent u voornemens de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke Waarden' gedeeltelijk toe te kennen aan het perceel met de functieaanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - toegangsweg', 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing', 'specifieke vorm van agrarisch - schuilgelegenheid voor dieren'.

In het vigerend bestemmingsplan beschikt het perceel over de bestemming 'Agrarisch - agrarisch bedrijf'. Dat dit een onjuiste bestemming voor het perceel is, is al sinds 2009 bij de gemeente Someren bekend. In 2000 en in 2009 heeft cliënt alle agrarische bedrijfsgebouwen gesaneerd en de huidige bebouwing op het perceel opgeknapt. Cliënt heeft hier destijds flinke investeringen voor gedaan. Het perceel heeft hierdoor een hoogwaardige uitstraling gekregen. Cliënt was in de veronderstelling dat hij beschikte over een woonbestemming maar helaas was dat niet het geval.

Gelet hierop heeft cliënt adviesbureau Crijns ingeschakeld voor het schrijven van een ruimtelijke onderbouwing voor het omzetten van zijn agrarische bestemming naar een woonbestemming. U heeft kenbaar gemaakt hier medewerking aan te zullen verlenen en op dit moment ligt dan ook een woonbestemming ter inzage. Cliënt kan zich verenigen met deze woonbestemming. Cliënt kan zich echter niet verenigen met de omvang van deze

woonbestemming. Op de volgende bladzijde een uitsnede van het nieuwe woonvlak met als ondergrond de luchtfoto van de feitelijke situatie.



Conclusie is dat een gedeelte van de tuin van cliënt en een groot gedeelte van de erfverharding nu is gelegen binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke Waarden'.

Kijkende naar de planregels behorende bij deze bestemming dan ontstaat er een strijdigheid met de planregels. Een tuin ten behoeve van de woonbestemming is niet toegestaan binnen de bestemming agrarisch met waarden. Erfverhardingen zijn expliciet uitgesloten binnen de strijdig gebruik regels. Nu de gronden op grond van het vigerende bestemmingsplan wel in gebruik mogen worden genomen als tuin en erfverharding brengt u het gebruik onder de werking van het overgangsrecht.

Vaste rechtspraak is dat in beginsel bestaand legaal gebruik als zodanig in het bestemmingsplan dient te worden bestemd. Indien nieuwe planologische inzichten daartoe aanleiding geven en het belang bij de beoogde nieuwe bestemming zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen, kan uit een oogpunt van een goede ruimtelijke ordening daarvan worden afgezien. In dat geval kan het bestaande legale gebruik onder het overgangsrecht worden gebracht, mits de raad aannemelijk maakt dat het gebruik binnen de planperiode wordt beëindigd. Met het overgangsrecht wordt immers beoogd een tijdelijke

Sumrin advocaten

situatie te overbruggen.¹ Nu niet aannemelijk is dat het gebruik binnen de planperiode wordt beëindigd, dient het bestaande legale gebruik als zodanig in het bestemmingsplan te worden bestemd.


Cliënt is bekend met de Landschapsinvesteringsregeling Gemeente Someren 2018 waarin staat dat een bestemmingswijziging van agrarisch bedrijf naar wonen is toegestaan mits het bestemmingsvlak wordt verkleind tot maximaal 2.500 m² en overtollige bebouwing wordt gesloopt. Cliënt is van mening dat dit beleid op geen enkele wijze rekening houdt met het overgangsrecht en de bestendige rechtspraak daarover. Daarnaast wordt het perceel van cliënt omringd door woonbestemmingen met een bestemmingsvlak vele malen groter dan 2.500 m². Cliënt doet hierbij dan ook een beroep op het gelijkheidsbeginsel. Het beleid van de gemeente Someren is onevenredig en niet met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen. Cliënt is van mening dat hij recht heeft op een groter bestemmingsvlak.

Tot slot wenst cliënt te vermelden dat begin 2018 zich gemeld heeft bij uw gemeente tot omzetting van de agrarische bestemming naar wonen. Pas in september 2018 heeft u beleid ontwikkeld ten aanzien van de omvang van woonbestemmingen. Cliënt is van mening dat u halverwege de spelregels heeft veranderd welke cliënt nu worden tegengeworpen. Dit handelen is naar de mening van cliënt onacceptabel.

Indien uw college wenst vast te houden aan de omvang van het woonbestemmingsvlak dan is cliënt van mening dat uw college op zijn minst aan de betreffende gedeelten van het perceel een functieaanduiding kan toekennen waarbij zowel de tuin als de oppervlakteverharding positief worden bestemd. Ter illustratie verwijst cliënt naar de Michelslaan 18 in Someren.

Cliënt verzoekt u bij ter inzage legging van het ontwerp-bestemmingsplan rekening te houden met zijn inspraakreactie en het plan conform zijn verzoek te wijzigen. Mochten u naar aanleiding van deze inspraakreactie nog vragen hebben of overleg wensen dan is cliënt daartoe uiteraard bereid.

Hoogachtend,
Sumrin Advocaten



Moniek Peeters
Advocaat

¹ O.a. AbRvS 25 oktober 2017, ECLI:NL:RVS:2017:2909.

7



R

AANGETEKENDE BRIEF

NL frankering betaald 8,45

23gr

RECOMMANDÉ

D

PostNL

161291 10-01-2019 17:33

NL



3SRPKS943131274

5710AG 290

**BIJLAGE 22: INSPRAAKREACTIE DRIESSEN ADVIES EN BEHEER INZAKE
PLOEGSTRAAT 56-58, D.D. 10 JANUARI 2019**

Advies, bemiddeling en management bij:

- ruimtelijke ordening, bouw- en grondzaken.
- ontwikkeling, realisatie en beheer van vastgoed.

Postadres : Postbus 66
5710 AB Someren
Kantoor : Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren
telefoon : 0493 - 495152
fax : 0493 - 840282
e-mail : info@dab-someren.nl

AAN Burgemeester en wethouders van Someren
t.a.v. Afdeling Beleid
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

Gemeente Someren
INGEKOMEN

14 JAN. 2019

Nr.

Verzonden per post en per e-mail via gemeente@someren.nl: 2 blz.

Uw publicatie van:	Uw kenmerk:	Ons kenmerk:	Bijlage(n)	Someren
29 nov. 2018		A/ /MD	-	10 januari 2019
Onderwerp:	Inspraakreactie voorontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Deelgebied 2" inzake perceel Ploegstraat 56-58 t.n.v. [redacted]			

Geacht college,

Als gemachtigd adviseur van:

-
-
-

vraagt ondergetekende uw aandacht voor de volgende zienswijze over het bovengemelde plan.

De bestemming van voormeld perceel is ons inziens vanuit de bestaande situatie - de gebruiksrechten en het feitelijk gebruik voor o.a. de vervoers- en bergingsbedrijven van Stienen - opnieuw niet goed in het bestemmingsplan door vertaald. Echter met de blik vooruit is het in dit stadium niet opportuun om dat in deze zienswijze tot in detail te gaan behandelen. Momenteel is er namelijk via hernieuwd constructief overleg een uitstekende kans op werkbare overeenstemming om alsnog een integrale verplaatsing van de Stienen bedrijven te realiseren. Recent zijn goede stappen daarvoor gezet. Dit is bij uw college bekend.

In deze fase volsta ik daarom namens cliënten om slechts de aandachtspunten voor de gewenste nieuwe bestemming van Ploegstraat 56-58 uit de laatste overlegnotitie voor de bedrijfsverplaatsing **hieronder schuingedrukt** in te plakken. Cliënten hopen en verwachten dat hier uit te komen is bij het komende vervolgoverleg over de uitwerking van afspraken op hoofdlijnen door tussenkomst van een projectontwikkelaar, u welbekend.

Ploegstraat 56-58:

- De gemeente wil en zal deze locatie in het buitengebied niet zelf verwerven van eigenaar Holding Stienen. Maar men wil wel de activiteiten van Stienen hier gestaakt zien. Dat wil zeggen dat Stienen uiterlijk zodra de nieuwe locatie Rijksweg klaar is ook deze locatie moet ontmantelen. Er mogen dan geen bedrijfsactiviteiten van Stienen meer plaatsvinden en er komt dan een situatie in overeenstemming met een nieuwe bestemming die voor de gemeente aanvaardbaar is voor hergebruik van het perceel.*
- De huidige formele bestemming "agrarisch verwant" en deels "autostalling voor het bergingsbedrijf" (de rest van de planologisch-juridische status laten we hier voor wat het is) wordt verbreed in het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied Someren Deelgebied 2". Over het voorontwerp voor dat plan loopt thans de inspraakprocedure waarin de herbestemming meteen kan worden meegenomen. De gemeente zal erin voorzien dat bij vertrek van Stienen ook niet-agrarisch verwante bedrijvigheid gevestigd mag worden door de toekomstige koper van dit object (bedrijfs categorie 1, 2 of ook 3 mits volgens gemeente gelijk te stellen met 2).*

- c. *Bedrijfsfunctie categorie 3 eventueel met ontheffing van gemeente ook toelaatbaar maken. Immers als zich daarvoor een aanvraag voordoet die ook de gemeente inpasbaar acht omdat de beoogde vestiging past bij de tuinbouwomgeving van Vlasakkers of mede ten dienste kan staan van de tuinbouw dan zou dat ook moeten kunnen (bv. een bedrijf met loonwerk, grondwerk, sloopwerk; zo is bv. transportbedrijf Kanters gevestigd en gevestigde tuinbouwbedrijven zijn ook minimaal milieucategorie 3; het huidige bergingsbedrijf is dat ook al dus voor de omgeving geen wezenlijk verandering, er komt alleen maar verbetering).*
- d. *Vraag vanuit Stienen is verder om in verband met de verkoop in het bestemmingsplan te voorzien dat beide kadastrale percelen een bedrijfsbestemming krijgen. Daarbij is op perceel R 570 - het omheinde weilandje achter het bebouwing perceel - geen bebouwing nodig maar wel bedrijfsmatig gebruik wenselijk, mits bv. onder voorwaarde van landschappelijke ingepast bijvoorbeeld. Als er op het hoofdperceel met de bebouwing R 262, groot 4.740 m², een wederzijds aanvaardbaar en werkbaar bebouwingspercentage wordt toegekend van bv. 50% of maximaal 2.000 m² bebouwing (nu staat er ruim 1.200 m²) heeft een kandidaat-koper die zich wil vestigen zodoende een goede basis om hierop in te gaan. Als zodanig ook een basis om er bij investeringen iets goeds van te maken naar de toekomst toe. Destijds werd in principe al eens medewerking toegezegd tot 1.800 m². Dat kan ook aanvaardbaar zijn maar een bebouwingspercentage is logischer en makkelijker vandaar te vraag.*
- e. *In het voormelde nieuwe bestemmingsplan kan ook een afwijkingsregeling worden opgenomen om de percelen Ploegstraat eventueel alsnog voor agrarische of agrarisch verwante functies te laten gebruiken passend bij het tuinbouwgebied. In elk geval is het gewenst dat de gemeente zich nu duidelijk over de bestemming uitlaat en dat er een concrete afspraak over komt waar Stienen mee vooruit kan voor de verkoop. Zodra die afspraak er is kan en zal Stienen de locatie Ploegstraat in de verkoop gaan brengen. Als er een geschikte kandidaat komt stemt Stienen de bedrijfsaard etc. af met de gemeente. In de tijd moeten verkoop en oplevering aan een koper (uiterlijk) sporen met het verlaten van de Boerenkamplaan bij ingebruikname nieuwe locatie aan de Rijksweg of eventuele tijdelijke oplossing elders.*
- f. *Als de locatie onverhoopt nog niet verkocht is bij de ingebruikname van de nieuwe locatie aan de Rijksweg is Stienen onverkort gehouden om de bedrijfsactiviteiten van de Stienen bedrijven aan de Ploegstraat binnen de afgesproken termijn te beëindigen en beëindigd te houden.*

Ik vertrouw er op u hiermee in eerste aanleg voldoende te hebben geïnformeerd. Samen met wil ik deze inspraakreactie graag met uw portefeuillehouder en adviseurs komen bespreken voor een mondelinge toelichting op de actuele achtergronden. De hoopt dat een en ander in redelijkheid kan worden opgevolgd zodat er voor Ploegstraat 56-58 een goede kans bestaat op passend hergebruik door een opvolgend eigenaar, daarmee dus ook op verkoop. Zodra hij duidelijkheid heeft over de contractuele kant van de verplaatsing - met als belangrijk onderdeel onherroepelijke verkoop van de locatie Boerenkamplaan zoals de gemeente die eist - wil hij ook de verkoop van de locatie Ploegstraat tijdig op gang kunnen brengen. In verband met de noodzakelijke forse herinvestering op de beoogde nieuwe locatie aan de Rijksweg is het logisch dat graag zo spoedig mogelijk duidelijkheid heeft over alles.

