MOTIVATIE

OMGEVINGSPLAN GEMEENTE SOMEREN
BUITENGEBIED SOMEREN - DEELGEBIED 5



MOTIVATIE BIJ HET OMGEVINGSPLAN GEMEENTE SOMEREN BUITENGEBIED SOMEREN - DEELGEBIED 5

GEMEENTE SOMEREN

Planstatus *Definitief*

Datum *26 juni 2025*



Inhoudsopgave

1 Inleiding 5

1.1 Aanleiding 5

1.2 Doelstelling 5

1.3 Ligging en begrenzing van het gebied 6

1.4 Geldende bestemmingsplannen in het tijdelijke deel omgevingsplan 6

1.5 Leeswijzer 8

2 Werkwijze 10

2.1 Integrale inventarisaties 10

2.2 Systematiek 10

2.3 Proces en participatie 10

3 Gebiedsbeschrijving 13

3.1 Omgevingskwaliteiten in deelgebied 5 13

3.2 Gebiedsinventarisatie uit plan-MER Deelgebied 5 17

3.3 Bestaande functies deelgebied 5 20

4 Beleidskaders 22

4.1 Rijksbeleid 22

4.2 Provinciaal beleid 23

4.3 Gemeentelijk beleid 39

4.4 Conclusie beleidskaders 53

5 Ontwikkelingen in deelgebied 5 54

5.1 Overzicht wijzigingen na inventarisatie 54

5.2 Nieuwe ontwikkelingen 84

5.3 Borging verplichtingen 85

5.4 Conclusie 86

6 Hoe gaan we het regelen? 87

6.1 Inleiding 87

6.2 Opbouw van het omgevingsplan 88

Bijlagen bij de motivering

Bijlage 1. Ruimtelijke motivering Heesvenstraat 21-21a
Bijlage 2. Ruimtelijke motivering Houtbroekstraat 9
Bijlage 3. Ruimtelijke motivering Lieropsedijk 66
Bijlage 4. PlanMER omgevingsplan Buitengebied Someren - Deelgebied 5

Afbeeldingen in de motivering

Figuur 1. Begrenzing deelplangebied buitengebied Someren
Figuur 2. Verbeelding landschapstypes, beeldkwaliteitsplan Someren 2022
Figuur 3. Uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Someren, 2011.
Figuur 4. Gebiedstypen in deelgebied 5
Figuur 5. Provinciale aanpak voor de Leefomgeving: diep, rond en breed kijken.
Figuur 6. Natuur en Stiltegebieden in de omgevingsverordening
Figuur 7. Provinciale cultuurhistorische waarden
Figuur 8. Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging in de omgevingsverordening
Figuur 9. Veehouderijlocaties in Deelgebied 5, gemeente Someren
Figuur 10. Saneringslocaties uit de omgevingsverordening.
Figuur 11. Stiltegebied en externe zone + Geluidscontour provinciale weg uit de omgevingsverordening.
Figuur 12. Beslisboom bijgebouwen bij woningen
Figuur 13. Structuur omgevingsplan Someren
Figuur 14. Organisch groeimodel omgevingsplan

Tabellen in de motivering

Tabel 1. Voorgaande bestemmingsplannen voor deelgebieden Buitengebied
Tabel 2. Relevante plannen voor deelgebied 5 tijdelijke deel omgevingsplan
Tabel 3. Aanwezige functies binnen hydrologisch waardevol gebied, Bos- en Heidegebied
Tabel 4. Aanwezige functies binnen hydrologisch waardevol gebied, Beekdallandschap
Tabel 5. plan-MER uitkomsten voor Buitengebied Someren, deelgebied 5
Tabel 6. Overzicht relevant gemeentelijk beleid voor Deelgebied 5
Tabel 7. Sloopstimulerende maatregelen, gemeente Someren
Tabel 8. Categorie indeling herbestemming overtollige bijgebouwen
Tabel 9. Categorie indeling landschapsinvesteringsregeling, gemeente Someren
Tabel 10. Wijzigingen functie Agrarisch grondgebruik
Tabel 11. Wijzigingen functies agrarisch bedrijf en veehouderij
Tabel 12. Wijziging functies bedrijf en bedrijf – nutsvoorziening
Tabel 13. Wijziging functie natuur
Tabel 14. Wijziging functie maatschappelijk
Tabel 15. Wijziging functie recreatie
Tabel 16. Wijziging functie wonen

1 Inleiding

Met het omgevingsplan wordt uitvoering gegeven aan de verplichtingen van de nieuwe Omgevingswet, welke sinds 1 januari 2024 in werking is getreden. Het omgevingsplan is op gemeentelijk niveau het nieuwe juridisch ordeningsinstrument waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen. Binnen het stelsel van het omgevingsrecht is het omgevingsplan voor burgers en bedrijven bepalend voor de vraag welke activiteiten op welke locatie en onder welke voorwaarden kunnen plaatsvinden. Het omgevingsplan komt daarmee in de plaats van het voorgaande bestemmingsplan.

