

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan  
Buitengebied Someren - Deelgebied 2:  
Provincie Noord-Brabant  
NL.IMRO.0847.BP02018021-VS01

## Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Buitengebied Someren Deelgebied 2: Provincie Noord-Brabant

Provinciaal beleidskader (blz. 1 t/m 2)					
Nr.	Onderwerp	Toelichting provincie	Honoreren	Reden	Voorgestelde aanpassing BP
1.	Interim omgevingsverordening	De verwachting is dat de Interim omgevingsverordening medio oktober 2019 wordt vastgesteld en deze kort daarna in werking zal treden. Mede naar aanleiding van de ingediende inspraakreacties is het mogelijk dat het vigerend ruimtelijk beleid op bepaalde punten af zal wijken. Wij vragen u bij de vaststelling van het bestemmingsplan hiermee rekening te houden zodat strijd met de aanstaande Interim omgevingsverordening wordt voorkomen.	Ja	Dit onderdeel wordt gehonoreerd en er wordt voor gezorgd dat het bestemmingsplan aan de Omgevingsverordening voldoet.	Planregels worden aangepast waar nodig. Zo worden onder andere artikel 31.6 (staldering), artikelen 4.2.4 en 31.4 (beperkingen veehouderij) en diverse definities aangepast.  In de toelichting wordt nader ingegaan op de Interim omgevingsverordening en de gevolgen voor het bestemmingsplan (paragraaf 5.3.3).

Provinciale belangen (blz. 2)					
Nr.	Onderwerp	Toelichting provincie	Honoreren	Reden	Voorgestelde aanpassing BP
2.1.	Niet alles beoordeeld	Ten aanzien van de volgende onderdelen (ruimtelijke ontwikkelingen) zijn wij van mening dat het plan in strijd is met de Verordening. Het is mogelijk dat wij niet alle ruimtelijke ontwikkelingen in het plan naar waarde hebben kunnen beoordelen. Dit is gelegen in het feit dat het plan op onderdelen niet of onvoldoende is onderbouwd in combinatie met de eerder aangegeven complexiteit van het plan, afgezet tegen de tijd die ons voor de beoordeling van het plan is gegund. Als wij ten aanzien van onderdelen van dit plan geen opmerkingen maken, wil dat derhalve niet zeggen dat wij dan ook impliciet instemmen met een vergelijkbare ruimtelijke ontwikkeling in een toekomstig ruimtelijk plan. Dit voorbehoud moeten wij gelet op de provinciale belangen die mogelijk in geding zijn maken.	Nee	De gemeente werkt vanuit een visie aan het buitengebied en zet onder andere in op ontstening en landschappelijke inpassing. Er wordt een afweging gemaakt of het buitengebied er per saldo beter op wordt. Dat kan in sommige gevallen betekenen dat er bijvoorbeeld meer bijgebouwen worden toegestaan, maar dat er wel wordt voorzien in een adequate landschappelijke kwaliteitsverbetering of een bouwvlakverkleining. Afzonderlijke plannen moeten ook in het licht van deze visie beoordeeld worden.  Daarnaast hebben gemeente en provincie in de aanloop naar het bestemmingsplan diverse malen overleg gehad over de bijgebouwenregeling van de gemeente Someren. Dit heeft ertoe geleid dat het gemeentelijke bijgebouwenbeleid is aangescherpt en er nu een 'nulmeting' wordt vastgelegd in het bestemmingsplan. Zo wordt de oppervlakte aan bijgebouwen bij een woonbestemming in beginsel begrensd op 100 m <sup>2</sup> , maar daar zijn uitzonderingen op mogelijk. In sommige gevallen staan er immers meer vergunde bijgebouwen ten behoeve van de woning en in andere gevallen zijn de van oorsprong als agrarische bedrijfsgebouwen vergunde bijgebouwen al meerdere malen onder de woonbestemming gebracht. In de laatste categorie is de maximale oppervlakte te allen tijde 250 m <sup>2</sup> en wordt er gewerkt met een aanduiding 'overtollige bebouwing' wanneer er een grotere oppervlakte vergund aanwezig is. Daarmee worden de bijgebouwen beperkt qua bouwen en gebruik. Op het moment dat een eigenaar iets wil met zijn overtollige oppervlakte, komt hij bij de gemeente en kan hij alsnog worden gestimuleerd om de bebouwing te slopen. Dit alles met het oog op de ontsteningsdoelstelling van de gemeente en de provincie en de uitgebreide sloopinstrumenten die de gemeente daarvoor in het leven heeft geroepen.	In de toelichting (paragraaf 5.5.1.1) is uitgebreid de nieuwe werkwijze voor bijgebouwen bij woonbestemmingen uitgewerkt.

				In de toelichting wordt dit nader verwoord en uitgelegd. Ambtelijk kon de provincie instemmen met de uiteengezette werkwijze.	
--	--	--	--	---	--

**Bevordering ruimtelijke kwaliteit (blz. 3 t/m 9)**

Nr.	Onderwerp	Toelichting provincie	Honoreren	Reden	Voorgestelde aanpassing BP
3.	Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1)	In dat verband heeft ons cluster uw college gevraagd om in die gevallen waar sprake is van een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling (vergroting vigerend bouwperceel) te kijken naar mogelijkheden tot intensivering en herschikking van bestaand gebruik, bijvoorbeeld door vormverandering van het bouwperceel. In alle gevallen, behoudens die gevallen welke specifiek als uitzondering in de Verordening worden genoemd, is planologische nieuwvestiging niet toegestaan. In de navolgende gevallen beschrijven wij meerdere ruimtelijke ontwikkelingen waarvan wij van oordeel zijn dat deze zich (vooralsnog) niet verhouden met het bepaalde in artikel 3.1 van de Verordening. Onze zienswijzen richten zich in dat verband op zowel de betreffende planregeling(en) als de verbeelding die de ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk maken.	Ja	Het college zal, voor zover dit nog niet is gebeurd, voor iedere ruimtelijke ontwikkeling toetsen aan artikel 3.1 van de Verordening (en artikel 3.5 t/m 3.8 van de Interim omgevingsverordening).	--
3.1.	Bebouwing en overige permanente voorzieningen buiten het bouwvlak	<i>Bebouwing en overige permanente voorzieningen buiten het bouwperceel</i> In de toelichting van het plan wordt als onderbouwing voor wijzigingen in het plan met regelmaat aangevoerd dat het vergroten van bestemmingsvlakken/bouwpercelen nodig is om bepaalde gebouwen en bouwwerken en permanente voorzieningen als bijvoorbeeld een tuin of verharding te bestemmen conform bestaande rechten of te legaliseren. In niet alle gevallen kunnen wij oordelen of er daadwerkelijk sprake is van bestaande rechten en bovendien wordt voor de vergrotingen geen kwaliteitsverbetering van het landschap verantwoord als bedoeld in artikel 3.2 van de Verordening terwijl er wel sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast treffen wij op basis van recente luchtfoto's situaties aan waarbij blijkt dat bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige permanente voorzieningen, buiten een bestaand bouwperceel zijn geprojecteerd. Wij vragen ons af wat de reden is dat uw college deze door ons geconstateerde situaties juist niet bestemt. Zeker omdat er volgens de toelichting van het plan een grondige inventarisatie van het plangebied per locatie heeft plaatsgevonden. Wij vragen uw college te motiveren waarom er onderscheid gemaakt wordt en wat daarvoor de wettelijke grondslag is. In ieder geval vragen wij uw college nog eens grondig naar al deze situaties te kijken en deze óf binnen een bouwperceel te brengen als de Verordening daartoe de mogelijkheid biedt óf aan te geven in welke gevallen u handhavend op zult treden zoals ook zou blijken uit de toelichting van het plan. Dit om mogelijke strijd met artikel 3.1, lid 2 Verordening op te heffen waarbij wij met name vragen om in die gevallen eerst te bezien of de gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde en overige permanente voorzieningen binnen een bouwperceel kunnen worden opgenomen door vormverandering. Wanneer uitbreiding van het bestaand ruimtebeslag noodzakelijk is dan dient de uitbreiding van dat extra ruimtebeslag gepaard te gaan met een passende kwaliteitsverbetering van het landschap. Louter als voorbeelden en niet uitputtend opgesomd verwijzen wij in dit verband naar de volgende situaties:	Ja	De gemeente heeft zeer gedetailleerd en zorgvuldig dossieronderzoek gedaan. Zo is alle bebouwing buiten bouwvlakken in beeld gebracht en het overleg aangegaan met de eigenaren. De bebouwing en/of voorzieningen die buiten het bouwvlak liggen en niet positief kunnen worden, worden opgepakt als handhavingszaken. Handhavingszaken worden logischerwijs niet in de retrospectieve toets opgenomen.  Verder heeft de gemeente gekeken om de permanente voorzieningen binnen bestemmingsvlakken te brengen indien mogelijk (door een positieve bestemming of uitbreiding van bestemmingsvlakken). Het college heeft gemeend dat er adequate oplossingen zijn gevonden voor de situaties waar op wordt gedoeld. Voor de situaties waarvoor geen oplossing is gevonden is de gemeente voornemens om handhavend op te treden.  De gemeente heeft nogmaals gekeken naar bebouwing en voorzieningen die buiten bestemmingsvlakken liggen en gezocht naar een oplossing (hetzij bestemmen, hetzij niet bestemmen en handhavend optreden).  Hieronder volgt een toelichting op de aangehaalde voorbeelden.	--