Bij voorbaat dankend voor de behandeling van deze reactie en de te nemen moeite, en in afwachting van uw berichten verblijvend,

Hoogachtend,



M.J.E. Driessen.

Driessen

Advies&Beheer

Postbus 66, 5710 AB Someren



Burgemeester en wethouders
van de gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

**BIJLAGE 23: INSPRAAKREACTIE DRIESSEN ADVIES EN BEHEER INZAKE
ZANDSTRAAT 97A, 5712 XX SOMEREN, D.D. 10 JANUARI 2019**

Driessen

Advies&Beheer

Advies, bemiddeling en management bij:

- ruimtelijke ordening, bouw- en grondzaken.
- ontwikkeling, realisatie en beheer van vastgoed.

Postadres : Postbus 66
5710 AB Someren
Kantoor : Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren

telefoon : 0493 - 495152
fax : 0493 - 840282
e-mail : info@dab-someren.nl

AAN Burgemeester en wethouders van Someren
t.a.v. Afdeling Beleid, [redacted]
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

Gemeente Someren
INGEKOMEN

14 JAN. 2019

Nr.

Verzonden per post en per email via gemeente@someren.nl: 3 blz.

<i>Uw brief van:</i> 15 mei 2017	<i>Uw kenmerk:</i> Z60696/D226542	<i>Ons kenmerk:</i> A/ [redacted] /MD	<i>Bijlage(n)</i> -	Someren 10 januari 2019
-------------------------------------	--------------------------------------	--	------------------------	----------------------------

Onderwerp: Inspraakreactie voorontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Deelgebied 2"
inzake situatie op perceel Zandstraat 97a t.n.v. [redacted]

Geacht college,

Als gemachtigd adviseur van [redacted] in Someren vraagt ondergetekende hierbij uw aandacht voor het volgende.

Verwijzend naar het gevoerde overleg eind 2017 - begin 2018 met uw ambtelijke adviseurs de heren [redacted] reageer ik hierbij op de eerste plaats op de bovengemelde brief met inspectierapport van provincie, gemeente en omgevingsdienst. Namens [redacted] verzoek ik u beleefd om mee te werken aan een oplossing voor de penibele situatie waarin hij zich geplaatst heeft gezien qua planologisch-juridische status van zijn eigendom. Feitelijk heeft hij op Zandstraat 97a al bijna 12 jaar een ambachtelijk dienstverlenend bedrijf gevestigd (een stratemakersbedrijf) met bijbehorende woning. Maar nog altijd op een bouwblok van een voormalig agrarisch bedrijf in het buitengebied. Formeel betreft dit een gebruik van grond en opstallen in afwijking van een feitelijk achterhaalde maar nog wel vigerende bestemming voor agrarische doeleinden ("Agrarisch - agrarisch bedrijf - veehouderij"). Deze situatie bestaat feitelijk sinds de verkrijging in eigendom van het perceel op 2 april 2007. Daarvoor feitelijk ook al enige tijd sinds de vorige eigenaar [redacted] de bedrijfsvoering zijn agrarisch bedrijf (een varkenshouderij) staakte en liquideerde, al dan niet met gebruikmaking van de regeling RBV.

[redacted] heeft kennis genomen van het voorontwerp voor het nieuwe bestemmingsplan "Buitengebied Someren Deelgebied 2" en dat hun perceel daar binnen valt. Nog steeds met een bestemming voor een agrarisch bedrijf "A - AB" maar dit klopt dus niet met de feitelijke situatie. Zij laat u verzoeken het perceel Zandstraat 97a-97b alsnog te bestemmen conform het huidige gebruik. Dat kan zijn in de vorm van een bestemming voor het kleinschalig milieuvriendelijk stratemakersbedrijf of anders een bestemming voor een plattelandswoning met aan huis verbonden bedrijf. Daarbij is relevant dat in de bestaande woonsituatie gedurende een aaneengesloten periode van ruim 11 jaar voldoende is gebleken van een goed woon- en leefklimaat, ondanks de ligging tussen (voormalig) agrarische bedrijfslocaties waaronder het kippenbedrijf van [redacted] op het aangrenzende perceel Zandstraat 99.

Men wil vermijden om straks ook in dit nieuwe bestemmingsplan nog geconfronteerd te worden met een situatie dat separate bewoning van hun perceel Zandstraat 97a formeel nog langer een probleem zou zijn als gevolg van strijdigheid met de agrarische bestemming die functioneel al zo lang niet meer van toepassing is. Men heeft destijds op 3 september 2007, geruime tijd nadat men eigenaar was geworden van het perceel, via een bouwvergunning van de [redacted] de bedrijfsloods van het stratemakersbedrijf kunnen bouwen waaraan u het huisnummer Zandstraat 97b hebt toegekend. De [redacted] heeft destijds op 12 juni 2007 weliswaar een melding bij u ingediend dat het om een schapenstal zou gaan maar dit gebruik is evident nooit van toepassing geweest.

Was van begin af aan ook niet de bedoeling. [redacted] heeft nooit schapen op haar grond of in de loods gehouden of willen houden. Die was van begin af aan bedoeld voor het stratenmakersbedrijf. Dat wist [redacted] die de vergunning bij u aanvraag, ook al gaf die zelf in zijn aanvraag foutief aan dat het gebouw voor een agrarisch bedrijf was. [redacted] is er destijds van uitgegaan dat ook de gemeente dat wist, omdat het agrarisch bedrijf ter plaatse al was gestaakt en het gebouw op zijn eigen grond werd aangevraagd en na de bouw door hemzelf ook meteen voor zijn bedrijf in gebruik werd genomen. Althans dat moet de gemeente bij de bouwcontroles beslist ook zelf zo hebben vastgesteld vóór de inspectie van 24 maart 2017 die leidde tot uw brief.

Voor het geval er destijds toch problemen hadden kunnen komen, als de gemeente niet in de misleidende aanvraag van [redacted] was getrapt en de vergunning daardoor geweigerd zou zijn, was er een regeling getroffen om [redacted] schadeloos te stellen. Toen alles wat de [redacted] had aangegeven precies uitkwam en de gemeente nergens moeilijk over deed, noch vóór noch ná de bouw van de loods, heeft [redacted] erop vertrouwd dat het goed zat. En dat het dan toekomstig ook wel goed zou komen met de erkenning of nieuwe bestemming voor zijn woning en stratenmakersbedrijfje. Maar toen men zich na uw brief ging verdiepen in de consequenties - ook vanuit de actuele overweging om Zandstraat 97a en 97b te gaan verkopen - bleek het feit dat de agrarische bestemming nog steeds niet is opgeheven toch een probleem te geven. Het vrije gebruiksrecht van de bedrijfsloods en de woning, daarmee de normale waarde van deze opstallen bij terug verkoop aan [redacted] of aan een derde die in het buitengebied wil wonen wegens behoefte aan ruimte, is er op dit moment niet. Van die situatie wil men begrijpelijk af zien te komen.

Het verzoek is nu om het perceel Zandstraat 97a-97b met bebouwing in het nieuwe plan te bestemmen volgens bestaande gebruik. Dat wil zeggen voor een ambachtelijk-dienstverlenend bedrijf met dienstwoning. Als dit om welke reden dan ook niet via maatwerk oplosbaar is dan is er aanleiding om samen de procedure van de aanvraag en vergunning uit 2007 van de loods nog eens goed onder de loep te nemen. Immers als maatwerk niet mogelijk blijkt is dat achteraf bewijs dat die vergunning destijds nooit zo verleend had mogen worden, als indertijd de juiste informatie over eigendomssituatie en voorgenomen gebruik behoorlijk was opgegeven door de aanvrager. Nu dat niet het geval is leidt dat tot de conclusie dat de vergunning feitelijk onrechtmatig tot stand is gekomen zoals bedoeld in artikel 5.19 lid 1 aanhef en onder a van de Wabo (voorheen artikel 59 lid 1 onder a Woningwet; bouwvergunningen die onder die wet onherroepelijk tot stand kwamen moeten krachtens overgangsrecht van rechtswege worden aangemerkt als omgevingsvergunning).

Zoals de Afdeling Bestuursrechtspraak eerder herhaaldelijk heeft overwogen, onder meer in de uitspraak van 11 december 2013 in de zaak nr. 201304454/1/A1, is voor intrekking van een bouwvergunning wegens een onjuiste of onvolledige opgave als bedoeld in artikel 5.19 eerste lid, aanhef en onder a van de Wabo noodzakelijk dat vast staat dat de bouwvergunning juist wegens de fout overgelegde gegevens is verleend. In het voorliggende geval is dat laatste evident aan de orde meen ik. Aanvrager had de grond ten tijde van zijn aanvraag in augustus 2007 al verkocht en geleverd aan een niet-agrariër, met als bekende oogmerk een niet-agrarisch gebruik, maar gaf in zijn aanvraag dus tegen beter weten in op dat het gebouw op eigen grond zou worden gebouwd, en dat het voorgenomen gebruik van de aangevraagde nieuwbouw, zijnde een loods, na uitvoering van de werkzaamheden ten dienste van een agrarisch bedrijf zou zijn. Dit terwijl het voorgenomen gebruik juist het gebruik was voor het stratenmakersbedrijf van [redacted] als grondeigenaar. Die had anders op grond van het bestemmingsplan geen vergunning kunnen krijgen zonder enige procedure (als die beleidsmatig al mogelijk was), zo is tot dusver gebleken uit het ambtelijk overleg naar aanleiding van uw brief met bezoekrapport van 15 mei 2017.

In de lijn van de constante jurisprudentie van de rechtbanken en van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State is voor intrekking van een vergunning wegens een onjuiste of onvolledige opgave als bedoeld in artikel 5.19, eerste lid, aanhef en onder a, van de Wabo noodzakelijk dat vast staat dat de vergunning juist wegens de onjuistheid in de overgelegde gegevens (lees: aanvraag) is verleend. De bewijslast hiervoor rust op de gemeente maar die is hierbij al ingevuld, en enkel nog te controleren via uw eigen bouwdoossier. Daarmee is aan het criterium van een 'onjuiste opgave' als bedoeld in voornoemd artikel voldaan. Het dossier in combinatie met de kadastrale eigendomsregistratie bewijst zelf dat vergunninghouder bij de aanvraag bewust onjuiste informatie heeft verstrekt. Wat men daar van welke zijde dan ook van kan vinden, het is een feit.

Uw college is met voormeld feit op tafel bevoegd de bouwvergunning uit 2007 alsnog in te trekken en de loods te laten slopen als zijnde, achteraf gebleken, zonder de vereiste vergunning gebouwd.

Wil graag weten of u daartoe al dan niet overgaat met de feiten op tafel, bij wijze van handhaving van gemelde wet als het onverhoopt niet mogelijk blijkt zijn woning met bedrijfsruimte niet-agrarisch in het nieuwe bestemmingsplan in te passen. Dit laatste heeft natuurlijk uitdrukkelijk zijn voorkeur. Maar als dat om welke reden niet lukt wil hij graag duidelijkheid of hij het risico loopt dat u de vergunning intrekt in combinatie met het opleggen van een verplichting om het dan illegale gebouw weer te slopen omdat het kennelijk dan toch niet gelegaliseerd kan worden. Daar is hij natuurlijk bang voor. In die situatie gebracht heeft hij gelukkig wel nog positie voor schadeverhaal op de heren _____ die hem het perceel Zandstraat 97a destijds onder bepaalde afspraken verkochten. Daarbij werd voorzichtig rekening gehouden met eventuele problemen over de vergunning, in het slechtste geval verplichte sloop van het gebouw als de voorgenomen misleiding van de gemeente uit zou komen in de vergunningaanvraag door de _____. Nu jaren later gebeurt dat nu dus alsnog.

Als u in deze inderdaad maatregelen moet nemen komt de _____ gelukkig enige financiële compensatie toe want daarover werden afspraken gemaakt. Nu de gevreesde situatie zich nadrukkelijk voordoet en _____ in 2018 bij overleg niet bereid zijn gevonden om zelf een genoegzame oplossing te regelen voor de _____ (door de woning gewoon voor dezelfde prijs terug te kopen) wil de _____ hier begrijpelijk op terug kunnen vallen. Maar zijn voorkeur in wederzijds belang is dus dat zijn bedrijfsloods met de woning erbij in het bestemmingsplan als niet-agrarische functie wordt ingepast. Dat zou de fijnste weg zijn.

Tenslotte heb ik over de bestemming van en vergunningen op het buurperceel Zandstraat 99 namens de _____ nog een paar vragen. Bij de aankoop van de woning in 2006-2007 werd afgesproken dat men geen bezwaar zou maken tegen de uitbreidingsplannen voor het bedrijf waarover _____ toen werd geïnformeerd. Dat is toen ook niet gebeurd. Intussen is het 2019 en uit het voorontwerp dat ter inzage ligt begrijpen we dat er nu nóg een uitbreiding van het bedrijf aan de orde is/komt, met nog eens twee nieuwe stallen. In dat verband de volgende vragen:

- wordt hier het bestaande bouwblok voor vergroot en zo ja hoeveel precies?
- het inpassingsplan dat ter inzage ligt dateert van 24 juli 2013 maar wanneer is deze laatste uitbreiding precies formeel aangevraagd?
- is er voor het bestaande bedrijf een geldige en correcte milieuvergunning en een geldende vergunning Wet natuurbescherming? Is het bedrijf legaal in werking? De heeft onlangs namelijk tot verbazing in de krant gelezen dat het laatste nog steeds niet net geval zou zijn, terwijl men zelf volgens afspraak geen bezwaar heeft gemaakt;
- en voor de uitbreiding met twee stallen waarvoor er nu een zgn. inpassingsplan onderdeel uitmaakt van de toelichting bij het bestemmingplan? Is daar al een milieuvergunning en vergunning Nb voor verleend? Begrijpelijk dat men graag precies wil weten hoe dit zit;
- en hoe is bij de respectievelijke vergunningen en aanvragen rekening gehouden met de woonfunctie van de woning van de _____ op Zandstraat 97a? Zijn hierbij de juiste gegevens over de precieze status verstrekt? Ook dit wil men graag weten.

Ik vertrouw er op u hiermee in eerste aanleg voldoende te hebben geïnformeerd. Samen met _____ wil ik deze inspraakreactie graag met uw adviseurs komen bespreken voor een mondelinge toelichting op de achtergronden. Men is ook benieuwd naar het spiegelen van dit verzoek om het actuele beleid naar de laatste stand van zaken zoals dat bij het nieuwe bestemmingplan zal worden toegepast. Het is logisch dat _____ graag zo spoedig mogelijk duidelijkheid heeft.

Bij voorbaat dankend voor de behandeling van deze reactie en de te nemen moeite, en in afwachting van uw berichten verblijvend,

Hoogachtend,



M.J.E. Driessen.

Driessen

Advies&Beheer

Postbus 66, 5710 AB Someren



Burgemeester en wethouders
van de gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

**BIJLAGE 24: INSPRAAKREACTIE DRIESSEN ADVIES EN BEHEER INZAKE
LAARSTRAAT 37, 5712 RT SOMEREN, D.D. 10 JANUARI 2019**

Driessen

Advies&Beheer

Advies, bemiddeling en management bij:

- ruimtelijke ordening, bouw- en grondzaken.
- ontwikkeling, realisatie en beheer van vastgoed.

Postadres : Postbus 66
5710 AB Someren
Kantoor : Witvrouwenbergweg 12
5711 CN Someren
telefoon : 0493 - 495152
fax : 0493 - 840282
e-mail : info@dab-someren.nl

AAN Burgemeester en wethouders van Someren
t.a.v. Afdeling Beleid
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

Gemeente Someren
INGEKOMEN

14 JAN. 2019

Nr.

Verzonden per post en per e-mail via gemeente@someren.nl: 2 blz.

Uw publicatie van: 29 nov. 2018 Uw kenmerk: 29 nov. 2018 Ons kenmerk: A/ /MD Bijlage(n) - Someren 10 januari 2019

Onderwerp: Inspraakreactie voorontwerp-bestemmingsplan "Buitengebied Deelgebied 2" inzake Laarstraat 37, Someren.

Geacht college,

Als gemachtigd adviseur van (), Laarstraat 37 in Someren vraagt ondergetekende uw aandacht voor de volgende zienswijze over het bovengemelde plan.

Dit is tegelijk een inhoudelijke reactie op uw brief d.d. 27 september 2018 nr. SOM/2017/037052 die de heer eind september van de gemeente ontving. De eerder door mij beloofde inhoudelijke reactie op die brief werd naar het einde van het afgelopen jaar toe nog verlaat in de eindejaar drukte, waarvoor excuus aan bij wie de reactie werd aangekondigd.

Overigens, zonder te twijfelen aan de goede bedoelingen maar toch: nogal een bijzonder fenomeen om te zien dat extern ingehuurde projectfunctionarissen een brief kunnen versturen met bedrijfslogo en -gegevens eronder van hun bureau, op briefpapier van onze gemeente Someren, en toch duidelijk namens de gemeente, zonder ondertekening vanuit de organisatie.

"Mandaat op hol?!" zou men vanuit bestuurskundig oogpunt kunnen poneren, of "kan deze vermenging wel zo?" kan ook de vraag zijn, maar dat terzijde opgemerkt.

Goed punt om intern eens even naar te kijken zou ik denken. Ik vind het althans niet kunnen, na eerdere ervaring met verkeerde commerciële vermenging van belangen door extern ingehuurde mensen die op een ambtelijke stoel hun eigen bureau zaten aan te prijzen in bepaalde zaken die zij zelf behandelden... Zoiets mag wel eens gemeld toch? Zo ja graag gedaan.

In de gemelde brief wordt gesteld dat er bij de woning van de heer sprake is van meer dan 100 m2 bijgebouwen bij de bedrijfswoning van zijn tuinbouw- annex plantenkwekersbedrijf. Wat dan volgt klopt volgens ons echter niet helemaal, zie hierna.

Verder is het onnodig en gezien de functionele overlapping ook onredelijk beperkend om voor de locatie van de bedrijfswoning een apart bouwvlak aan te houden op het totale bedrijfsperceel. De

heeft daarbij in elk geval enkele concrete bemerkingen ten aanzien van de meldingen op de tekening bij de voormelde brief:

- Bijgebouw 1: een legaal vm. varkenshok van ca. 1930, gebouwd door toenmalige eigenaar Maas, nu in gebruik als bijgebouw bij de woning.
- Bijgebouw 2: na navraag bij gemeente over de regels voor vergunningvrij bouwen in 2015 vergunningvrij gerealiseerd ten dienste van het woonhuis.
- Bijgebouw 3: idem vergunning vrij bij en ten dienste van de woning gerealiseerd.
- Bijgebouwen 4 en 5: beide zijn overkappingen c.q. stallingen voor voertuigen en materialen, en beide vergunningvrij gebouwd ten dienste van het bedrijf nabij de grote loods, dus niet ten dienste van de woning.
- Bijgebouw 6: vergunningvrij gebouwd voor opslag van tuinspullen en installatie voor het zwembad, een bouwwerk geen gebouw zijnde dat met vergunning is gebouwd. Dus ook functie ten dienste van de woning.

- Bijgebouw 7: betreft een bouwwerk geen gebouw zijnde in de vorm van een prieel, een dak op staanders, vergunningvrij gebouwd ten dienste van woning en terras.

_____ vond dat er nogal overdreven is aangegaan over wat er staat en wil graag een en ander goed aangetekend en zo nodig gecorrigeerd zien in zijn richting. Dan kan er verderop geen nieuwe discussie meer komen over de status van deze aanwezige opstallen.

Verder wordt in de brief gemeld dat er grond van de voortuin bij de bedrijfswoning in de bestemming "verkeer" ligt, maar daar kan _____ zelf niets aan doen. Dat heeft de gemeente gedaan in het verleden, kennelijk in afwijking van de bestaande rechten en functioneel particulier gebruik. Dit moet dus in het nieuwe bestemmingsplan aangepast door het "terugleggen" van die verkeersbestemming, want u kunt die foute bestemming niet blijven geven natuurlijk als die niet gerealiseerd is/wordt. Zomaar herhaaldelijk blijven weg bestemmen mag natuurlijk niet.

Tenslotte heeft _____ bezwaar tegen het mogelijk uitbreiden van de woonbestemming aan de overzijde van zijn percelen aan de Laarstraat, althans daar ziet het naar uit op de verbeelding (een scheidingslijn halverwege perceel Laarstraat 38 die een bestemmingsgrens kan zijn en de bouw van een tweede woning mogelijk maakt?). Over dit aspect is eerder geprocedeerd met als uitkomst dat daar geen nieuwe burgerwoningen of solitaire bedrijfswoningen bij gebouwd mogen worden, mede omdat die ten nadele kunnen strekken van het bedrijfsbelang van cliënt. Het is dan ook het verzoek om de bestemming aan de overkant voor zover van toepassing aan te passen en het betreffende woonperceel duidelijk niet splitsbaar in te tekenen door de scheidingslijn eruit te halen (bestemming voor 1 vrijstaande woning blijft ongewijzigd). De rest van de aansluitende gronden met agrarische bestemming te behouden zoals die altijd is geweest. Als er onduidelijkheid blijft in het ontwerp zal de heer De Leeuw opnieuw gebruik maken van rechtsmiddelen om uitbreiding van de woonbebouwing te voorkomen. Hij hoopt dat dit door de gewenste aanpassing bespaard kan blijven.

Ik vertrouw er op u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Samen met _____ wil ik deze inspraakreactie graag met uw adviseurs komen bespreken voor een mondelinge toelichting over de precieze situatie en achtergronden. _____ hoopt dat een en ander zich zo nog in de ontwerpfase oplost en heeft daarover graag zo spoedig mogelijk duidelijkheid.

Bij voorbaat dankend voor de behandeling van deze reactie en de te nemen moeite, en in afwachting van uw berichten verblijvend,

Hoogachtend,



M.J.E. Driessen.

Driessen
Advies&Beheer

Postbus 66, 5710 AB Someren



Burgemeester en wethouders
van de gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

**BIJLAGE 25: WATERSCHAP AA EN MAAS, POSTBUS 5049, 5201 GA 'S-
HERTOGENBOSCH, D.D. 21 FEBRUARI 2019**

Verslag

Vergadering: Vooroverleg Aa en Maas m.b.t. voorontwerpbestemmingsplan buitengebied deelgebied 2
Datum: 21 februari 2019
Tijd: 15.00 - 16.30 uur
Locatie: Gemeentehuis Someren
Aanwezig: Karin van der Hoeven (waterschap), Djamo van der Krabben (waterschap), Stefan Rijkers (Ordito), Simone Salemans (gemeente), Gijs Willems (Ordito)
Afwezig: -
Gasten/Insprekers: -

1 Opening

Op 3 december 2018 heeft de gemeente aan het waterschap Aa en Maas een verzoek tot advies gedaan gericht met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Someren Deelgebied 2'. Op 21 december 2018 heeft het waterschap per mail een vooroverlegreactie ingediend, met daarbij het aanbod om de reactie samen door te spreken. De gemeente heeft vervolgens het verzoek gedaan aan het waterschap om een gesprek in te plannen waarbij een nadere toelichting wordt gegeven. Dit gesprek is ingepland en heeft plaatsgevonden op 21 februari 2019. In het navolgende is het gespreksverslag opgenomen.