3.1.1.	Zandstraat 44 & Zandstraat 42	Zandstraat 44 (agrarische bedrijfsbestemming) en de niet-agrarische bedrijfsbestemming aan de Zandstraat 42;	Ja	Het college is nog in overleg over bestemmingsplanwijzigingen voor beide locaties. In de nieuwe situaties moeten uiteraard alle voorzieningen binnen het bouwvlak worden gelegd. De heer F. Jeths heeft namens de provincie in de planvorming ook al meegedacht over de wijze waarop Zandstraat 42 en 42a in het bestemmingsplan opgenomen kunnen worden. De initiatiefnemers zijn echter niet op tijd met het aanleveren van de ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken, waardoor deze zullen worden meegenomen in een gemeentelijk veegplan.	--
3.1.2.	Kanaaldijk-zuid 26 t/m 30	Bestemming 'Bos' klopt niet met feitelijke situatie en er liggen verhardingen buiten het bestemmingsvlak.	Ja	Dit is een handhavingszaak. Het bos moet herplant worden (er geldt een herplantplicht) en inmiddels is een deel al opnieuw aangeplant.  Op Kanaaldijk-Zuid 27 wordt het woonbestemmingsvlak vergroot ten behoeve van de verhardingen buiten het bouwvlak. Als tegenprestatie is de gemeente met de eigenaar overeengekomen dat een, nog niet gerealiseerde, bouwvergunning voor een loods ter grootte van 176 m <sup>2</sup> wordt ingetrokken.  Daarnaast is ons college in gesprek met de eigenaar over het oplossen van de strijdige verhardingen buiten het bouwvlak op Kanaaldijk-Zuid 31, ook in relatie tot het slopen van twee veldschuren op Heistraat 19. Deze ontwikkeling is niet op tijd om nog mee te kunnen met het deelgebied 2-plan, waardoor deze zal worden meegenomen in een gemeentelijk veegplan.	Op de verbeelding wordt het woonbestemmingsvlak op Kanaaldijk-Zuid 27 vergroot ten behoeve van de verharding en bebouwing buiten het bouwvlak.  In de toelichting worden de woonbestemmingsvlakvergroting en tegenprestatie in het kader van de LIR nader uitgewerkt.
3.1.3.	Hoeksestraat 23	Binnen het perceel met adres Hoeksestraat 23, blijkt direct grenzend aan de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - stalling voor transport' maar buiten voornoemde aanduiding ook stalling voor transport aanwezig in de vorm van verharding (parkeerplaatsen). Gelet op de enigszins knellende functie binnen het vestigingsgebied voor glastuinbouw vragen wij uw college om ook hiervoor een nadrukkelijke afweging te maken hoe met deze vergroting van de geldende omvang voor stalling om te gaan. Een en ander afgezet tegen het provinciale beleid ten aanzien van bedrijven binnen een gebied met de aanduiding 'vestigingsgebied glastuinbouw' waar wij verder in deze zienswijze nog aandacht aan besteden. Ook in dit geval dient het eventueel verankeren van het nu aanwezige gebruik in het plan vergezeld te gaan met een passende kwaliteitsverbetering van het landschap.	Ja	De gemeente is op de hoogte van de strijdige stalling voor transport buiten het aanduidingsvlak. De gemeente is nog in overleg met de eigenaar over een bestemmingsplanwijziging. De beoogde ontwikkeling is reeds ter beoordeling aan dhr. G. Beentjes van de provincie voorgelegd. De gemeente houdt in de plantoetsing rekening met de geplaatste opmerkingen over de knellende functie en kwaliteitsverbetering van het landschap. De ruimtelijke onderbouwing voor de (door)ontwikkeling is niet op tijd om nog mee te kunnen met het deelgebied 2-plan, waardoor deze zal worden meegenomen in een gemeentelijk veegplan.  Het bestemmingsplan voor Hoeksestraat 23 wordt (voor nu) onveranderd opgenomen in het deelgebied 2-plan.	--
3.2.	Veldschuren	In het plan zijn ten opzichte van de vigerende situatie meerdere aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch - veldschuur XXX' opgenomen. Al deze veldschuren zijn buiten bestaand bouwperceel gelegen. Dit is niet toegestaan op basis van het provinciaal beleid.  In aanvulling op de zienswijze geeft de provincie het volgende aan: "Om bij de beoordeling van het vast te stellen plan uit te kunnen gaan van de juiste/feitelijke gegevens is het nodig dat jullie per veldschuur onderbouwen of er sprake is van een bestaand recht. Daarbij adviseer ik jullie te onderbouwen dat er sprake is van een bouwvergunning en dat er voor het strijdige gebruik geen toepassing kan worden gegeven aan zaaksgebonden overgangsrecht of	Ja	De aangeduide veldschuren zijn met vergunning opgericht, dan wel overgangsrechtelijk beschermd. De bebouwing valt onder het bouwovergangsrecht. Handhaving op de bebouwing is dan ook niet mogelijk, waardoor er op basis van de Verordening (artikel 2 lid 3) sprake is van bestaand recht. Het betreft de volgende veldschuren (met de nummers): - 200: Haagdoornweg ongenummerd (naast 23) is een gemeentelijk monument en met vergunning opgericht in 1932 als slagerij. De locatie krijgt een dubbelbestemming 'Waarde - Cultuurhistorie'. Hier worden qua bouwregels	Voor de veldschuren 201 tot en met 207 worden beperkende gebruiks- en bouwregels opgelegd. Zo mogen de veldschuren slechts beperkt worden gebruikt t.b.v. de direct aangrenzende agrarische gronden. Daarnaast wordt de bebouwing qua oppervlakte en hoogte exact vastgelegd en worden bouw mogelijkheden (zoals bouwen, herbouwen, verbouwen) in het bestemmingsplan uitgesloten.

		een uitsterfregeling i.p.v. het object aan te duiden als veldschuur met een permanent karakter.”		<p>minder beperkingen opgelegd, zodat deze ook naar de toekomst toe behouden kan blijven.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 201 en 202: Op Heistraat 19 zijn een grote varkensstal en kleine stal voor opslag van stro met een daartoe strekkende vergunning opgericht. Wij zijn nog in overleg met de eigenaar over de sloop van beide veldschuren en bijbehorende verharding. Deze ontwikkeling wordt vermoedelijk verder opgepakt in een gemeentelijk veegplan (zie een verdere toelichting onder 3.2.4).</li> <li>- 203 en 204: Er is sprake van twee vergunde varkensstallen achter Laarstraat 34 (zie een verdere toelichting onder 3.2.4).</li> <li>- 205: Op Nieuwendijk 138 staat een vergunde stierenstal (zie een verdere toelichting onder 3.2.1).</li> <li>- 206: Nieuwendijk ongenummerd (naast 153) betreft een veldschuur die voor 1976 is opgericht. Deze bebouwing valt onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan buitengebied 1976 (en navolgende bestemmingsplannen).</li> <li>- 207: Op Zandstraat 57 staat een kippenhokje dat vóór 1976 is opgericht als bijgebouw bij de woning. Deze bebouwing valt onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan buitengebied 1976 (en navolgende bestemmingsplannen).</li> <li>- 208 (<i>toegevoegd tussen ontwerp en vaststelling</i>): Op Zandstraat ongenummerd (tegenover Zandstraat 93) staat een veldschuur die vóór 1976 is opgericht. Deze bebouwing valt onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan buitengebied 1976 (en navolgende bestemmingsplannen).</li> </ul> <p>Overleg met alle eigenaren heeft tot nu nog niet geleid tot sloop. Met uitzondering van Heistraat 19 (veldschuren 201 en 202), waarover de gemeente nog in overleg is met de eigenaar.</p> <p>De gemeente heeft een uitsterfconstructie uitgewerkt, om te voorkomen dat de veldschuren een permanent karakter krijgen. Zo worden de veldschuren slechts beperkt positief bestemd wat betreft de oppervlakte, hoogte en het gebruik. Het gebruik van de veldschuren wordt beperkt door de definitie aan te passen (zie beantwoording onder 3.2.2) en de bestemmingsomschrijvingen aan te scherpen. Daarnaast wordt er een bouwbeperking voor bouwen, herbouwen, verbouwen, etc. opgelegd. De bebouwing wordt zeggend 'bevroren'. Deze beperkende regels moeten er, in combinatie met de sloopbank, voor zorgen dat de bebouwing op den duur verdwijnt.</p>	In de toelichting wordt per veldschuur onderbouwd waarom deze positief zijn bestemd.
3.2.1.	Veldschuur Nieuwendijk 138	Bijzonder is dat het gebouw in het plan is aangeduid als 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur 205' buiten een bouwperceel is gebracht waar deze nu deel uitmaakt van bebouwing ter plaatse van een woonbestemming.	Nee	Het betreft een veldschuur op de locatie Nieuwendijk 138-138a die onafgebroken vanaf 1987 in gebruik is ten behoeve van agrarische bedrijfsactiviteiten. In 1994 is een deel van het agrarische bedrijf op Nieuwendijk 138 verkocht. Op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 1976 konden de bedrijven op Nieuwendijk 138 en 138a als separate agrarische bedrijfslocaties worden beoordeeld. Vervolgens is in het bestemmingsplan	--