2 Verslag bijeenkomst

Ecologische verbindingszone

Het waterschap geeft in haar vooroverlegreactie aan dat in de verbeelding van het betreffende bestemmingsplan sommige belangen van het waterschap erg moeilijk te zien zijn, zoals de ecologische verbindingszone. Zij vragen zich dan ook af of de EVZ wel goed is opgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan. De heer Willems licht toe dat de gemeente de stukken in de voorontwerpfase nog niet op ruimtelijkeplannen.nl zet. De verbeelding in pdf-formaat is niet altijd even goed leesbaar. De heer Willems laat echter zien dat de ecologische verbindingszone wel (goed) is opgenomen. Hij geeft daarbij aan dat deze 1-op-1 zijn overgenomen van de provinciale kaarten uit de Verordening.

Landschappelijke inpassingsplichten

De heer Rijkers geeft aan dat in het bestemmingsplan alle bestaande landschappelijke inpassingsplichten op zijn genomen en ook als zodanig zijn bestemd. Het betreft verplichtingen die in sommige gevallen al meer dan 10 jaar geleden zijn aangegaan, gekoppeld aan een bouwvergunning of bestemmingsplanwijziging. Deze plichten zijn veelal reeds gerealiseerd en de gemeente is in de veronderstelling dat hiermee geen waterbelangen worden geschaad. De heer Van der Krabben geeft aan dat er bij enkele van deze locaties wel degelijk waterbelangen spelen. Deze locaties worden verderop in dit verslag nader besproken op dossierniveau.

Klimaatbestendig Someren

Waterschap heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat zij in de toelichting niks terug kunnen vinden over Klimaatbestendig Someren. In dat kader hebben zij een voorbeeld van een regeling voor klimaat en toekomstbestendig als bijlage toegevoegd. De heer Rijkers en mevrouw Salemans geven aan dat zij deze opmerking meenemen richting het ontwerpbestemmingsplan.

Vrijwaringszones

De heer Rijkers geeft aan dat de vrijwaringszones zijn opgenomen vijf meter vanaf de perceelsgrenzen van het waterschap. Dit moet volgens de Keur vijf meter vanaf de insteek van de A-watgang zijn. De heer Willems geeft aan dat zij in de legger van het waterschap hebben ontdekt dat hier de exacte (beschermings-)zones zijn opgenomen. De gemeente wil mogelijk naar het ontwerpbestemmingsplan toe dit ondergrondbestand uit de legger overnemen. De heer Van der Krabben geeft aan dat zij dit ook de beste oplossing vinden. Hij geeft aan dat deze ondergrondbestanden online te downloaden zijn.

Bebouwing binnen vrijwaringszones

In diverse gevallen is er sprake van legaal aanwezige bebouwing (met vergunning opgericht) of reeds bestaande erfbeplanting welke in de vrijwaringszone liggen. Mevrouw van der Hoeven geeft aan dat indien de voorzieningen er reeds voor 2015 lagen dat deze niet in strijd waren met de keur. Wij constateren dat het in een oudere Keur ook al was opgenomen. Wij zouden willen vragen aan het waterschap om aanvulling van dit punt.

Bennenbroekstraat

De gemeente heeft met betrekking tot bebouwing binnen de vrijwaringszone de volgende inspraakreactie ontvangen: *“Ondergetekenden maken bezwaar tegen het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied Someren Deelgebied 2 onderdeel Regels artikel 30.3 Vrijwaringszone - watgang. Onze percelen zijn gelegen aan de Bennenbroekstraat te Someren-Eind en grenzen aan een A-watgang. De percelen T555, T556 en T588 zijn bebouwd en voorzien van erfbeplanting met afrastering. Het perceel T999 heeft een opstal, een paddenpoel en een rij knotwilgen. Perceel T998 is een toegangspad. Perceel T246 heeft eveneens een paddenpoel en een rij knotwilgen die grenzen aan een A-watgang. Wij stellen het op prijs als u de situatie komt bekijken en willen u vervolgens verzoeken ontheffing te verlenen voor artikel 30.3.”* De heer Van der Krabben en mevrouw Van der Hoeven geven aan dat zij dit verder op zullen pakken. Zij gaan de gebiedsbeheerder vragen om de situatie te beoordelen en waar nodig om afspraken te maken met de eigenaren van deze gronden. Mevrouw Salemans geeft aan dat zij hiertoe nog de gehele inspraakreactie opstuurt naar de heer Van der Krabben.

Bennenbroekstraat 30

Op deze locatie is er sprake van een bestaande landschappelijke inpassingsplicht. Maar het waterschap geeft aan dat de realisatie van het bloemrijk grasland is gelegen in de beschermingszone van een A-watgang. Ten behoeve van het beheer en onderhoud van de watgang wordt er een obstakelvrije zone gehanteerd van vijf meter, gemeten vanaf de insteek. Het advies van waterschap zou dan ook zijn om buiten de vijf meter zone het bloemrijke grasland te realiseren. Het onderhoud wordt namelijk twee keer per jaar gedaan en anders wordt het gras kapot gereden. De heer Van der Krabben geeft aan dat hij dit dossier door de gebiedsbeheerder laat beoordelen en de gemeente hiervan op de hoogte stelt.

Aanvulling waterschap (8-3-2019):

Op de locatie van de oranje lijn ligt nu een smal pad (2m?). Deze willen we vooralsnog graag gebruiken. Er kan dus bloemrijkgrasland worden ingericht tot aan de perceelsgrens, maar niet tot aan de insteek. Beleid: 5 m beschermingszone hanteren- vergunning noodzakelijk indien er obstakels worden geplaatst. Bloemrijk grasland valt niet onder 'obstakels' dus een vergunning is niet noodzakelijk, maar mocht de initiatiefnemer niet willen dat er over zijn bloemrijk grasland wordt gereden zijn er twee opties:

1. Buiten de 5 meter beschermingszone blijven of,
2. een zakelijk recht aan de overkant regelen.

Conclusie gemeente (22-3-2019), akkoord waterschap (26-3-2019):

Er is sprake van een onherroepelijke uitgebreide omgevingsvergunning, deze wordt overgenomen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan, waardoor de gemeente hier niet meer tegen op kan treden.



Nieuwendijk 70b

De heer Rijkers geeft aan dat er op deze locatie nog een landschappelijke inpassingsplicht moet worden nagekomen. Deze is echter gesitueerd binnen de vrijwaringszone van de A-waterloop aan de oostzijde van het perceel. Eigenaar gaf aan nog in een rechtsgang te zitten met het waterschap vanwege een hekwerk die hij te dicht op deze watergang geplaatst zou hebben.

De heer Van der Krabben geeft aan nog navraag te zullen doen bij de verantwoordelijke collega om te kijken wat de stand van zaken is en wat er eventueel al wel of niet opgenomen kan worden in het nieuwe bestemmingsplan. Mevrouw Salemans en/of de heer Rijkers sturen de landschappelijke inpassingsplicht nog op.

Aanvulling waterschap (8-3-2019):

Er is een beroepszaak in het kader van een vergunningsaanvraag die in het verleden is gedaan t.b.v. het plaatsen van de hek (vergunning is overigens geweigerd). Ook loopt er een handhavingszaak tegen staat op 'hold' totdat beroepszaak is afgehandeld.

Vanuit de gemeente is er een inpassingsplicht gelegd op dezelfde strook, waar het betreffende hekwerk staat. Dit zal in de toekomst tegenstrijdig zijn wanneer er voor die inpassing wederom een vergunningsaanvraag zal worden gedaan. Verzoek om dit tijdig met de gemeente af te stemmen, door bijvoorbeeld buiten de beschermingszone de inpassingsplicht op te leggen o.i.d.

Conclusie gemeente (22-3-2019), akkoord waterschap (26-3-2019):

Voor nu gaat de gemeente de bestaande landschappelijke inpassingsplicht niet opnemen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan. Wanneer er meer duidelijkheid is over de beroepszaak, gaat de gemeente een afweging maken wat te doen met de inpassingsplicht. Waterschap houdt de gemeente op de hoogte van de beroepszaak.

Nieuwendijk 120

Deze locatie is ook sprake van een bestaande landschappelijke inpassingsplicht. Het waterschap geeft echter aan dat de beoogde beplanting binnen de vijf meterzone vanaf de A-watgang (gemeten vanaf de insteek) ligt. Dit is ten behoeve van het beheer en onderhoud van de watgang niet wenselijk. Een nadere blik op de locatie leert ons dat de reeds aangebrachte beplanting niet overeenkomt met het beplantingsplan. De heer Rijkers geeft aan dat de eigenaar op korte termijn een nieuw plan zal indienen. Dan zullen bovenstaande constatering als aandachtspunten worden meegenomen in de beoordeling.

Verder wordt geconstateerd dat op Nieuwendijk 120 aan de noordoostzijde gronden van het waterschap in gebruik zijn genomen door de heer Martens (eigenaar van Nieuwendijk). De heer Van der Krabben en mevrouw Van der Hoeven geven aan deze strijdigheid door te zetten aan de collega die hiervoor verantwoordelijk is.

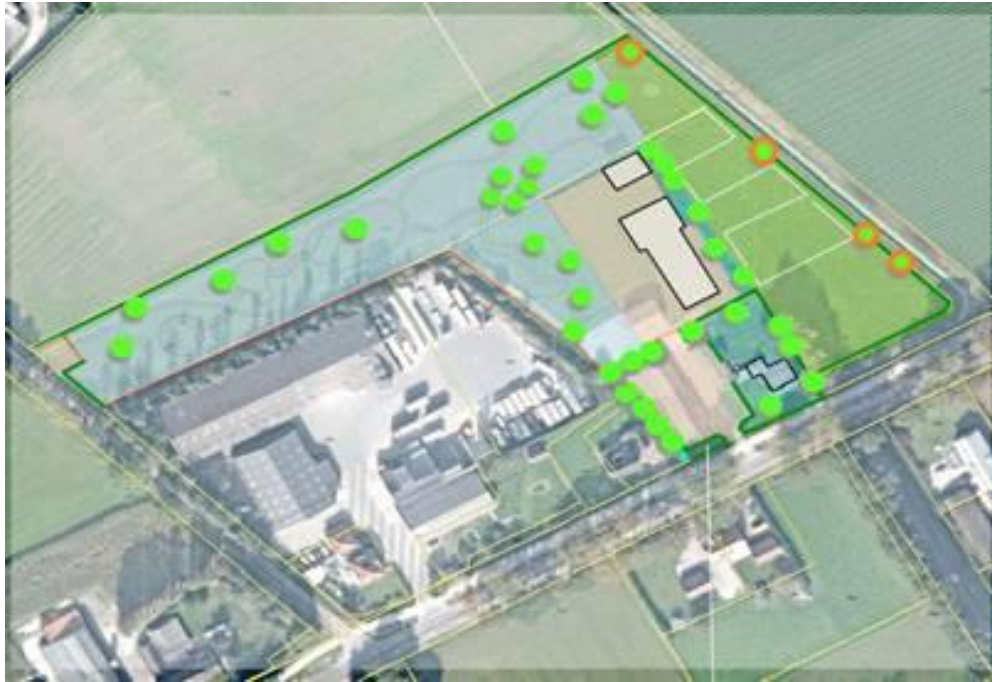
Aanvulling waterschap (8-3-2019):

Hier is een hekwerk dicht langs watgang geplaatst (bestaand), vanuit het waterschap loopt een handhavingstraject. Nieuw (ontwikkeld dient te worden) voor de 4 oranje omcirkelde bomen, in de 5 meter zone (vergunningplichtig) geldt dat deze als volgt dienen te worden geplaatst:

1. Tussen elk van de bomen dient minimaal 10 meter ruimte te zitten.
2. Qua afstand tot de waterloop dienen de bomen te worden geplaatst óf op de insteek óf buiten de 5m zone. Nu staan ze ingetekend op zo'n 2 meter afstand van de insteek; dat is niet mogelijk.

Conclusie gemeente (22-3-2019), akkoord waterschap (26-3-2019):

Waterschap houdt de gemeente op de hoogte van de ontwikkelingen met betrekking tot het handhavingstraject. Verder is de gemeente in overleg met de eigenaar over de (maatschappelijke) ontwikkelingen op Nieuwendijk 120. Bovenstaande opmerkingen met betrekking tot het erfbeplantingsplan worden hierin meegenomen.



Ruiter 6

Er is sprake van een bestaande landschappelijke inpassingsplicht. Binnen het profiel van vrije ruimte worden een aantal bomen gerealiseerd. Ook is niet goed te zien of de vijf meter obstakelvrije zone in acht wordt genomen. Gemeente en waterschap zijn het erover eens dat dit vermoedelijk geen problemen op gaat leveren en dat hooguit de laatste boom niet geplant mag/kan worden.

Vlasstraat 5

Waterschap heeft in haar vooroverlegreactie aangegeven dat er mogelijk sprake is van een uitbreiding van een kippenbedrijf en een toename van verhard oppervlak. De heer Willems geeft aan dat dit niet het geval is en dat enkel de landschappelijke inpassingsplicht uit een oude vergunning wordt opgenomen/overgenomen in het bestemmingsplan.

Vlasstraat 8-10

Er is op deze locatie een vergunning afgegeven voor de bouw van kassen te dicht op een A-watgang (buiten bouwvlak). Initiatiefnemer is voornemens om de kassen op korte termijn te gaan realiseren. Waterschap gaf aan hierover intern nog te overleggen en op zoek te gaan naar oplossingen. De heer Van der Krabben geeft aan dat zij de adviseur van de heer Van Gennip, de heer Verdonschot, twee opties hebben voorgelegd met betrekking tot deze problematiek. Optie 1 is om het stedenbouwkundig plan aan te passen en optie 2 om in overleg te treden met de omgeving over onderhoudsafspraken. De heer Van Gennip en/of zijn adviseur zouden hiertoe nog geen actie hebben ondernomen.

Daarnaast geeft waterschap aan dat er vermoedelijk ook te weinig waterbergingscapaciteit is opgenomen in de verleende vergunning. Tegenwoordig gelden er namelijk strengere normen voor piekwaterberging (60 mm). Dit zou betekenen dat de verleende vergunning niet meer aansluit met de huidige wet- en regelgeving. De vraag is echter wat dit in juridische zin voor gevolgen heeft op de vergunning.

Waterschap doet het verzoek aan de gemeente of zij kunnen uitzoeken of er mogelijkheden zijn om de vergunning in te trekken of afdwingen dat de initiatiefnemer een revisievergunning in laat dienen. Mevrouw Salemans geeft aan dat zij hierover intern nog in overleg gaan om te kijken wat juridisch mogelijk is. Indien de gemeente niets wil of kan betekenen in deze zaak geeft het waterschap aan dat zij deze ontwikkeling zullen tegenhouden zolang de waterbelangen in het geding zijn. De heer Van Gennip dient een waterhuishoudkundig plan aan te leveren waarin het waterplan en de toename verhard oppervlakte worden meegenomen.

Aanvulling waterschap (8-3-2019):

Ten behoeve van de vergunningsaanvraag zijn de volgende onderdelen van toepassing:

1. Bouwen in beschermingszone,
2. Toename van verhard opp. (waterhuishoudkundig plan opstellen)
3. Activiteitenbesluit i.r.t. een nieuw te bouwen tuinbouwkas.

Conclusie gemeente (22-3-2019), akkoord waterschap (26-3-2019):

Vergunning voor bouwen kan volgens juristen van de gemeente niet meer terug worden gedraaid. Wel wordt tot de conclusie gekomen dat de milieumelding niet overeenkomt met de bouwvergunning(en) en dat er een nieuwe milieumelding moet worden ingediend. Gemeente heeft initiatiefnemer en adviseur nogmaals verzocht contact met waterschap op te nemen om samen op zoek te gaan naar een oplossing.

Vlasstraat 11 en Hoeksestraat 21

De percelen T2051 en T2052 bevatten beide een A-watergang en er is sprake van een overkluisde watergang (niet in eigendom van waterschap). Het ene perceel heeft echter een bestemming 'Water' en de andere een bestemming 'Agrarisch Glastuinbouw' met een functieaanduiding 'overkluisde watergang'. De gemeente vraagt zich af welke werkwijze juist is en of er een vrijwaringszone moet worden opgenomen ondanks dat deze stroken niet in eigendom van waterschap zijn. Mevrouw Van der Hoeven geeft aan dat zij zich erin kunnen vinden als de gemeente beide gevallen bestemt met een aanduiding 'overkluisde watergang'.

Zandstraat 64

Aan de noordzijde is een A-watergang gesitueerd, waarbij een obstakelvrije zone van vijf meter, vanaf de insteek wordt gehanteerd t.b.v. het beheer en onderhoud. Mevrouw Salemans geeft aan dat dit plan onlangs is vastgesteld en dat zij hier niets meer aan kunnen veranderen. Nader onderzoek voor deze locatie laat zien dat de kleine bijgebouwtjes hoogstwaarschijnlijk niet in de weg zullen staan bij onderhoud aan de sloot.

Aanvulling waterschap (8-3-2019):

De afstand tussen het zwembad (donker blauw) en de insteek is voldoende. De afstand tussen de schuur (oranje) en de insteek is slechts 3,70m. Echter, er staat een heg op 2 meter afstand van de insteek.

Conclusie gemeente (22-3-2019), akkoord waterschap (26-3-2019):

Er is sprake van een onherroepelijk bestemmingsplan, dat wordt overgenomen in het nieuw op te stellen bestemmingsplan, waardoor de gemeente hier niet meer tegen op kan treden.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen

De ruimtelijke onderbouwingen die in het voorontwerp zijn opgenomen leiden niet tot verdere opmerkingen. Dit komt doordat deze onder waterschap De Dommel vallen, doordat er geen waterbelangen zijn of doordat de waterbelangen op een juiste wijze zijn vormgegeven.

3 Vervolgstappen/acties

Hierbij een korte samenvatting van alle vervolgstappen en acties:

- De gemeente neemt in de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan ook een passage op over Klimaatbestendig Someren.
- De gemeente neemt in het ontwerpbestemmingsplan voor de vrijwaringszone de ondergrond uit de legger 1-op-1 over.
- De gemeente stuurt de inspraakreactie over de Bennenbroekstraat naar het waterschap. Het waterschap zet een actie uit richting de gebiedsbeheerder om in overleg te gaan met de eigenaren.
- Bennenbroekstraat 30: Het waterschap zet een actie uit bij de gebiedsbeheerder om te kijken in hoeverre het bloemrijk grasland gerealiseerd kan worden.
- Nieuwendijk 70b: De gemeente stuurt het beplantingsplan naar het waterschap. Het waterschap doet navraag over de (stavaza van de) beroepszaak bij de verantwoordelijk collega.
- Vlasstraat 8-10: De gemeente gaat kijken of het juridisch haalbaar is om de vergunning aan te laten passen. Het waterschap houdt de gemeente op de hoogte van de onderhandelingen met de heer Van Gennip en zijn adviseur de heer Verdonschot.
- Vlasstraat 11-Hoeksestraat 21: De gemeente gaat voor beide locaties in het ontwerpbestemmingsplan eenzelfde werkwijze toepassen.

Vervolgstappen n.a.v. mailcontact

- Nieuwendijk 70b: Waterschap houdt de gemeente op de hoogte van de beroepszaak. Wanneer er duidelijkheid hierover is maakt de gemeente een afweging wat te doen met de oude, niet nagekomen, inpassingsplicht.
- Nieuwendijk 120: Waterschap houdt de gemeente op de hoogte van de ontwikkelingen m.b.t. het handhavingstraject. Gemeente is in gesprek met eigenaar over de activiteiten op het perceel en neemt hierin ook de opmerkingen m.b.t. de erfbeplanting mee.
- Vlasstraat 8-10: Waterschap en initiatiefnemer dienen tot een gezamenlijke oplossing te komen voor het mogelijk tekort aan waterbergingscapaciteit en de vergunde kassen te dicht op de A-watergang.

notulist,
Stefan Rijkers

**BIJLAGE 26: WATERSCHAP DE DOMMEL, POSTBUS 10001, 5280 DA BOXTEL, D.D. 28
FEBRUARI 2019**

Verslag

Vergadering: Vooroverleg waterschap De Dommel m.b.t. voorontwerpbestemmingsplan buitengebied deelgebied 2

Datum: 28 februari 2019

Tijd: 15.00 - 16.15 uur

Locatie: Gemeentehuis Someren

Aanwezig: Ilja Frenken (waterschap), Simone Salemans (gemeente), Kelly van der Elst (Ordito), Gijs Willems (Ordito)

Afwezig: -

Gasten/Insprekers: -

1 **Opening**

Op 3 december 2018 heeft de gemeente aan het waterschap De Dommel in het kader van het wettelijk vooroverleg gevraagd om advies uit te brengen met betrekking tot het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Someren Deelgebied 2'. Op 4 januari 2019 heeft het waterschap per mail een vooroverlegreactie ingediend, met daarbij het aanbod om de reactie samen door te spreken. De gemeente heeft vervolgens het verzoek gedaan aan het waterschap om een gesprek in te plannen waarbij een nadere toelichting wordt gegeven. Dit gesprek is ingepland en heeft plaatsgevonden op 28 februari 2019. In het navolgende is het gespreksverslag opgenomen.

2 **Verslag bijeenkomst**

Onweerstaanbaar Someren

Waterschap de Dommel, Waterschap Aa en Maas en de gemeente Someren hebben naar aanleiding van de wateroverlast van 2016 de handen ineen geslagen om samen met partners, bewoners en bedrijven in het gebied er voor te zorgen dan we Someren gezamenlijk klimaatbestendiger maken. Hierbij wordt niet alleen gekeken naar het tegengaan van wateroverlast, maar ook naar bestrijding van verdroging, het tegengaan van hittestress en de verbetering van de waterkwaliteit. Momenteel zijn er diverse maatregelen in beeld. De heer Frenken licht toe wat "Onweerstaanbaar Someren" inhoudt. Hij geeft ook aan dat hij in het kader hiervan graag een aanvulling ziet op de toelichting van het bestemmingsplan. Mevrouw Van der Elst geeft aan dat de toelichting op dit punt zal worden aangevuld.

Ook geeft de heer Frenken aan dat, in het kader van "Onweerstaanbaar Someren", aanpassingen op de verbeelding en in de planregels noodzakelijk zullen zijn om makkelijk in te kunnen spelen op maatregelen die vanuit deze samenwerking zullen worden genomen. Zo vraagt de heer Frenken om in de regels van het bestemmingsplan maximale mogelijkheden op te nemen voor omschakeling van en naar de bestemming 'Water'. Daarnaast spreekt de heer Frenken de wens uit om het graven van waterbergingen, infiltratievoorzieningen, greppels, sloten en

oppervlaktewater binnen alle bestemmingen mogelijk te maken door middel van een omgevingsvergunning. Mevrouw Salemans geeft aan dat gemeente voor deze beide zaken nog een afweging zal maken of dit wordt opgenomen in het bestemmingsplan. Mevrouw Salemans vraagt aan de heer Frenken of hij voorbeelden heeft van een afwijkingsbevoegdheid voor het graven van waterbergingen, infiltratievoorzieningen, greppels, sloten en oppervlaktewater. De heer Frenken geeft aan dat hij mogelijk wel een voorbeeld heeft en hij zal deze naar de gemeente opsturen.