				<p>'Buitengebied 1998' voor Nieuwendijk 138 een woonbestemming opgenomen, waarbij Nieuwendijk 138a niet in acht is genomen. In 2011 is op zowel Nieuwendijk 138 als 138a één woonbestemmingsvlak gelegd. Het gebruik van Nieuwendijk 138a is echter niet in lijn met de woonbestemming, maar valt onder het overgangsrecht. Om de situatie niet nogmaals onder het overgangsrecht te brengen, wordt de veldschuur nu dan ook buiten het woonbestemmingsvlak van Nieuwendijk 138 geplaatst. Om planologische nieuwvestiging te voorkomen wordt een aanduiding 'veldschuur' opgenomen in plaats van een agrarisch bedrijfsbestemmingsvlak. Het gebruik wordt evenals de andere veldschuren beperkt, zodat er bedrijfsmatig geen vee meer gehouden kan worden.</p>	
3.2.2.	Definitie veldschuur	Er is een aantal veldschuren aangeduid, die niet voldoen aan de definitie die in het BP is opgenomen. Voor de veldschuren met de nummers 200, 201, 202, 203, 204, 205 en 207 geldt dat geen van deze gebouwen voldoet aan het criterium uit de definitie van 'een vrij in het open veld staande schuur'. Al deze gebouwen lijken ook met een aan zekerheid grenzende waarschijnlijkheid, al dan niet vergund, in het verleden deel te hebben uitgemaakt van een voorheen gevestigd agrarisch bedrijf en bevinden zich nagenoeg direct aansluitend aan overige bestaande bebouwing. Van een vrij in een veld staand gebouw is dan ook geen sprake. Enige uitzondering daarop is het gebouw dat als veldschuur 206 is aangeduid.	Ja	<p>Om verwarring te voorkómen, heeft de gemeente de definitie aangescherpt. Hierbij zijn voorwaarden opgenomen om de mogelijkheden qua bouwen en gebruik in te perken. Deze beperkende regels moeten er in combinatie met de sloopbank voor zorgen dat de bebouwing op den duur verdwijnt. Alle genoemde veldschuren voldoen aan de nieuwe definitie.</p> <p>Veldschuren 201 tot en met 205 hebben ooit deel uitgemaakt van een agrarisch bedrijf. Er is, spijtig genoeg, voor deze bebouwing echter nooit een sloopverplichting opgelegd bij beëindiging van het bedrijf. Vervolgens zijn deze drie locaties eigendomstechnisch afgesplitst, waardoor ze niet meer feitelijk en functioneel aan het naastgelegen bouwvlak te koppelen zijn.</p>	De definitie 'veldschuur' (artikel 1.170) wordt aangepast naar: <i>"een gebouw dat wordt gebruikt voor de opslag van agrarische grondstoffen, agrarische producten en/of agrarische werktuigen ten behoeve van het gebruik, beheer en onderhoud van de direct aangrenzende agrarische gronden, dat zowel planologisch, feitelijk als functioneel niet aan een naastgelegen bouwvlak te koppelen is. Binnen de veldschuur en de direct aangrenzende gronden is een bedrijfsmatige inrichting niet toegestaan."</i>
3.2.3.	Rechtmatig aanwezig	Voor veldschuur 206 blijkt op basis van de BAG niet dat deze rechtmatig aanwezig is of mag zijn. Dit geldt overigens voor meerdere als veldschuur aangeduide gebouwen.	Nee	Er kunnen geen rechten ontleend worden aan de BAG. De vergunningen voor de bedoelde bebouwing zijn gecontroleerd.	--
3.2.4.	Vergund t.b.v. agrarisch bedrijf	Naar alle waarschijnlijkheid zijn de veldschuren ooit als agrarische bebouwing vergund. Bovendien is het in dit verband van belang dat als deze gebouwen zijn vergund, deze ook zijn vergund als veldschuur en niet als agrarisch bedrijfsgebouw dat ooit onderdeel uitmaakte van een inmiddels gesaneerd agrarisch bedrijf.	Deels	<p>Veldschuren 201 tot en met 205 hebben ooit deel uitgemaakt van een agrarisch bedrijf, maar er is nooit een sloopverplichting opgelegd bij beëindiging van het bedrijf. De bebouwing is legaal opgericht ten behoeve van een voormalig agrarisch bedrijf en er is na beëindiging van het agrarisch bedrijf nooit een sloopverplichting opgelegd. Het gebouw valt dus onder het bouwovergangsrecht. Af laten breken is niet mogelijk.</p> <p>Het bestaand gebruik is in al deze gevallen niet meer conform vergund gebruik, aangezien er geen agrarisch bedrijf meer aanwezig is. Op basis van overgangsrecht kan het oorspronkelijke gebruik niet meer herleven.</p> <p>De gemeente heeft besloten het gebruik van deze veldschuren te beperken en daarvoor een uitsterfconstructie op te nemen. De veldschuren dienen gebruikt te worden ten dienste van de ter plaatse aanwezige agrarische gebiedsbestemming. De gebruiksmogelijkheden zullen dus zeer gering zijn. Handhaving is slechts mogelijk bij strijdig gebruik. In alle voorkomende gevallen zal handhavend worden opgetreden. De door u genoemde</p>	Er worden in de planregels beperkende bouw- en gebruiksregels opgenomen voor deze veldschuren (zie beantwoording onder 3.2.1).

				veldschuren worden allemaal ten behoeve van de agrarische gebiedsbestemming gebruikt.	
3.2.5.	Hobbymatig houden van dieren	Ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – veldschuur 200' is het hobbymatig houden van dieren toegestaan. Een veldschuur is gelet op de van toepassing zijnde begripsbepaling van het plan niet bestemd voor het houden van dieren. Voor het hobbymatig houden van dieren kan de aanduiding 'schuilgelegenheid voor dieren' naar ons oordeel volstaan.	Nee	<p>Wanneer er sprake is van het hobbymatig houden van dieren en er kan worden voldaan aan de gemeentelijke criteria voor oprichting, is een aanduiding 'schuilgelegenheid' opgenomen. Voor gevallen waar niet aan alle criteria voldaan kan worden, is een aanduiding veldschuur gebruikt. Dit voorkomt discussie over schuilgelegenheden elders in het buitengebied. Criteria zijn onder andere dat de oppervlakte maximaal 25 m<sup>2</sup> bedraagt en dat de schuilgelegenheid binnen een bebouwingsconcentratie ligt.</p> <p>Voor Haagdoornweg ongenummerd (veldschuur 200) kan niet worden voldaan aan het criterium voor de oppervlakte van een schuilgelegenheid.</p>	--
3.3.	Toegangswegen	Toegangswegen moeten als permanente voorziening binnen het bouwperceel opgericht worden of aanwezig zijn.	Deels	<p>De gemeente kan zich vinden in de opmerking van de provincie. Bij iedere ontwikkeling wordt gestreefd om alle voorzieningen, dus ook toegangswegen, binnen het bouwvlak te leggen (zie ook de beantwoording onder 3.3.2). In enkele bestaande, historisch gegroeide situaties ligt het echter niet voor de hand om het bestemmingsvlak te vergroten; in die gevallen blijft de toegangsweg gelegen buiten een bouwperceel.</p> <p>In onze ogen betreft het de volgende locaties:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Antoniusweg 21 (AW-ABI): bestaande toegangsweg t.b.v. een agrarisch bouwvlak dat wordt omgezet naar een woonbestemmingsvlak. Toegangsweg binnen het woonbestemmingsvlak situeren is niet reëel, gezien de lengte van de weg. Dit wordt nader toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing.</li> <li>- Heistraat 19 (Agrarisch): bestaande toegangsweg t.b.v. vergunde bebouwing buiten bouwvlak.</li> <li>- Achter Laarstraat 34 (Agrarisch): bestaande toegangsweg t.b.v. vergunde bebouwing buiten bouwvlak.</li> <li>- Nieuwendijk 138 (AW-LW): bestaande toegangsweg t.b.v. vergunde bebouwing buiten bouwvlak.</li> <li>- Vlasstraat 15 (Natuur): nieuwe toegangsweg naar de nieuw op te richten RvR-woning (zie beantwoording onder 1.3.1).</li> </ul> <p>De bestaande toegangswegen (en verhardingen) ten behoeve van vergunde bebouwing op agrarische gebiedsbestemming liggen logischerwijs binnen dezelfde bestemming. Het betreft de toegangswegen naar de veldschuren op Heistraat 19, achter Laarstraat 34 en Nieuwendijk 138. Zoals hierboven omschreven, is het streven dat alle veldschuren op termijn worden gesloopt. De bijbehorende verharding dient dan ook gesaneerd te worden. Door het positief bestemmen van deze toegangswegen vreest de gemeente meer rechten hieraan toe te kennen dan gewenst. De aanduiding 'toegangsweg' wordt voor deze drie locaties dan ook verwijderd.</p>	De aanduidingen 'toegangsweg' ter plaatse van Heistraat 19, achter Laarstraat 34 en Nieuwendijk 138 worden verwijderd op de verbeelding.

3.3.1.	Toegangsweg Vlasstraat 15	Het is merkwaardig dat de toegangsweg op Vlasstraat 15 een nieuwe bestemming 'Natuur' doorsnijdt. Vanuit het principe van zorgvuldig ruimtegebruik neemt deze toegangsweg meer ruimte in beslag dan redelijkerwijze noodzakelijk is om de woning te ontsluiten.	Ja	De gemeente is opnieuw in overleg gegaan met de initiatiefnemer van de ontwikkeling aan Vlasstraat 15 over deze toegangsweg om te kijken hoe deze wel kan voldoen aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit heeft ertoe geleid dat de ontsluiting van het perceel via het woonbestemmingsvlak wordt gelegd in plaats van via het bestemmingsvlak 'Natuur'.	De aanduiding 'toegangsweg' op Vlasstraat 15 ter plaatse van de bestemming 'Natuur' komt te vervallen. Verder wordt er een inham gecreëerd in de landschappelijke inpassing aan de voorzijde van de woonbestemming t.b.v. de ontsluiting.
3.3.2.	Permanente voorziening binnen bouwperceel	Voor de toegangswegen geldt dat ze als permanente voorziening binnen een bouwperceel opgericht moeten worden of aanwezig moeten zijn.	Nee	Indien een bestaande toegangsweg onlogisch is gelegen en enkel dient ter ontsluiting van de openbare weg naar een woning, is de gemeente van mening dat de functie niet noodzakelijk binnen het bouwvlak moet worden gelegd. Dit zou in veel gevallen niet in lijn zijn met de provinciale doelstelling van zuinig ruimtegebruik en compact bouwen. Bij nieuwe ontwikkelingen moeten alle voorzieningen (zoals een nieuw te realiseren toegangsweg) binnen het bouwvlak worden gesitueerd.	--
3.4.	Buitenrijbaan	In het bestemmingsplan is niet verzekerd dat een buitenrijbaan los van de andere voorwaarden, alleen direct aansluitend aan een bestemmingsvlak 'Wonen' of daarmee gelijk te stellen bestemming mag worden opgericht.	Ja	In de regeling is al opgenomen dat er maximaal 1 rijbaan mag worden opgericht bij een aansluitende bestemming 'Wonen' of daarmee gelijk te stellen bestemming. De gemeente zal in de regeling verduidelijken dat het oprichten alleen mag plaatsvinden direct aansluitend aan een bestemmingsvlak.	De planregels worden aangepast onder artikel 3.3.3. (+ 6.3.3. + 7.3.3.) sub b van de regeling voor rijbanen: " <i>er is maximaal één buitenrijbaan toegestaan, behorende bij de direct aansluitende bestemming 'Wonen' of daarmee gelijk te stellen bestemming;</i> "
3.5.	Verharding buiten het bouwperceel	Er wordt een regeling gemist om te kunnen bepalen wanneer het maximum van 200 m <sup>2</sup> verharding is bereikt voor een bepaald perceel of gebied.	Ja	In de regeling worden extra voorwaarden opgenomen die uitsluiten dat de regeling meerdere malen worden toegepast.	De regeling onder artikel 3.5.1 (, 6.5.1 en 7.5.1) wordt aangevuld.
4.	Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2)	Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Daarbij dient verantwoord te worden de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Dit principe is opgenomen in artikel 3.2 van de Verordening. Het principe van kwaliteitsverbetering geldt zowel voor uitbreiding van individuele functies (bestemmingsvlakken/bouwvlakken) als voor hergebruik en functiewijzigingen (vervolg- en nevenfuncties) op bestaande locaties. Daarbij inbegrepen de mogelijkheid om ten opzichte van de geldende situatie extra bebouwing op te richten binnen bestemmingsvlakken/ bouwvlakken of deze bebouwing van functie te wijzigen.	Nee	De gemeente heeft reeds bij de provincie overzichten aangeleverd met een verantwoording per locatie. Door de algemene strekking van dit onderdeel van de zienswijze is voor ons college niet duidelijk op welke specifieke locaties wordt bedoeld. Wij onderschrijven uiteraard de doelstelling die is opgenomen in de Verordening in het kader van de kwaliteitsverbetering en zullen hiernaar handelen.	--
4.1.	Ruimtelijke ontwikkelingen	Er zijn meerdere ruimtelijke ontwikkelingen, waar geen kwaliteitsverbetering van het landschap is verantwoord, wel is verantwoord maar niet duurzaam is verzekerd of onvoldoende is verantwoord en/of niet verzekerd in het plan.	Ja	De gemeente zal, voor zover dit nog niet is gebeurd, voor iedere ruimtelijke ontwikkeling toetsen aan artikel 3.2 van de Verordening.	--
4.1.1.	Heistraat 16	Ter plaatse van Heistraat 16 ontbreekt een voorwaardelijke verplichting op basis waarvan is zeker gesteld dat sloop afdwingbaar tot stand komt.	Ja	Er is in het ontwerpbestemmingsplan wel degelijk een voorwaardelijke verplichting voor de sloop opgenomen. Hiervoor is op Heistraat 16 de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaarde sloop gebouwen 201' opgenomen.	--
4.1.2.	Heistraat 20	Ter plaatse van Heistraat 20 is 350 m <sup>2</sup> aan bijgebouwen toegestaan. Uit het plan blijkt niet voor de extra 100 m <sup>2</sup> aan bijgebouw toepassing is gegeven aan de eerder aangehaalde sloopbonusregeling.	Nee	Er is hier getoetst aan de wijzigingsbevoegdheid van agrarisch bedrijf naar wonen plus uit het voor deze locatie geldende bestemmingsplan 'Parapluplan NAF-beleid Someren' (vastgesteld	--

				<p>28-6-2018). Hierin is onder artikel 4.7.4 de volgende voorwaarde toegevoegd aan het bestemmingsplan buitengebied 2011: "3. indien er ten tijde op een locatie een grotere oppervlakte bijgebouwen staat dan 350 m<sup>2</sup>, die is vergund of krachtens overgangsrecht is toegestaan, dan dient deze grotere oppervlakte teruggebracht te worden naar het toegestane maximum van 350 m<sup>2</sup>. De sloopbonusregeling hoeft in dit geval niet te worden toegepast;". Ten tijde van de planvorming werd aan deze voorwaarde getoetst. De gemeente ziet voor Heistraat 20 dan ook geen mogelijkheid een extra kwaliteitsverbetering te vragen naast de ingebrachte sloop en landschappelijke inpassing.</p> <p>De gemeente is het eens met de provincie en vindt het onwenselijk om zondermeer 350 m<sup>2</sup> toe te staan. Hiertoe is inmiddels het NAF-beleid aangepast en in het nieuwe bestemmingsplan is deze regeling aangescherpt. Er moet met de nieuwe regeling vanaf 250 m<sup>2</sup> opgeplust worden met de stenen-voor-stenenregeling.</p>	
4.1.3.	Antoniusweg 21	<p>Ter plaatse van Antoniusweg 21 is het bestemmingsvlak 1.600 m<sup>2</sup> groter dan de maximaal toegestane 2.500 m<sup>2</sup>. Hierdoor is geen sprake van een categorie 2 ontwikkeling. Naar ons oordeel geeft uw college geen juiste toepassing aan uw LIR.</p> <p>Bovendien wordt de sloop van overtollige bebouwing dubbel ingezet als kwaliteitsverbetering.</p>	Ja	<p>Een woonbestemmingsvlak van 2.500 m<sup>2</sup> is niet haalbaar, waardoor de ontwikkeling bestempeld is als categorie 3 ontwikkeling. Er is in de Somerense LIR geen lijst opgenomen met categorie 3 ontwikkelingen, maar aangezien de ontwikkeling niet in categorie 1 en 2 valt, wordt deze als categorie 3 beoordeeld. Er is dan ook een LIR-berekening opgesteld met een verantwoording van de tegenprestatie. Voor de extra mogelijkheden wordt een ruime tegenprestatie geleverd in de vorm van sloop van overtollige bebouwing (786 m<sup>2</sup>), sanering van verharding (1.430 m<sup>2</sup>) en een uitgebreide landschappelijke inpassing, ter waarde van in totaal € 30.195,-.</p> <p>De gemeente kan zich vinden in de zienswijze van de provincie en is ook van mening dat het streven moet blijven om het woonbestemmingsvlak zo klein en compact mogelijk te houden. De gemeente is opnieuw het overleg aangegaan met de initiatiefnemer en daarbij is overeengekomen dat het woonbestemmingsvlak met 600 m<sup>2</sup> wordt verkleind.</p> <p>De provincie heeft terecht een opmerking geplaatst dat de sloop van overtollige bebouwing dubbel is ingezet. Zo wordt er 786 m<sup>2</sup> sloop ingebracht in de LIR-berekening terwijl er feitelijk maar 686 m<sup>2</sup> wordt gesloopt. In overleg met initiatiefnemer is afgesproken dat dit nog wordt aangepast. De LIR-berekening komt in de nieuwe situatie nog steeds positief uit en er hoeft geen extra kwaliteitsverbetering te worden geleverd. Over het inbrengen van sloopmeters in de sloopbank zijn eerder afspraken gemaakt met de provincie.</p>	<p>Het woonbestemmingsvlak wordt verkleind op de verbeelding en voor de betreffende gronden wordt een tuinbestemming opgenomen.</p> <p>De LIR-berekening in de ruimtelijke onderbouwing wordt aangepast.</p>
4.1.4.	Nieuwendijk 117 e.d.	De woonbestemming aan de Nieuwendijk 117 wordt aanmerkelijk vergroot. Er ontbreekt hiervoor een passende kwaliteitsverbetering. Er zitten meerdere van deze vergrotingen in het plan.	Ja	<p>Graag verneemt de gemeente van de provincie welke locaties het betreft. In onze optiek doelt de provincie hier op de volgende locaties:</p>	<p>De volgende zaken worden op de verbeelding aangepast:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Korteweg 24 wordt de vergroting van het agrarisch</li> </ul>