Groeneweg ongenummerd

Aan de Groeneweg worden twee nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen gerealiseerd. De opritten van deze woningen kruisen een A-watergang. De heer Frenken geeft mee dat erfbepaling binnen 5 meter uit de insteek van de watergang watervergunningplichtig is. Ook voor de dam met duikers t.b.v. de opritten dient een watervergunning te worden aangevraagd. Hierbij is ook het uitgangspunt dat de duikers minimaal tien meter uit elkaar komen te liggen. Daarnaast is het ook de wens van het waterschap dat een van de 'toegangsdammen' wordt gecombineerd met de 'toegangsdam' naar de naastgelegen akker. Wanneer dit niet mogelijk is, wordt het algemene uitgangspunt dat beide duikers minimaal 10 meter uit elkaar moeten komen te liggen gehanteerd.

Na controle van de locatie aan de hand van de luchtfoto en de legger wordt geconstateerd dat er een tweetal (onvergunde) duikers aanwezig zijn, welke wel in de legger zijn opgenomen. Voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen dient in ieder geval nog een nieuwe duiker te worden gerealiseerd (waarvoor vergunning moet worden aangevraagd). Mevrouw Salemans geeft aan dat er op dit plan ook een inspraakreactie is ingediend met betrekking tot de inrit van een van de nieuw op te richten woningen. De heer Willems geeft aan dat de gemeente in overeenstemming met alle partijen (initiatiefnemer, adviseur, waterschap en inspreker) de verdere ontwikkeling van de plannen vormgeeft. Hierbij wordt rekening gehouden met de uitgangspunten zoals meegegeven door het waterschap.

De heer Frenken checkt hoe het onderhoud ter plaatse van deze watergang gebeurt en waar bijvoorbeeld het maaisel komt te liggen. Hij merkt verder op dat het plaatsen van bijvoorbeeld een hekwerk niet is toegestaan. Dat is wel iets om rekening mee te houden ten aanzien van de nieuw op te richten woningen.

Verwerking hemelwater

De heer Frenken geeft aan dat hij bij nieuwe ontwikkelingen (in dit geval bij Groeneweg ongenummerd en Ploegstraat 26) graag ziet dat er in de anterieure overeenkomst verankert wordt dat hemelwater op eigen terrein wordt verwerkt. Mevrouw Salemans geeft aan dat de gemeente hier rekening mee gaat houden en dit voortaan zal opnemen bij het opstellen van de anterieure overeenkomsten.

Toelichting

De heer Frenken heeft een aantal opmerkingen over de toelichting van het bestemmingsplan. Het gaat om aanvullingen op de tekst, zo is deelgebied 2 ook het brongebied voor de Peelrijt. Daarnaast wordt er in de toelichting verwezen naar oude versies van de keur, algemene regels

en beleidsregels. Eind 2018 zijn deze documenten partieel herzien. Mevrouw Van der Elst geeft aan dat de toelichting hierop wordt aangepast.

Regels

Op de regels van het bestemmingsplan heeft de heer Frenken een aantal op- en aanmerkingen. Zo geeft de heer Frenken aan dat het hem opvalt (in artikel 5.3.3) dat de aanleg van open waterhoudende vijvers als infiltratie- en/of gietwatervoorziening in de glastuinbouw in beginsel niet als een afdoende infiltratievoorziening wordt aangemerkt. In het kader van "Onweerstaanbaar Someren" ziet de heer Frenken het liefst dat er zo flexibel mogelijke regels worden opgenomen. Het is niet geheel duidelijk waarom deze regeling is opgenomen in het bestemmingsplan. Mevrouw Salemans vermoedt dat de regels zijn overgenomen uit het bestemmingsplan Vlasakkers. Zij stelt dan ook voor dat uitgezocht wordt wat de reden is van deze regeling. Vervolgens gaat de gemeente de afweging maken of deze regeling dient te worden aangepast.

Ook ligt er op de bovenloop van de Peelrijt een opgave, uit het waterbeheerplan, tot realisatie van een natuurvriendelijke oever. De heer Frenken vraagt of de volgende regeling kan worden opgenomen in het bestemmingsplan bij de bestemming 'Water': "*de voor water aangewezen gronden zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en/of ontwikkeling van natuurvriendelijke oevers*". Mevrouw Salemans geeft aan dat deze regeling wordt toegevoegd aan de bestemming 'Water'.

De heer Frenken geeft aan dat het artikel 32.1 'Hydrologisch neutraal ontwikkelen' achterhaald is. De tool waar naar gerefereerd wordt bestaat niet meer. De heer Frenken heeft het volgende voorstel toegevoegd aan de inspraakreactie:

- a. Alle gronden binnen het plangebied zijn mede bestemd voor het behoud, herstel en/of versterking van de waterhuishoudkundige waarden;*
- b. Regenwater dient op eigen terrein te worden opgevangen en verwerkt;*
- c. Uitgangspunt voor 'omgaan met afstromend hemelwater' is de voorkeursvolgorde; hergebruik – vasthouden – bergen - afvoeren*
- d. Indien het toepassen van de in dit bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden en mogelijkheden om af te wijken van het bestemmingsplan resulteren in een toename aan verhard oppervlak met meer dan 2000 m², vindt in alle gevallen een toets plaats aan de eis dat er sprake moet zijn van hydrologisch neutraal ontwikkelen conform de Keur, beleidsregels en algemene regels van het betreffende waterschap. Het bevoegd gezag wint het advies in van het betrokken waterschap.*

Mevrouw Salemans geeft aan dat de regeling zoals voorgesteld door de heer Frenken wordt opgenomen in het bestemmingsplan.

Verbeelding

Ook op de verbeelding heeft de heer Frenken een aantal opmerkingen geplaatst. De A-watergang langs de Kerkendijk (van Kerkendijk 123 tot de Nieuwendijk) is niet bestemd met de bestemming 'Water'. De heer Willems geeft aan dat deze watergang alsnog zal worden

opgenomen in het bestemmingsplan. Ter hoogte van de Kerkendijk 123 is de watergang voor een groot gedeelte overkluisd. Mevrouw Salemans vraagt zich af of het hier verstandig is om een aanduiding overkluisde watergang op te nemen (binnen de woonbestemming van Kerkendijk 123). De heer Frenken geeft aan dat hij het verstandig vindt om dit, bij watergangen die voor een lang stuk overkluisd zijn, aan te duiden als overkluisde watergang. De gemeente gaat hierover nog een afweging maken en bespreekt deze aanpassing op de verbeelding ook met de verantwoordelijke ambtenaar voor de verbreding van het fietspad langs de Kerkendijk.

De heer Frenken vroeg zich daarnaast af of de waterpartij ten zuiden van Someren-Heide juist is bestemd (als 'Agrarisch'). Hij geeft hierbij aan dat de waterpartij geen functie heeft binnen het watersysteem. Mevrouw Salemans geeft aan dat de gemeente de bestemming op deze waterpartij niet gaat aanpassen.

Het is de heer Frenken dat de landschappelijke inpassingen bij kassen, stallen en particulieren weliswaar een aanduiding hebben gekregen, maar de onderliggende bestemmingen nogal uiteen lopen (bijvoorbeeld bij Ravelweg 10). Gelet op het feit dat deze landschappelijke structuren ook vaak dienst doen als waterberging/infiltratievoorziening en een positieve invloed hebben op hittestress wordt verzocht om de ondergrond als groen te bestemmen. De heer Willems legt uit dat de gemeente Someren heeft gekozen om niet meer met de bestemming 'Groen' te werken. Door gebruik te maken van de aanduiding landschappelijke inpassing en daar een verplichting met beplantingsplan aan te koppelen worden de gronden juist beter beschermd als groenstructuur.

De heer Willems geeft aan dat op de verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan rondom de A-watergangen een beschermingszone van vijf meter uit de kadastrale grens is opgenomen. Echter komen deze kadastrale grenzen vaak niet overeen met de daadwerkelijke insteek van de sloot, terwijl de vrijwaringszone van vijf meter vanaf de insteek moet lopen. Met het waterschap Aa en Maas is afgesproken dat, op basis van een ondergrondbestand uit de legger, de daadwerkelijke vrijwaringszone van vijf meter uit de insteek van de sloot worden opgenomen. De heer Frenken geeft aan dat er in de legger van waterschap De Dommel geen dergelijk ondergrondbestand is. Wel kan de heer Frenken een ondergrondbestand aanleveren met hierin de insteeklijnen van de A-watergangen. De heer Willems geeft aan dat de gemeente deze graag ontvangt zodat de vrijwaringszones goed opgenomen kunnen worden. De heer Frenken zorgt ervoor dat dit ondergrondbestand naar de gemeente wordt opgestuurd.

3 Vervolgstappen/acties

Hierbij een korte samenvatting van alle vervolgstappen en acties:

- De gemeente gaat de wijzigingsbevoegdheden van en naar de bestemming 'Water' nader beoordelen in het kader van "Onweerstaanbaar Someren. Ook wordt hierop ingegaan in de toelichting van het bestemmingsplan;
- De heer Frenken stuurt voorbeelden van een afwijkingsbevoegdheid voor het graven van waterbergingen, infiltratievoorzieningen, greppels, sloten en oppervlaktewater. Vervolgens gaat de gemeente afwegen af deze regelingen worden opgenomen;

- Groeneweg ongenummerd: De gemeente moet met alle betrokken partijen (eigenaar, inspreker en waterschap) in overleg over de juiste locatie van de opritten. Vervolgens dient er een vergunning te worden aangevraagd voor de duikers. Het waterschap checkt hoe het onderhoud wordt gedaan en waar het maaisel komt te liggen bij deze watergang. Het plaatsen van een hekwerk etc. is ook niet toegestaan binnen de vrijwaringszone langs de A-watergang;
- De gemeente gaat in anterieure overeenkomsten voortaan opnemen dat waterberging op eigen terrein plaatsvindt;
- De gemeente gaat uitzoeken wat de achtergrond is van artikel 5.3.3 uit de regels. Vervolgens wordt de afweging gemaakt of de regeling moet worden aangepast;
- De gemeente gaat de regeling voor een natuurvriendelijke over toevoegen aan de bestemming 'Water';
- De gemeente gaat het artikel over 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen' (art. 32.1 lid c) aanpassen o.b.v. het voorbeeld van de heer Frenken;
- De gemeente gaat op de verbeelding de A-watergang langs de Kerkendijk op nemen (en bij Kerkendijk 123 vermoedelijk een overkluisde watergang);
- De heer Frenken stuurt een ondergrondbestand met de insteeklijnen van de A-watergangen op. Op basis hiervan worden op de verbeelding de vrijwaringszones aangepast.

notulist,

Gijs Willems

**BIJLAGE 27: PROVINCIE NOORD-BRABANT, POSTBUS 90151, 5200 MC 'S-
HERTOGENBOSCH, D.D. 20 MAART 2019**

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 NL86INGB0674560043

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

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied, Deelgebied 2'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Buitengebied, Deelgebied 2'.

In onze reactie gaan wij alleen in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in een integrale actualisatie van de ter plaatse vigerende bestemmingsplannen voor een deel van het buitengebied.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017 (hierna aangehaald als Vr). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Inhoudelijke standpunt

Alvorens wij zijn gestart met de inhoudelijke beoordeling van onderhavig voorontwerp-bestemmingsplan (hierna: het plan) hebben wij ambtelijk overleg gehad met uw gemeente. In dat overleg hebben wij het plan op hoofdlijnen besproken waarin onder andere het door u toegepaste sloopbeleid van

Datum

20 maart 2019

Ons kenmerk

C2236606/4490572

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

J.D.F. (John) Verboom

Telefoon

(073) 681 22 06

Email

jverboom@brabant.nl

Bijlage(n)

-

overtollige bebouwing. In het overleg hebben wij standpunten gedeeld die op onderdelen hebben geleid tot een nadere uitwerking als onderbouwing voor die betreffende onderdelen van het plan. Hierop komen wij later in deze overlegreactie terug.