				<ul style="list-style-type: none"> <li>- Korteweg 24: vergroting agrarisch bouwvlak ten behoeve van een toegangsweg. Deze vergroting wordt teruggedraaid en de toegangsweg krijgt een bestemming Verkeer.</li> <li>- Nieuwendijk 117: de vergroting van het woonbestemmingsvlak en het positief bestemmen van een grotere oppervlakte aan bijgebouwen wordt teruggedraaid. De gemeente is in overleg met de eigenaar om de strijdigheden met het bestemmingsplan in de vorm van een overschot aan bijgebouwen en voorzieningen buiten het bouwvlak op te lossen. Eigenaar dient hiertoe een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren, waarbij een kwaliteitsverbetering van het landschap wordt geëist.</li> <li>- Zandstraat 86: de vergroting van het bouwvlak is t.b.v. een toegangsweg die ook als zodanig is bestemd. Om tegemoet te komen aan de reactie van de provincie wordt het bestemmingsvlak elders verkleind, zodat er sprake is van een vormverandering en geen vergroting. Er wordt verder geconstateerd dat het perceel reeds uitgebreid landschappelijk is ingepast.</li> <li>- Zandstraat 90: de woning is opgericht in 1930 en sinds 1989 onveranderd aanwezig op deze locatie. In bestemmingsplan buitengebied 2011 is er echter sprake geweest van een kennelijke verschrijving (op basis van de kadastrale grenzen). Om toch tegemoet te komen aan de reactie van de provincie zorgt de gemeente dat elders het bouwvlak wordt verkleind, zodat er sprake is van een vormverandering en geen vergroting.</li> <li>- Hollandseweg 15: wordt onder 7.1 verder uitgewerkt.</li> <li>- Heistraat 32-34: wordt onder 7.2 verder uitgewerkt.</li> <li>- Vlasstraat 2-4: wordt onder 7.3 verder uitgewerkt.</li> </ul>	<p>bedrijfsbestemmingsvlak teruggedraaid en wordt er een bestemming Verkeer opgelegd.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Nieuwendijk 117 wordt de vergroting van het woonbestemmingsvlak teruggedraaid en wordt de maatvoering voor de oppervlakte bijgebouwen eraf gehaald.</li> <li>- Zandstraat 86 wordt een vormverandering van het agrarisch bedrijfsbestemmingsvlak in plaats van een vergroting.</li> <li>- Zandstraat 90 wordt een vormverandering van het woonbestemmingsvlak in plaats van een vergroting.</li> </ul>
4.1.5.	P.M. posten bij landschappelijke inpassing	Er ontbreken diverse landschappelijke inpassingsplannen. Voor de betreffende ontwikkelingen geldt dat deze vooralsnog strijdig zijn met de Verordening ruimte.	Ja	Voor de landschappelijke inpassingen waar een P.M. post is opgenomen volgt een beplantingsplan. Is dit niet het geval dan wordt de ontwikkeling geschrapt. De gemeente zal voortaan eisen dat in ontwerpplannen de inpassingsplannen worden opgenomen en niet akkoord gaan met een P.M. post ten tijde van het ontwerp.	De definitieve beplantingsplannen worden toegevoegd aan de bijlagen bij de planregels.
4.1.6.	LIR-categorie 1	Het college is van mening dat een vergroting van een bestemmingsvlak tot 1.500 m <sup>2</sup> onder categorie 1 van de LIR valt. Deze is echter niet als zodanig opgenomen in de LIR, waardoor er strijd ontstaat met de Verordening ruimte omdat een passende kwaliteitsverbetering ontbreekt.	Ja	Op het moment is de gemeente bezig met een evaluatie van haar LIR-beleid. In de nieuwe LIR worden vergrotingen van een bestemmingsvlak tot 1.500 m <sup>2</sup> gezien als categorie 1 ontwikkelingen. De gemeente heeft reeds de aangepaste LIR Someren aan GS voorgelegd.  De gemeente heeft geconstateerd dat de provincie deze beleidslijn ook goed heeft gekeurd in LIR'en van andere gemeenten (bv. Mill 2015 en Boxmeer 2019). Daarnaast is dit ook geaccordeerd door de provincie in het RRO West-Brabant.	De aangepaste LIR wordt in de toelichting verwerkt.
4.1.7.	Summiere landschappelijke inpassingsplannen	Er zijn landschappelijke inpassingsplannen opgenomen die dermate summier zijn dat deze in kwalitatieve zin niet getoetst kunnen worden aan het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan.	Nee	Het gaat hier om bestaande inpassingsplichten uit oude vergunningen. Alle nieuwe inpassingsplannen zijn uitgebreid getoetst aan het gemeentelijk beeldkwaliteitsplan. Dit is overigens een gemeentelijke aangelegenheid.	--

4.1.8.	Voorwaardelijke verplichting landschappelijke inpassing	<p>Slechts een aantal landschappelijke inpassingen is voorzien van een voorwaardelijke verplichting. Wanneer deze sanctie ontbreekt, is geen sprake van een verplichting die juridisch en feitelijk is verzekerd. Er kan niet worden herleid waaruit dit verschil ontstaat. Samenvattend achten wij alle als zodanig in het plan aangeduide inpassingsplannen strijdig met het daarvoor bepaalde in de Verordening, wanneer zij niet afdwingbaar zijn geregeld.</p> <p>In een nadere toelichting op de zienswijze noemt de provincie Nieuwendijk 143 als voorbeeld van een plan dat onvolledig is overgenomen. In het geldende bestemmingsplan zijn voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de landschappelijke inpassing en de sloop van bebouwing, welke niet zijn overgenomen in het voorliggende bestemmingsplan deelgebied 2.</p>	Ja	<p>Er is geen sprake van handelen in strijd met de Verordening, waar er wordt gedoeld op oude inpassingsplichten die gekoppeld zijn aan verleende (bouw)vergunningen. De verplichting kan komen te vervallen zodra de vergunning wordt ingetrokken (bv. bij sloop van een gebouw). Een voorwaardelijke verplichting in het bestemmingsplan acht de gemeente hier dan ook niet reëel en vermoedelijk ook niet juridisch haalbaar. Toch zijn deze oude landschappelijke inpassingsplichten allemaal opgenomen om ze zo naar de toekomst toe beter inzichtelijk te houden en te borgen. De betreffende vergunningen bieden voor de gemeente voldoende grondslag om handhavend op te treden.</p> <p>Voor wat betreft de landschappelijke inpassingen die nu al in een vigerend bestemmingsplan zijn opgenomen, worden deze ook in het voorliggende bestemmingsplan opgenomen met een voorwaardelijke verplichting met een duidelijke handhaafbare sanctie.</p> <p>Voor alle nieuwe ontwikkelingen zijn er wel voorwaardelijke verplichtingen opgenomen voor de landschappelijke inpassing. Daarnaast is voor al deze gevallen ook een anterieure overeenkomst ondertekend.</p> <p>In de toelichting wordt per landschappelijke inpassing aangegeven of er sprake is van een oude inpassingsplicht, een verplichting op basis van een vigerend bestemmingsplan of een nieuwe verplichting.</p> <p>Na de vaststelling van het bestemmingsplan gaat de gemeente actief toezien op nakoming van alle 59 landschappelijke inpassingsplichten. Daarnaast gaat de gemeente ook toezien op instandhouding van de landschappelijke inpassingen. De gemeenteraad hecht hier veel waarde aan.</p> <p>Met betrekking tot Nieuwendijk 143 heeft de gemeente geconstateerd dat de sloop geheel is uitgevoerd, waardoor deze voorwaardelijke verplichting kan komen te vervallen. De voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing is ten onrechte niet overgenomen en dit gebeurt alsnog. Ook de voorwaardelijke verplichting voor de landschappelijke inpassing op Laarstraat 5 is onterecht niet overgenomen. Dit wordt hersteld.</p>	De voorwaardelijke verplichtingen voor landschappelijke inpassingen uit geldende bestemmingsplannen worden in de regels overgenomen, zoals op Nieuwendijk 143.
4.1.9.	Nieuwendijk 126	Er zijn ter plaatse van Nieuwendijk 126 een dierenweide en een tuin toegestaan. Deze hebben in het vigerende plan de bestemming 'Groen'. Binnen deze bestemming is het oprichten van bebouwing niet toegestaan. Ter plaatse van de nieuwe aanduidingen is echter het oprichten van bebouwing niet uitgesloten. Daarmee ontstaat een vergroting van het bouwperceel.	Ja	De gemeente gaat de regels hierop aanpassen en bebouwing ter plaatse van deze aanduidingen uitsluiten. Het oprichten van bebouwing is immers niet de bedoeling geweest van het oorspronkelijke plan.	Artikel 8.1 r en s worden aangepast en er wordt geregeld dat er ter plaatse van de functieaanduiding 'tuin' uitsluitend een tuin is toegestaan en ter plaatse van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - dierenweide 201' uitsluitend een dierenweide. In artikel 8.2.1 lid b wordt bouwen uitgesloten ter plaatse van 'tuin'. Daarnaast wordt een lid toegevoegd dat

					er ter plaatse van de dierenweide enkel de bestaande schuilgelegenheden zijn toegestaan.
5.	Samenvattend	Samenvattend komen wij voor dit onderdeel van het plan tot de conclusie, dat niet voor alle in het plan opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen als bedoeld in de Verordening een passende kwaliteitsverbetering van het landschap is verantwoord en duurzaam is verzekerd. Wij vragen uw college om alle in het plan opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen nogmaals te toetsen aan het gemeentelijk beleid (LIR en sloopregeling) en daarbij rekening te houden met onze hiervoor gemaakte opmerkingen. Wij gaan ervan uit dat wij ten tijde van de vaststelling van het plan een volledig oordeel kunnen vormen of alle in het plan opgenomen ruimtelijke ontwikkelingen gepaard gaan met een passende kwaliteitsverbetering van het landschap en het plan op dat onderdeel geen strijdigheden meer bevat met het bepaalde in artikel 3.2 van de Verordening.	Ja	Voor alle ruimtelijke ontwikkelingen waar volgens de provincie een passende kwaliteitsverbetering niet is verantwoord of duurzaam verzekerd, is opnieuw een afweging gemaakt en waar mogelijk is er alsnog hieraan voldaan.	--

<b>Natuurnetwerk Brabant (NNB) (blz. 10)</b>					
Nr.	Onderwerp	Toelichting provincie	Honoreren	Reden	Voorgestelde aanpassing BP
6.	Artikelen 12.3 en 26.2.2	De artikelen 12.3 en 26.2.2 bepalen dat er binnen het NNB terreinafscheidingen mogen worden gerealiseerd met een maximale hoogte van 3 meter. Hierdoor is niet uit te sluiten dat bepaalde diersoorten deze bestemming niet ongehinderd kunnen verlaten. Waar de bestemming 'Natuur' samenvalt met het NNB, moeten dergelijke belemmeringen worden uitgesloten.	Ja	Deze regeling is overgenomen uit het geldende bestemmingsplan. De gemeente kan zich echter vinden in de opmerking van de provincie en gaat de betreffende planregeling dan ook aanpassen.	Alle gebieden van de NNB hebben een dubbelbestemming 'Waarde – Ecologie'. De regeling onder 26.2.2 wordt aangevuld zodat deze geen belemmeringen voor het NNB worden uitgesloten. Daarnaast wordt de bouwhoogte van terreinafscheidingen aangepast van 3 naar 2 meter.

<b>Agrarische bedrijvigheid (blz. 10 t/m 15)</b>					
Nr.	Onderwerp	Toelichting provincie	Honoreren	Reden	Voorgestelde aanpassing BP
7.	Opmerkingen vooroverleg	In de nota van vooroverleg wordt ingegaan op de opmerkingen ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan. Wij constateren dat de regels in het ontwerpbestemmingsplan op een aantal plaatsen zijn aangepast en/of in de reactie zodanig zijn verduidelijkt dat de provinciale belangen op een goede manier zijn geborgd.	Ja	Het streven is om iedere locatie hieraan te laten voldoen, zodat het vast te stellen plan voldoet aan de provinciale regelgeving. Wij hechten groot belang aan het overleg dat op een constructieve manier is gevoerd.	--
7.1.	Hollandseweg 15	Ter plaatse van Hollandseweg 15 is het bestemmingsvlak met 500 m <sup>2</sup> vergroot om een bestaande stal binnen het bouwvlak te leggen. Er is echter niet aangetoond dat wordt voldaan aan de betreffende criteria die in de Verordening ruimte worden gesteld aan vergrotingen van veehouderijen. Daarnaast is niet aangetoond dat een vergroting noodzakelijk is. Er lijkt ruimte te zijn voor een vormverandering.	Ja	De gemeente heeft tegemoet willen komen aan het vergund recht en heeft hierbij niet stilgestaan bij de zogezegde vergroting van de veehouderij. Er lijkt inderdaad mogelijk ruimte voor een vormverandering. De gemeente zorgt dat elders het bouwvlak wordt verkleind, zodat er sprake is van een vormverandering en geen vergroting. Dit is afgestemd met de eigenaar.	De vergroting van het bouwvlak wordt aangepast, zodat er sprake is van een vormverandering.
7.2.	Heistraat 32-34	Ter plaatse van Heistraat 32-34 is het bestemmingsvlak met 500 m <sup>2</sup> vergroot om een bestaand en vergund bijgebouw binnen het bestemmingsvlak te brengen. Er is echter niet voldaan aan de daarvoor gestelde criteria in de Verordening ruimte. Er wordt geadviseerd om het bouwperceel strakker om de bestaande bebouwing te leggen.	Ja	De gemeente heeft tegemoet willen komen aan het vergund recht en heeft hierbij niet stilgestaan bij de zogezegde vergroting van de veehouderij. Er lijkt inderdaad mogelijk ruimte voor een vormverandering.  De gemeente is dan ook opnieuw het overleg aangegaan met de eigenaar. Er is voorgesteld om het bouwvlak elders te verkleinen, zodat er sprake is van een vormverandering en geen vergroting. Daarnaast is de eigenaar in de gelegenheid gesteld om een kwaliteitsverbetering te leveren in de vorm van het landschappelijk inpassen van zijn/haar perceel. Eigenaar heeft	De vergroting van het bouwvlak wordt teruggedraaid.

				echter niet (tijdig) gereageerd en een inpassingsplan aangeleverd. Dit betekent dan ook dat de vergroting wordt teruggedraaid. De voorzieningen buiten het bouwvlak blijven in strijd met het bestemmingsplan en de gemeente is voornemens handhavend op te treden.	
7.2.1.	Verharding buiten bestemmingsvlak	Daarnaast ligt er verharding buiten het bestemmingsvlak, die wel bedrijfsmatig in gebruik lijkt te zijn. Verzocht wordt om hiertegen handhavend op te treden.	Ja	De gemeente is voornemens om handhavend op te treden tegen alle illegaal opgerichte voorzieningen buiten bouwvlakken. Zo ook de verharding (en zonnepanelen) buiten het bouwvlak op Heistraat 32-34. De eigenaar is echter nog in de gelegenheid gesteld om een procedure te doorlopen om de onderzoeken of de zonnepanelen gelegaliseerd kunnen worden.	--
7.2.2.	Kwaliteitsverbetering	Tot slot ontbreekt een passende kwaliteitsverbetering.	Ja	De gemeente kan zich vinden in de zienswijze. Op basis van de Somerense LIR is er sprake van een categorie 2 ontwikkeling. De eigenaar heeft echter niet (tijdig) een beplantingsplan aangeleverd waardoor de wijziging wordt teruggedraaid.	--
7.3.	Vlasstraat 2-4	Ter plaatse van Vlasstraat 2-4 is het bestemmingsvlak vergroot met 1.200 m <sup>2</sup> om een tuin binnen het vlak te brengen. Het huidige bestemmingsvlak voor de veehouderij is al groter dan 1,5 hectare. Dat de planregeling bebouwing uitsluit ter plaatse van de tuin, maakt niet dat er geen sprake is van de vergroting van het bestemmingsvlak. Er is geen andere mogelijkheid dan een vormverandering om alle voorzieningen binnen het bestemmingsvlak te situeren.	Ja	De gemeente heeft de tuin positief bestemd in ruil voor een landschappelijke inpassing en heeft door middel van het uitsluiten van bedrijfsbebouwing getracht het bouwvlak niet uit te breiden. De provincie kan zich hier niet mee verenigen en ziet dit als zogezegde vergroting van de veehouderij. De gemeente komt tegemoet aan de zienswijze van de provincie en zorgt dat het bouwvlak aan de achterzijde wordt verkleind, zodat er sprake is van een vormverandering en geen vergroting. Daarnaast wordt er een landschappelijke inpassing duurzaam geborgd in het bestemmingsplan.	Op de verbeelding wordt het bouwvlak van vorm veranderd en er wordt een landschappelijke inpassing opgenomen.
8.	Planregels				
8.1.	Artikel 1.77 en/of artikel 18.1, sub o	De nieuwe begripsbepaling voor extensief agrarisch medegebruik laat ruimte voor vestiging van een veehouderij die toestaat dat er in een bepaalde mate vee gehouden kan worden, anders dan hobbymatig.	Ja	Dit is niet de bedoeling geweest en de regeling wordt dan ook geschrapt.	Artikel 1.77 en artikel 18.1, sub o worden geschrapt uit de planregels.
8.2.	Artikel 3.1, sub g	Ter plaatse van de aanduiding 'teeltondersteunende voorzieningen' is geen sprake van een bouwperceel. Binnen de mogelijkheden die de Verordening biedt, kan het aangrenzende bouwperceel worden vergroot. In dat geval is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling waarvoor een passende kwaliteitsverbetering is vereist.	Deels	In het gemengd landelijk gebied heeft de provincie geen maximum oppervlakte opgelegd. De gemeente heeft hier dus beleidsvrijheid, mits de permanente voorzieningen aansluitend aan het bouwvlak worden opgericht. Er wordt conform gemeentelijk Beleid teeltondersteunende voorzieningen 2018 een aanduidingsvlak toegekend aan permanente teeltondersteunende voorzieningen, waarbij een maximaal oppervlak van 3 hectare (groenblauwe mantel), resp. 4 hectare (gemengd landelijk gebied) geldt.  Volgens de definitie is een bouwperceel: 'een aangesloten (virtueel) vlak waarop functioneel bij elkaar behorende bebouwing en voorzieningen worden geconcentreerd, bestaande uit een bouwvlak, waarbinnen de gebouwen zijn toegelaten, met de direct daaraan grenzende gronden waar ook bouwwerken geen gebouwen zijnde en vergunningsvrije bouwwerken zijn toegestaan.'  De aanduiding voor teeltondersteunende voorzieningen wordt alleen gelegd op gronden die aansluitend liggen aan het	De wijzigingsbevoegdheden in artikel 3.7.2, 6.7.2 en 7.7.2 van de planregels worden aangescherpt en er wordt een voorwaarde voor kwaliteitsverbetering toegevoegd.  In de planregels wordt Artikel 3.1 sub g aangevuld met een voorwaarden dat de teeltondersteunende voorzieningen enkel t.b.v. het glastuinbouwbedrijf op Ploegstraat 68 gebruikt mogen worden.