Datum

20 maart 2019

Ons kenmerk

C2236606/4490572

In het ambtelijk overleg is van onze zijde aangegeven dat wij ons bij de beoordeling van het plan richten op de planregeling en op de in de in de toelichting opgenomen retrospectieve toets. Vanwege het feit dat de verbeelding van het plan in analoge versie is aangeboden is het niet efficiënt om deze nu nauwgezet te beoordelen. De omvang van het plangebied in combinatie met de vele specifieke opgenomen aanduidingen zijn hier debet aan. Om die redenen zullen Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) de verbeelding van het bestemmingsplan ten tijde van de ontwerpfase, wanneer deze in digitale vorm beschikbaar is, toetsen aan het provinciaal ruimtelijk beleid. Mogelijk zullen wij in deze reactie wel in voorkomende gevallen verwijzen naar de verbeelding van het plan als daartoe aanleiding bestaat.

In de navolgende reactie gaan wij opmerkingsgewijs in op onderdelen van de planregeling en de retrospectieve toets.

Planregeling

- Artikel 1.93: binnen de begripsbepaling voor hokdierhouderij wordt 'nertsenhouderij' gemist overeenkomstig artikel 1.41 Vr;
- Artikel 1.129: de begripsbepaling 'nieuwvestiging' is niet in overeenstemming met het bepaalde in artikel 1.64 Vr;
- Artikel 1.133: het begrip 'omschakeling' genereert strijd met onder andere het bepaalde in artikel 6.6 Vr vanwege het feit dat o.b.v. onderhavige begripsbepaling een niet-agrarisch bedrijf kan omschakelen naar een overig agrarisch bedrijf binnen de provinciale structuur 'groenblauwe mantel' (GBM). Dit zou in een dergelijk geval feitelijk vestiging inhouden. Dit is niet toegestaan;
- Artikel 3.1, lid d: hierin is bepaald dat ter plaatse van de functieaanduiding 'rijbak' een buitenrijbaan is toegestaan. Vanwege het eerder in deze reactie aangehaalde feit dat wij deze aanduiding niet kunnen traceren op de analoge verbeelding kunnen wij ook niet beoordelen of deze rijbak aansluitend aan een bestemmingsvlak is opgericht. Dit vereiste is al meerdere malen door ons en GS aan u kenbaar gemaakt. Voordat GS hier in de ontwerpfase van het plan naar kunnen kijken, vragen wij u zelf na te gaan of er in alle gevallen sprake is van een rijbak of rijbakken die voldoet of voldoen aan voornoemd vereiste;
- Artikel 3.2.1, lid f: op basis van deze regeling zijn ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van recreatie - minicamping 200' maximaal 3 stacaravans toegestaan, als permanente voorziening buiten een bestaand bouwperceel. Dit is in strijd met het bepaalde in artikel 3.1, lid 2, sub d, Vr. Daarnaast is de regeling ook tegenstrijdig met onder andere het bepaalde in artikel 3.5.1, lid c van de planregeling waarin is bepaald dat

er geen oneigenlijke vergroting van het bestemmingsvlak plaats mag vinden en artikel 3.7.3, lid b van de planregeling waarin is bepaald dat stacaravans uitsluitend zijn toegestaan binnen de aangrenzende 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf', 'Bedrijf' of 'Wonen';

- Artikel 3.3.3: in deze regeling wordt wederom de voorwaarde gemist dat bij het toestaan van een paardenbak buiten een bestaand bouwperceel enkel ingestemd kan worden als deze aansluitend aan een bestemmingsvlak wordt opgericht;
- Artikel 3.7.6: in deze regeling waarin de mogelijkheid wordt geboden om via en wijzigingsbevoegdheid een Ruimte-voor-ruimte woning op te richten wordt de voorwaarde gemist dat een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woning is verzekerd cf. het bepaalde in de artikelen 6.8, lid 1, sub c en 7.8, lid 1 sub c, Vr;
- Artikel 4.2.2, lid e: in deze regeling worden teeltondersteunende kassen ten behoeve van de veehouderij genoemd. Het heeft er de schijn van dat deze kassen abusievelijk zijn opgenomen in de regeling. Mocht dit niet zo zijn, dan vragen wij u om in het plan te verduidelijken waarom deze kassen voor veehouderij worden gebruikt om te kunnen bepalen of er enig provinciaal belang in geding is of kan komen;
- Artikel 4.2.4, lid g: hierbinnen wordt artikel 28.5 aangehaald terwijl dit artikel niet voorkomt in de planregeling;
- Artikel 4.5.1: op basis van deze regeling wordt de mogelijkheid geboden om middels een omgevingsvergunning af te wijken van het plan om zodoende een gebruikgerichte paardenhouderij als nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf toe te staan. De hier bedoelde activiteit is enkel te vergunnen indien er sprake is van een bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' binnen de provinciale structuur 'Gemengd landelijk gebied' (GLG) of binnen de structuur GBM indien voldaan wordt aan het bepaalde in artikel 6.10, lid 1 Vr;
- Artikel 4.5.2, lid h: in deze regeling wordt het begrip 'veestapel' genoemd terwijl in artikel 1 van de planregeling hiervoor een begripsbepaling wordt gemist;
- Artikel 4.5.14: in deze regeling zijn niet alle voorwaarden opgenomen overeenkomstig het bepaalde in de artikelen 6.10, lid 1 en 7.10, lid 1 Vr;
- Artikel 4.7.5: zie voorgaande opmerking t.a.v. artikel 4.5.14;
- Artikel 5.1, lid b: deze regeling bepaalt dat de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' onder andere bestemd is voor het houden van dieren. Het gebied waar deze bestemming geldt is op grond van de Vr nadere aangeduid als 'Vestigingsgebied glastuinbouw' waarop artikel 27 van de Vr van toepassing is. Het houden van dieren verhoudt zich niet met de doelstelling dat het provinciale beleid ter plaatse van voornoemde aanduiding voorstaat. Bovendien blijkt uit het plan niet wat met het houden van dieren wordt bedoeld en hoe een en ander zich verhoudt met veehouderij.
- Artikel 5.1, lid h: deze regeling bepaalt dat de bestemming 'Agrarisch - Glastuinbouw' onder andere bestemd is voor covergisting met een

Datum

20 maart 2019

Ons kenmerk

C2236606/4490572

verwerkingscapaciteit van maximaal 100 ton biomassa per dag.
Covergisting is een vorm van mestbewerking (art. 1.56 Vr). Mestbewerking is op grond van het provinciaal beleid onder strikte voorwaarden enkel toegestaan bij veehouderijen en agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven binnen de structuur GLG. Uw regeling ziet hier niet op;

- Artikel 6.3.3: zie eerdere opmerkingen t.a.v. artikel 3.3.3;
- Artikel 6.7.2, lid b: op basis van deze planregeling kan het plan gewijzigd worden om binnen de beoogde te wijzigen bestemming permanente teeltondersteunende voorzieningen anders dan kassen op te richten met een omvang van 4 hectare. Voor zover deze wijziging zich richt op een plangebied dat is gelegen binnen de structuur GBM geldt echter een maximum van 3 hectare (artikel 6.2, lid 2, sub a, Vr);
- Artikel 7.1, lid d: deze regeling bepaald dat er ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van verkeer - toegangsweg' een toegangsweg buiten een bestaand bouwperceel is toegestaan. Vanwege het eerder in deze reactie aangehaalde gebrek aan een digitale verbeelding is voor ons niet inzichtelijk om hoeveel van dergelijke toegangswegen het gaat, in welke omvang en waarom ervoor is gekozen om deze niet binnen een van toepassing zijnde bestemmingsvlak/bouwperceel op te nemen. Wij wijzen u nogmaals op hetgeen wij hebben opgemerkt ten aanzien van permanente voorzieningen in relatie tot de Vr en het plan voor wat betreft het oneigenlijk vergroten van een bestemmingsvlak. Wij vragen uw keuze om toegangswegen op deze wijze te bestemmen nader te motiveren in het plan;
- Artikel 7.2.1, lid e: ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - schuilgelegenheid voor dieren 203' is een nader bepaalde schuilgelegenheid toegestaan. Uit het plan blijkt niet of de hier bedoelde schuilgelegenheid voldoet aan de voorwaarden die op grond van artikel 7.3.1 van de planregeling gelden. Als dat niet het geval is dan zal er voor het nu bestemde dierenverblijf sprake moeten zijn van enig bestaand recht zoals bedoeld in artikel 2, lid 2, Vr;
- Artikel 7.3.3: zie eerdere opmerkingen t.a.v. artikel 3.3.3;
- Artikel 7.7.2, lid b: zie eerdere opmerking t.a.v. artikel 6.7.2, lid b;
- Artikel 8.5.2: zie eerder opmerkingen t.a.v. artikel 4.5.14;
- Artikel 10.5.1: in deze regeling missen wij de bescherming van gewassen en beplanting, anders dan landschapselementen, voor zover deze deel uitmaken van het Natuur Netwerk Brabant (NNB);
- Artikel 12.4.1: in verband met de aanwezigheid dan wel het toestaan van meerdere functie en gebouwen waar dieren gehouden mogen worden, vragen wij u de planregeling zodanig aan te vullen dat ter plaatse geen sprake mag zijn van een veehouderij;
- Artikel 13.5.1: zie eerdere opmerking t.a.v. artikel 10.5.1. Daarnaast adviseren wij u om lid c van onderhavige planregeling uit te breiden met 'poelen' om zodoende de meest voorkomende waterelementen met mogelijke natuurwaarden te completeren;

Datum

20 maart 2019

Ons kenmerk

C2236606/4490572

- Artikel 13.6.1: voor zover deze regeling ziet op een wijziging van 'Natuur' in 'Water' voor de aanleg van nieuwe waterlopen en/of waterstaatkundige doeleinden binnen een gebied dat deel uitmaakt van het NNB, verhoudt de regeling zich niet geheel met de regels voor NNB zoals deze zijn opgenomen in hoofdstuk 5 van de Vr;
- Artikel 17.2.4, lid b: voor de bestemming 'Wonen' bepaalt de regeling, dat in afwijking van de in het plan maximaal toegestane oppervlakte van bijgebouwen (100 m²) ter plaatse van de maatvoering 'maximum oppervlakte bijgebouw' die specifieke oppervlakte is toegestaan. Volgens de toelichting van het plan bestaat de meer dan 100 m² aan vigerende oppervlakte bijgebouwen uit in het verleden opgerichte en niet gesloopte agrarische bedrijfsgebouwen en bijgebouwen die al dan niet met vergunning zijn opgericht. Over deze gebouwen en het bestemmen daarvan, mede in relatie tot uw gemeentelijk sloopbeleid, hebben wij meerdere malen ambtelijk overleg gevoerd. Wij kunnen ons vooralsnog niet verenigen met de wijze waarop de gebouwen waarop in voorkomende gevallen slechts een beperkt overgangsrecht rust, nu worden bestemd. Voor onze motivatie met betrekking tot dit aspect verwijzen wij naar de ambtelijke e-mail die op 6 maart jl. aan mevrouw Salemans is toegezonden;
- Artikel 17.4.4: deze planregeling heeft betrekking op het wijzigen van de vigerende bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' in de bestemming 'Wonen' ter plaatse van het perceel. Heistraat 20. Mede in het licht van onze hiervoor gemaakte opmerkingen t.a.v. uw sloopbeleid heeft het er de schijn van dat de in de regeling opgenomen sloopverplichting slechts ziet op de sloopbonus regeling die 350 m² aan bijgebouwen moet rechtvaardigen maar geen invulling geeft aan de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap. Wij komen hier nog nader op terug in onze opmerkingen m.b.t. de retrospectieve toets;
- 17.7.3, lid b: voor de wijzigingsbevoegdheid van een noodwoning naar een reguliere woning vragen wij u lid b van de regeling aan te passen naar: "de minimale oppervlakte van het bouwperceel bedraagt 500 m² (..)";
- Artikel 25.4.1: zie eerdere opmerking t.a.v. artikel 10.5.1.

Datum

20 maart 2019

Ons kenmerk

C2236606/4490572

Retrospectieve toets

Bestemming Agrarisch - Agrarisch bedrijf (par. 6.2.2)

- Heistraat 20: met dit plan wordt de vigerende agrarische bedrijfsbestemming met een omvang van ca 3.950 m² gewijzigd in de bestemming 'Wonen' met de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - wonen plus'. De nu in het plan opgenomen woonbestemming heeft een omvang van 2.365 m². Daarbij wordt 350 m² aan bijgebouwen toegestaan. In onze opmerkingen t.a.v. dit perceel onder het kopje 'planregels' in deze reactie (art. 17.4.4), hebben wij aangegeven dat het er de schijn van heeft dat de te slopen (voormalige) bedrijfsgebouwen de 350 m² aan toegestane bijgebouwen bij de woning moeten rechtvaardigen. Of dat zo is kunnen wij niet opmaken uit het plan. Dit vragen wij u te verduidelijken. Daarnaast is voor de omzetting

van de agrarische bedrijfsbestemming in een bestemming 'Wonen' en een resterende bestemming 'Agrarisch' een landschappelijke inpassing verantwoord en zeker gesteld in het plan. Uit het plan kunnen wij niet herleiden hoe de verantwoorde landschappelijke inpassing zich in verhoudt tot de waardevermeerdering van de ondergrond van het perceel als gevolg van de bestemmingswijziging. In de toelichting van het plan voor deze ruimtelijke ontwikkeling wordt naar ons oordeel ten onrechte gesteld dat voor het wijzigen naar óf vergroten van een bestemming 'Wonen' tot 2.500 m² geen kwaliteitsverbetering van het landschap is vereist. Dit wordt nog eens in algemene zin bevestigd op blz. 88 van de toelichting van het plan. Over voornoemde stelling die nu in meerder ruimtelijke plannen tot uiting komt, hebben wij ambtelijk uitleg gegeven over ons standpunt ten aanzien van dit aspect in een eerder gevoerd overleg en is nogmaals herhaald in de op 6 maart eerder in deze reactie genoemde e-mail. Samenvattend missen wij voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling een passende verantwoording als bedoeld in artikel 3.2 Vr;

- Heistraat 32-34: ter plaatse wordt volgens de retrospectieve toets (RT) het vigerende bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' t.b.v. de gevestigde veehouderij vergroot om een vergund bijgebouw en een woning blijkbaar binnen het bouwperceel te brengen. Het vigerende bouwperceel is al groter dan de volgens de Vr maximaal toegestane omvang van 1,5 ha (art. 7.3. lid 1, sub b, Vr) Uitbreiding van een zorgvuldige veehouderij boven de 1,5 hectare is enkel mogelijk als aan het bepaalde in artikel 7.4, lid 1, Vr wordt voldaan. Dit blijkt niet uit het plan. Bovendien missen wij in dat verband een onderbouwing, waarom de gewenste ruimtelijke ontwikkeling niet door middel van een vormverandering van het bestaande bouwperceel tot stand kan worden gebracht, een en ander in verband met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik (art. 3.1, lid 2, Vr). Bovendien wordt in dit geval ook passende kwaliteitsverbetering van het landschap gemist;
- Nieuwendijk 150: ter plaatse wordt met het plan de vigerende agrarische bedrijfsbestemming omgezet naar een bestemming 'Wonen' met een omvang van 2.500 m² en krijgt het resterende deel de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden'. Allereerst merken wij op dat gelet op de inrichting van het geldende bouwperceel, alsmede de aangrenzende gronden en het daarmee gepaard gaande gebruik van die gronden, er nu feitelijk een te geringe woonbestemming is opgenomen. In het bijzonder, maar niet uitsluitend, wijzen wij hier op de westelijk van de woonbestemming aanwezige toegangsweg ten behoeve van de woonbestemming. Deze toegangsweg is zowel in de vigerende situatie als in de beoogde situatie buiten het bouwperceel gelegen, terwijl deze als permanente voorziening binnen een bouwperceel moet worden opgenomen op grond van het provinciale beleid. Met deze toegangsweg wordt feitelijk een oneigenlijke vergroting van het bestemmingsvlak 'Wonen' tot stand gebracht. Dit verhoudt zich niet met de overige in het plan opgenomen regels voor aanleg van verharding. Voor wat betreft de omzetting naar de

Datum

20 maart 2019

Ons kenmerk

C2236606/4490572

bestemming 'Wonen' verwijzen wij naar onze opmerkingen t.a.v. het perceel Heistraat 20. Ook in dit geval mist het plan zowel een naar aard en schaal passende kwaliteitsverbetering van het landschap, zeker wanneer er sprake is van een ruimer gebruik van gronden t.b.v. de woonfunctie.

Bovendien wordt als verantwoording van de te behouden bijgebouwen bij een woning, gesloopte bebouwing opgevoerd, waarvan de sloop in 2000 en 2009 heeft plaatsgevonden en wellicht deels met sloopsubsidie tot stand is gekomen vanwege deelname aan de provinciale RBV-regeling. Daarmee voldoet het toekennen van ca 350 m² aan bijgebouwen naar ons oordeel niet aan de sloop-bonus regeling zoals deze in het plan is opgenomen;

- Vlasstraat 2 - 4: ter plaatse wordt volgens de RT het bestemmingsvlak 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' t.b.v. de gevestigde veehouderij vergroot om de tuin binnen het bouwperceel te brengen. Voor deze ruimtelijke ontwikkeling verwijzen wij naar onze opmerkingen in deze reactie t.a.v. het adres Heistraat 32-34. Daarnaast wordt aangegeven dat de tuin tevens wordt voorzien van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing'. Wij merken op dat landschappelijke inpassing op grond van het provinciaal beleid prima kan functioneren buiten een bouwperceel. Naar ons oordeel ontbreekt in dit verband in beginsel al de noodzaak om het bouwperceel te vergroten. Voor deze beoogde ruimtelijke ontwikkeling wordt overigens ook een passende kwaliteitsverbetering van het landschap gemist;
- Zandstraat 86: ten behoeve van het opnemen van een toegangsweg wordt het vigerende bouwperceel vergroot. Voor deze ruimtelijke ontwikkeling wordt een passende kwaliteitsverbetering van het landschap gemist.

Bestemming niet-agrarische bedrijvigheid (par. 6.2.4)

- Ruiter 28: ter plaatse wordt de bedrijfswoning met een deel van de vigerende bedrijfsbestemming afgesplitst en bestemd tot 'Wonen'. In de RT voor deze locatie is aangegeven dat in het plan wordt gewaarborgd dat ter plaatse van de nu opgenomen woonbestemming geen nieuw bedrijf gevestigd mag worden. Wij gaan ervan uit dat u hier doelt op het uitsluiten van een vervolgfunctie als bedoeld in artikel 7.7, lid 5, onder b en c van de Vr. Dit zien wij niet terug in de planregeling. In dit verband verwijzen wij naar onze opmerkingen ten aanzien van een soortgelijke ruimtelijke ontwikkeling waarvan wij u bij brief van 18 februari jl. met kenmerk C2237687/4478400 in kennis hebben gesteld. Het betrof in dat geval de afsplitsing van een bedrijfswoning op het perceel met het adres Beliënberkdijk 37-39. Ten aanzien van het nu voorliggende plan doelen wij in dit verband op de wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 17.7.1 van het plan op basis waarvan de vestiging van een kleinschalig bedrijf bij een woning mogelijk wordt gemaakt en op de toegestane nevenactiviteiten op grond van artikel 17.5.1 e.v. In het laatste geval kan een combinatie van de hier bedoelde nevenfuncties leiden tot een feitelijke vervolgfunctie. Voor wat betreft de afsplitsing van de bedrijfswoning van het bedrijf wijzen wij u op de mogelijke consequenties die de beoogde ruimtelijke ontwikkeling met

Datum

20 maart 2019

Ons kenmerk

C2236606/4490572

zich mee brengt voor wat betreft de resterende bedrijfsbebouwing die blijft bestaan. In een op 13 maart jl. gevoerd ambtelijk overleg hebben wij deze mogelijke consequenties (eventuele toekomstige niet afdwingbare sloop) nader toegelicht. Wij hechten er aan om (nogmaals) te wijzen dat wij van oordeel zijn dat in het algemeen er geen sprake is 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 niet wenselijk. Indien 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 echter bedrijfswoning.;

- Nieuwendijk 70b: binnen het vigerende bedrijfsperceel wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kermisoverwinteringslocatie' opgenomen, op basis waarvan in de periode van 1 oktober tot en met 16 maart twee woonunits zijn toegestaan. In het plan missen wij een nadere uitleg wat hieronder feitelijk wordt verstaan. Wij gaan er voorlopig vanuit dat in voornoemde periode twee wooneenheden zelfstandig bewoond gaan worden. Door wie de units bewoond gaan worden en wat daar de noodzaak van is blijkt niet uit de toelichting van het plan. Bovendien is binnen het bouwperceel al een bedrijfswoning aanwezig. De nu opgenomen regeling staat op zeer gespannen voet met de doelstelling van tijdelijke woonbehoefte in het buitengebied. Dit is bij wijze van uitzondering enkel voorbehouden aan de huisvesting van tijdelijke werknemers ten behoeve van de agrarische sector en vormt een uitzondering op het bepaalde in artikel 7.7, lid 1, Vr. Deze uitzondering is ook in artikel 4.5.3 van het plan door vertaald en wordt onder voorwaarden mogelijk gemaakt. Een verdere uitzondering als hiervoor beschreven zou bovendien een dusdanige precedentwerking tot stand brengen, dat daardoor het provinciaal belang ten aanzien wonen buiten bestaand stedelijk gebied niet meer geborgd kan worden. Wij adviseren u om onderhavige aanduiding niet in het plan op te nemen.

Datum

20 maart 2019

Ons kenmerk

C2236606/4490572

Bestemming Wonen (par. 6.2.5)

In deze paragraaf van de RT zijn een grote hoeveelheid vigerende woonbestemmingen opgenomen waarbij sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Het gaat in dit geval hoofdzakelijk om het bestemmen van aanwezige al dan niet legale (bij)gebouwen als bijgebouwen bij een woning, met een grotere omvang dan het bestemmingsplan rechtstreeks en regulier toestaat bij een woning en het vergroten van woonbestemmingen. Omwille van efficiency zullen wij niet afzonderlijk ingaan op de in de RT genoemde gevallen. Voor die situaties waar sprake is van het bestemmen van meer dan 100 m² bijgebouw verwijzen wij naar onze eerder in deze reactie gemaakte opmerkingen ten aanzien van planregeling 17.2.4. Voor wat betreft de vergrotingen van woonbestemmingen, in meerdere gevallen tot 2.500 m², verwijzen wij naar onze opmerkingen in deze vooroverlegreactie met betrekking tot het adres Heistraat 20. Ambtelijk is afgesproken dat wij over voorgaande aspecten nog nader in overleg met u zullen treden.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Verordening aan te passen en daarbij rekening te houden met ons bovengenoemd standpunt.

Ambtelijk is afgesproken dat wij over voorgaande aspecten, met betrekking tot de bestemming wonen, nog nader in mondeling overleg met u zullen treden.

Datum

20 maart 2019

Ons kenmerk

C2236606/4490572

Provincie Noord-Brabant,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek,
projectleider uitvoering Wet RO

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.