				<p>bestemmingsvlak. Het aanduidingsvlak kan worden gezien als bouwperceel. Ter plaatse van het aanduidingsvlak zijn andere bouwwerken uitgesloten.</p> <p>Naar aanleiding van de zienswijze worden de wijzigingsbevoegdheden voor permanente teeltondersteunende voorzieningen nog verder aangescherpt. Ook wordt er een voorwaarde opgenomen die regelt dat er een passende kwaliteitsverbetering moet worden gedaan.</p> <p>In het plangebied zijn enkel ter plaatse van Ploegstraat 68 permanente teeltondersteunende voorzieningen toegestaan. Voor deze ontwikkeling is een ruimtelijke onderbouwing ingediend, waarin de noodzaak voor de bedrijfsvoering wordt onderbouwd. In deze ruimtelijke onderbouwing is in het kader van kwaliteitsverbetering een LIR-berekening opgesteld en een tegenprestatie geregeld in de vorm van een landschappelijke inpassing. Om te voorkomen dat deze teeltondersteunende voorzieningen los van het teeltbedrijf op Ploegstraat 68 verkocht kunnen worden en om te borgen dat er sprake is van een bouwperceel zoals verwoord in de verordening, wordt in de planregels vastgelegd dat de teeltondersteunende voorzieningen enkel gebruikt mogen worden t.b.v. het (glas)tuinbouwbedrijf op Ploegstraat 68.</p>	
8.3.	Artikelen 3.7.1, 6.7.1 en 7.7.1	De bevoegdheid voor het oprichten van voorzieningen voor de opslag van ruwvoer geldt slechts wanneer sprake is van een grondgebonden veehouderij. Na toepassing van de wijzigingsbevoegdheid mag het bouwperceel ten hoogste 2 ha. bedragen.	Ja	Dat de bevoegdheid voor het oprichten van opslagvoorzieningen voor ruwvoer geldt slechts voor grondgebonden veehouderijen, is reeds vermeld in de betreffende artikelen. De voorwaarde dat het bouwperceel na toepassing ten hoogste 2 ha. mag bedragen wordt aan de betreffende wijzigingsbevoegdheden toegevoegd.	Aanpassing conform bepalingen Interim omgevingsverordening. Er wordt aan de betreffende artikelen een lid aan de planregels toegevoegd: <i>'na de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid bedraagt de oppervlakte van het bestemmingsvlak ten hoogste 2 hectare.</i>
8.4.	Artikelen 3.7.2, 6.7.2 en 7.7.2	In de voorgelegde regeling is ten aanzien van teeltondersteunende voorzieningen geen sprake meer van een bouwperceel. Dit is op grond van provinciaal beleid wel een vereiste.	Ja	Zie de beantwoording onder 8.2.	Zie aanpassingen onder 8.2.
8.5.	Artikel 4.3.2	De regeling van artikel 4.3.2 kan niet worden gevolgd.	Ja	De zienswijze wordt gevolgd en de regeling wordt dan ook geschrapt. Zowel de regeling als de verwijzingen waren onjuist. De bouwregels voor dierenverblijven ten behoeve van veehouderijen zijn dan ook aangepast conform de Interim omgevingsverordening.	Artikel 4.3.2 wordt geschrapt uit de planregels. De bouwregels worden aangepast conform Interim omgevingsverordening.
8.6.	Artikel 4.5.2	Er wordt geadviseerd om een verwijzing op te nemen in het betreffende artikel naar het bepaalde in artikel 31.6.	Ja	De gemeente kan zich vinden in de opmerking en er wordt een verwijzing opgenomen.	Aan artikel 4.5.2 van de planregels wordt een lid toegevoegd: <i>'g. ter plaatse van de gebiedsaanduiding 'overige zone - stalderingsgebied' gelden voor de uitbreiding van de oppervlakte van de dierenverblijven ten behoeve van een hokdierhouderij de aanvullende eisen zoals gesteld in artikel 31.6;'</i>

8.7.	Artikel 4.5.3 sub i	Permanente voorzieningen mogen slechts binnen een bestaand bouwperceel aanwezig zijn.	Ja	Het betreffende artikel wordt aangepast. In plaats van agrarisch bestemmingsvlak wordt agrarisch bedrijfsbestemmingsvlak opgenomen. Binnen de landschapsbestemmingen zijn deze voorzieningen uitgesloten, waardoor plaatsing van units en andere onderkomens buiten een bestemmingsvlak niet aan de orde is.	Artikel 4.5.3 onder i (en artikel 5.5.1 onder i) van de planregels wordt aangepast: <i>'de onder e genoemde verblijven moeten worden geplaatst binnen het agrarische bedrijfsbestemmingsvlak'</i> .
8.8.	Artikel 31.6.3.2	Artikel 31.6.3.2 mist de bepaling dat het bewijs dat aan de voorwaarden van sub a en b van de planregeling is voldaan, wordt uitgegeven door of namens Gedeputeerde Staten, conform de regeling in de Verordening.	Ja	Aanpassing conform Interim omgevingsverordening is in lijn met hetgeen wordt beoogd te regelen.	Aan artikel 31.6.3 van de planregels wordt lid f toegevoegd: <i>'het bewijs dat aan het bepaalde onder sub b is voldaan, wordt uitgegeven door of namens het college van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant'</i> .
9.	Glastuinbouw				
9.1.	Ploegstraat 68a	Ploegstraat 68a: er is feitelijk sprake van een dierentuin. Het is niet duidelijk of het college rekening heeft gehouden met de belangen van het glastuinbouwgebied, afgezet tegen het eerder geformuleerde en bij de Verordening aansluitende beleid.	Nee	Het college heeft hierover een afweging gemaakt om in dit geval af te wijken van haar beleid om planologische nieuwvestiging van niet-glastuinbouwbedrijven uit te sluiten. Er is in de ruimtelijke onderbouwing van dit initiatief uitgebreid onderbouwd waarom deze voorziening wel binnen het glastuinbouwgebied en de ambities van de gemeente past. Alle belangen zijn hierbij afgewogen.	--
9.2.	Artikel 31.5.1	Artikel 31.5.1 mist een borging dat het vestigingsgebied voor glastuinbouw primair voor glastuinbouwbedrijven beschikbaar blijft en dat slechts overige functies worden toegestaan die het glastuinbouwgebied niet frustreren.	Ja	De raad heeft reeds (middels de evaluatie van het NAF-beleid 2018) aangegeven dat het glastuinbouwgebied primair bedoeld is voor glastuinbouwbedrijven. De regeling wordt daarom aangevuld op de voorgestelde wijze.	Artikel 31.5.1 sub b van de planregels wordt toegevoegd: <i>'de vestiging van, uitbreiding van en omschakeling naar overige functies is slechts toegestaan als deze ontwikkeling de gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van de glastuinbouw niet belemmert'</i> .
9.3.	Artikel 5.3.1	Voor de mogelijkheid tot het bouwen van een grotere oppervlakte aan bedrijfsgebouwen is geen kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. Dit is niet in overeenstemming met de Verordening.	Ja	Er wordt een lid toegevoegd, dat voorziet in de gevraagde kwaliteitsverbetering. Daarnaast herschrijft de gemeente de artikelen 5.2.2, 5.2.3 en 5.3.1, aangezien deze niet (geheel) kloppen. Ook de ontwerprichtlijnen voor het glastuinbouwgebied uit artikel 5.3.4 en de nadere eisen uit artikel 5.6 worden tegen het licht gehouden.	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Artikel 5.3.1 van de planregels wordt aangevuld met sub c: <i>'de ruimtelijke kwaliteit en de landschappelijke inpassing worden gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 34.2'</i>.</li> <li>- De nadere eisen uit het voormalige artikel 5.6 wordt verwerkt in artikel 5.2.2 en 5.2.3. Het artikel 5.6 komt hiermee te vervallen.</li> <li>- Artikelen 5.2.2 en 5.2.3 van de planregels worden aangescherpt, waarbij ook een koppeling wordt gemaakt naar artikel 34.1 (hydrologisch neutraal ontwikkelen) en artikel 34.2 (ruimtelijke kwaliteit).</li> <li>- De ontwerprichtlijnen uit voormalig artikel 5.3.4 worden verwerkt in artikel 34.2. Het artikel 5.3.4 komt hiermee te vervallen.</li> </ul>

<b>Niet-agrarische functies (blz. 15 t/m 16)</b>					
<b>Nr.</b>	<b>Onderwerp</b>	<b>Toelichting provincie</b>	<b>Honoreren</b>	<b>Reden</b>	<b>Voorgestelde aanpassing BP</b>
10.1.	Groeneweg 3-3a	Er is ter plaatse een schietvereniging toegestaan. Er is sprake van een ruimtelijke ontwikkeling en er is sprake van een lawaaisport met een hoge milieucategorie 4.1 die buiten bestaand stedelijk gebied niet is toegestaan. Er wordt verzocht om een nadere onderbouwing waarom de ontwikkeling past binnen de kaders van de Verordening.	Ja	Er is hier sprake van vergund recht. Zo is in 1991 een bouwvergunning verleend voor het oprichten van de accommodatie en in 2001 voor uitbreiding van de accommodatie. Daarnaast is in 1992 in het kader van de Wet Milieubeheer een oprichtingsvergunning verleend, in 2000 een revisievergunning en in 2005 een uitbreiding/wijziging van de milieuvergunning.  Daarnaast is de sportbestemming in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' niet goed overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'. Op basis van de planregels van het plan uit 1998 waren er namelijk twee niet-agrarisch verwante bedrijven/functies toegestaan. Een tennisclub in milieucategorie 3 met 350 m <sup>2</sup> bebouwing en een schietclub in milieucategorie 4 met 300 m <sup>2</sup> bebouwing. In het bestemmingsplan buitengebied 2011 is de schietclub per abuis wegbestemd. De gemeente vindt het dan ook voor de hand liggen om deze omissie te corrigeren. Om een beter beeld te geven van de sportactiviteiten zijn in het voorliggende bestemmingsplan per sportlocatie de activiteiten omschreven.	In de tabel onder de bestemmingsomschrijving 'Sport' in de planregels is in het ontwerpbestemmingsplan reeds de schietvereniging opgenomen. De oppervlakte aan bebouwing die voor de sportbestemmingen van de schietclub en tennisclub is toegestaan, worden hersteld op basis van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'.  In de toelichting wordt een onderbouwing gegeven van de oppervlakte die in de sport-tabel is opgenomen.
10.2.	Artikel 4.7.5	Binnen de voorwaarden kan een agrarische bedrijfsbestemming gewijzigd worden in een bedrijfsbestemming voor de vestiging van een niet-agrarisch bedrijf. De voorwaarden overeenkomstig artikel 7.10 lid 1, sub b, e, f, g, h en i van de Verordening ontbreken.	Ja	De betreffende voorwaarden worden alsnog opgenomen.	De genoemde bepalingen worden overgenomen in artikel 4.7.5 van de planregels.

<b>Wonen (blz. 16 t/m 20)</b>					
<b>Nr.</b>	<b>Onderwerp</b>	<b>Toelichting provincie</b>	<b>Honoreren</b>	<b>Reden</b>	<b>Voorgestelde aanpassing BP</b>
11.	Bebouwingsconcentratie	Op grond van de begripsbepaling die is opgenomen ten aanzien van bebouwingsconcentraties, is de gebiedsaanduiding veel te ruim opgenomen. Binnen meerdere gebieden waarvoor de betreffende gebiedsaanduiding geldt, is feitelijk geen sprake van een bebouwingsconcentratie.  In een nadere uitleg geeft de provincie aan dat de begrenzing van de nu in het plan opgenomen bebouwingsconcentraties moeten voldoen aan de criteria die gelden voor de begrippen kernrandzone, bebouwingscluster en bebouwingslint.  In een nadere toelichting geeft de provincie aan dat bebouwingsconcentraties geen vrijbrief zijn voor het toestaan van een ruimte-voor-ruimte woning en dat per initiatief de planologische aanvaardbaarheid dient te worden beoordeeld.	Nee	Bebouwingsconcentraties zijn door middel van de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' goedgekeurd door de provincie, toen nog als kernrandzone aangeduid. In het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011' zijn de bebouwingsconcentraties onveranderd overgenomen. Het college is van mening dat de bebouwingsconcentraties aan de criteria van de begrippen van de kernrandzone, bebouwingscluster en bebouwingslint voldoen en ziet voor nu dan ook geen aanleiding om hier van af te wijken.  Ongeacht de discussie over de begrenzing van de bebouwingsconcentraties moet er bij iedere ruimtelijke ontwikkeling ter plaatse van deze aanduiding altijd nader onderbouwd worden waarom deze locatie planologisch aanvaardbaar is.  Bij ruimte-voor-ruimte initiatieven toetst de gemeente wel degelijk altijd breder dan enkel de bebouwingsconcentratie. Zo wordt een brede afweging gemaakt van de planologische aanvaardbaarheid, onder andere qua milieuaspecten, beeldkwaliteit en stedenbouwkundig oogpunt.	--

11.1.	Brimweg ong. (naast nr. 16)	De benodigde bouwtitels zijn nog niet aangekocht. Dit is strijdig met de Verordening.	Ja	De initiatiefnemer dient voor de vaststelling aan te tonen dat hij over twee bouwtitels beschikt.	Bij de ruimtelijke onderbouwing (bijlage bij de toelichting) worden twee certificaten van de RvR-titels bijgevoegd.
11.2.	Groeneweg ong. (tussen nr. 7 en nr. 11)				
11.2.1.	Bouwtitels	De benodigde titels zijn nog niet aangekocht en er is geen sprake van een bebouwingsconcentratie. Er wordt dan ook niet voldaan aan de criteria die zijn gesteld in de Verordening.	Ja	De initiatiefnemer dient voor de vaststelling aan te tonen dat hij over twee bouwtitels beschikt.	Bij de ruimtelijke onderbouwing (bijlage bij de toelichting) worden twee certificaten van de RvR-titels bijgevoegd.
11.2.2.	Aanvaardbare locatie	Bovendien is er geen sprake van een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie en onderhavige locatie voldoet dan ook niet aan het gestelde in artikel 7.8, lid 1, sub b van de Verordening.	Nee	De gemeente heeft een goede afweging gemaakt over de locatie. De locatie heeft al sinds het 'bestemmingsplan 1998' de aanduiding bebouwingsconcentratie (in overeenstemming met de provincie). Daarnaast vindt de gemeente dat er, alles afwegende, in de ruimtelijke onderbouwing voor deze locatie voldoende is onderbouwd dat de ontwikkeling vanuit stedenbouwkundig oogpunt niet belemmerend is. Het plan leidt tot een ruimtelijke en landschappelijke kwaliteitsverbetering. De openheid van het gebied kan voldoende worden gewaarborgd.	Nadere toelichting op het initiatief in relatie tot het ruimte-voor-ruimte beleid en ontwikkelingen aan de Groeneweg is toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing (bijlage bij de toelichting) van dit plan.
11.3.	Vaartdijk 5				
11.3.1.	Bouwtitels	Uit het plan blijkt niet dat volledig aan het bepaalde in artikel 7.8 lid 1 en 2 van de Verordening is voldaan. Er wordt ook niet voldaan aan de eisen die aan de ontwikkeling van RvR woningen worden gesteld, omdat de sloopverplichting zich beperkt tot de overtollige bebouwing binnen de woonbestemming.	Ja	Initiatiefnemer heeft de certificaten voor de RvR-titels niet (tijdig) aangeleverd. De ontwikkeling wordt dan ook uit voorliggend bestemmingsplan verwijderd en zal een separate procedure doorlopen.	De planlocatie wordt uit het deelgebied 2-plan verwijderd, zodat beide procedures elkaar niet doorkruisen.
11.3.2.	Sloopverplichting	De sloopverplichting beperkt zich tot het bestemmingsvlak 'Wonen' waarop de huidige bedrijfswoning aanwezig is.	Ja	Zie beantwoording onder 11.3.1.	--
11.3.3.	Vervolgfuncties uitsluiten	Daarnaast dient in verband met het bepaalde in artikel 7.8 lid 2, sub h Verordening ter plaatse van de 3 onderhavige woonbestemmingen, het bouwen van nieuwe bedrijfsgebouwen uitgesloten te worden. De wijzigingsbevoegdheid voor 'Wonen-plus' is dan ook niet van toepassing.	Ja	Zie beantwoording onder 11.3.1.	--
11.4.	Vlasstraat 15				
11.4.1.	Bouwtitel	Er wordt nog niet voldaan aan de vereisten uit artikel 7.8 lid 1 en 2 van de Verordening.	Ja	De initiatiefnemer dient voor de vaststelling aan te tonen dat hij beschikt over een bouwtitel.	Bij de ruimtelijke onderbouwing (bijlage bij de toelichting) wordt een certificaat van de RvR-titel bijgevoegd.
11.4.2.	Extra bijgebouwen	Er mag daarnaast 330 m <sup>2</sup> aan bijgebouwen aanwezig zijn, hetgeen niet kan zonder een extra kwaliteitsinspanning. Het aanwezige bedrijfsgebouw met een omvang van 442 m <sup>2</sup> wordt slechts gerevitaliseerd en de omvang wordt teruggebracht naar 376 m <sup>2</sup> . Dit spoort niet met het plan omdat op basis daarvan slechts 330 m <sup>2</sup> is toegestaan.	Ja	De ruimtelijke onderbouwing en verbeelding zijn op dit aspect achterhaald en worden aangepast. De omvang wordt teruggebracht naar 314 m <sup>2</sup> en niet naar 330 of 376 m <sup>2</sup> .	In de ruimtelijke onderbouwing is aangepast naar 314 m <sup>2</sup> .
11.4.3.	Bijgebouw bij RvR woning	De loods wordt blijkbaar hergebruikt om dienst te doen als bijgebouw voor zowel de woning aan Vlasstraat 15 als de Ruimte voor Ruimte woning, terwijl binnen de bestemming 'Wonen' waar de RvR woning wordt beoogd volgens het plan ook 150 m <sup>2</sup> aan bijgebouw is toegestaan. De extra m <sup>2</sup> bijgebouw boven de 250 m <sup>2</sup> t.b.v. de woonbestemming kunnen naar ons oordeel dan ook niet zonder extra kwaliteitsinspanning worden toegekend ten dienste voor de RvR woning. Er wordt slechts voor een deel gebruik gemaakt van de gemeentelijke sloopbank.	Ja	De ruimtelijke onderbouwing is ook op dit aspect achterhaald. Voor de bijgebouwen op Vlasstraat 15 wordt onderbouwd hoe deze behouden kunnen blijven middels de sloopbank. De RvR woning krijgt een eigen woonbestemmingsvlak, waar maximaal 150 m <sup>2</sup> aan bijgebouwen is toegestaan.	De nieuwste ruimtelijke onderbouwing wordt toegevoegd, waarbij een duidelijke omschrijving van de bijgebouwen per locatie wordt omschreven.

11.4.4.	Bedrijf aan huis	Daarnaast blijkt dat het bijgebouw gebruikt gaat worden voor de opslag van volumineuze machines, apparatuur en (tuin)gereedschappen. De vraag is in hoeverre zich dit verhoudt met de woonbestemming. In dat verband vragen wij ons aanvullend af of er nog een relatie met wonen plus bestaat.	Ja	De intentie van initiatiefnemers is niet langer om het bijgebouw bedrijfsmatig in gebruik te nemen. Het bedrijfsmatig gebruik is uitgesloten bij een reguliere woonbestemming. Gebeurt dit toch, dan zal hier handhavend tegen op worden getreden.	De ruimtelijke onderbouwing wordt aangepast en de omschrijving van het bedrijfsmatige gebruik wordt geschrapt.
12.	Nieuwendijk 70b	Er is geen enkele bijzondere omstandigheid die rechtvaardigt dat binnen een niet-agrarische bedrijfsbestemming zelfstandige wooneenheden aanwezig mogen zijn, al zijn deze slechts tijdelijk. Er ontbreekt een duidelijke noodzaak om af te wijken van de Verordening en het toestaan van een dergelijke vorm van huisvesting brengt een niet te handhaven precedentwerking met zich mee.	Ja	De gemeente komt tegemoet aan de reactie van de provincie en schrapt de functieaanduiding 'kermisoverwinteringslocatie'.	De functieaanduiding 'kermisoverwinteringslocatie' wordt verwijderd op de verbeelding.  De regeling met betrekking tot de kermisoverwinteringslocatie wordt uit de planregels geschrapt.
12.1	Planregels: Begrip 'bewoning'	De begripsbepaling voor 'bewoning' is komen te vervallen. In de plaats daarvan is de begripsbepaling 'bewoning anders dan door een huishouden' toegevoegd. Het is echter noodzakelijk om deze begripsbepaling weer op te nemen. Dit omwille van de rechtszekerheid.	Ja	De gemeente komt tegemoet aan de reactie van de provincie en voegt opnieuw de definitie toe.	De definitie voor 'bewoning' wordt aan de planregels toegevoegd en alle definities omtrent wonen en bewoning worden beter op elkaar afgestemd. De definities 'bewoning anders dan door een huishouden' en 'permanente bewoning' worden geschrapt.