De overgang naar één omgevingsplan voor het hele grondgebied van Someren is een grootschalige wijziging van het gemeentelijk omgevingsrecht. De overgang zal ook niet in één keer plaatsvinden. Voor het buitengebied vindt de overgang plaats in deelgebieden. Deelgebieden 1 tot en met 4 zijn in een eerder stadium vastgesteld als bestemmingsplan onder de voorgaande wetgeving. Deelgebieden 5, 6 en 7 zullen als onderdeel van het omgevingsplan worden opgesteld. Uiteindelijk zullen de plannen binnen het volledige buitengebied van Someren terecht komen in het “Omgevingsplan gemeente Someren”. Hoewel inzichtelijkheid, voorspelbaarheid en gebruiksgemak belangrijke doelen van de Omgevingswet zijn, komen niet alle voor een burger relevante regels in het omgevingsplan terecht. Naast het omgevingsplan blijven er ook regelingen van toepassing van het Rijk, provincie en waterschappen die rechtstreeks bindende regels bevatten.

1.1 Aanleiding

De gemeente Someren heeft een groot buitengebied met veel verschillende functies. Het buitengebied is lang hoofdzakelijk voor agrarische doeleinden in gebruik geweest. Veel agrarische bedrijven stoppen echter, waardoor er op de vrijgekomen locaties nieuwe kansen ontstaan. De diversiteit in functies in het buitengebied neemt daardoor toe, een transitie die op vele plekken in Nederland zichtbaar is. Deze ontwikkeling houdt het buitengebied levendig, maar er moet wel voor gewaakt worden dat deze functies ook passen binnen het buitengebied van Someren.

Voor deze nieuwe ontwikkelingen, maar ook voor bestaande situaties zal gekeken moeten worden of deze passen in de visie voor het Somerense buitengebied. Daarom heeft de gemeente Someren ervoor gekozen een intensief traject te starten waarbij alle locaties in het buitengebied integraal worden geïnventariseerd. Met de bewoners en ondernemers wordt het gesprek aangegaan over de situatie op het perceel zoals geconstateerd tijdens de inventarisatie en over hun toekomstplannen. Aan de hand van deze inventarisaties en eventuele toekomstplannen kan zo een duurzaam omgevingsplan worden opgesteld dat overeenkomt met de feitelijke situatie.

1.2 Doelstelling

Het vigerende plan voor een groot deel van het buitengebied is het “Omgevingsplan gemeente Someren” met het tijdelijke deel gebaseerd op het bestemmingsplan Buitengebied (2011). Dit bestemmingsplan is een conserverend plan geweest waaraan geen inventarisaties ten grondslag hebben gelegen. Daarnaast zijn er diverse partiële herzieningen en postzegelbestemmingsplannen vastgesteld, waarbij niet altijd een uniforme werkwijze is gehanteerd. Ook is het beleid in de afgelopen jaren op verschillende vlakken gewijzigd. Het doel van het Omgevingsplan gemeente Someren ‘Buitengebied Someren - Deelgebied 5’ is een uniform, leesbaar omgevingsplan, gebaseerd op de feitelijke functies die aanwezig zijn in het buitengebied uitgaand van de uitgevoerde integrale inventarisaties.

Het buitengebied van Someren is voor het overzicht en een zorgvuldige benadering in zeven deelgebieden verdeeld. Voor deelgebieden 1 tot en met 4 zijn er reeds bestemmingsplannen opgesteld:

Type plan	Plannaam	Datum vaststelling
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan Buitengebied Someren – Deelgebied 1	30-11-2017
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan Buitengebied Someren – Deelgebied 2	05-03-2020
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan Buitengebied Someren – Deelgebied 3	21-07-2021
Bestemmingsplan	Bestemmingsplan Buitengebied Someren – Deelgebied 4	02-08-2023

TABEL 1. VOORGAANDE BESTEMMINGSPLANNEN VOOR DEELGEBIEDEN BUITENGEBIED

Deze motivering heeft betrekking op deelgebied 5, het gedeelte van het Somerense buitengebied dat zich tussen de A67 en de Provincialeweg bevindt. Voorafgaand aan het vaststellen van het omgevingsplan voor deelgebied 5 zijn alle bedrijven en woningen in dit gebied bezocht en is er bekeken of de bestaande situatie overeenkomt met het vigerende plan.

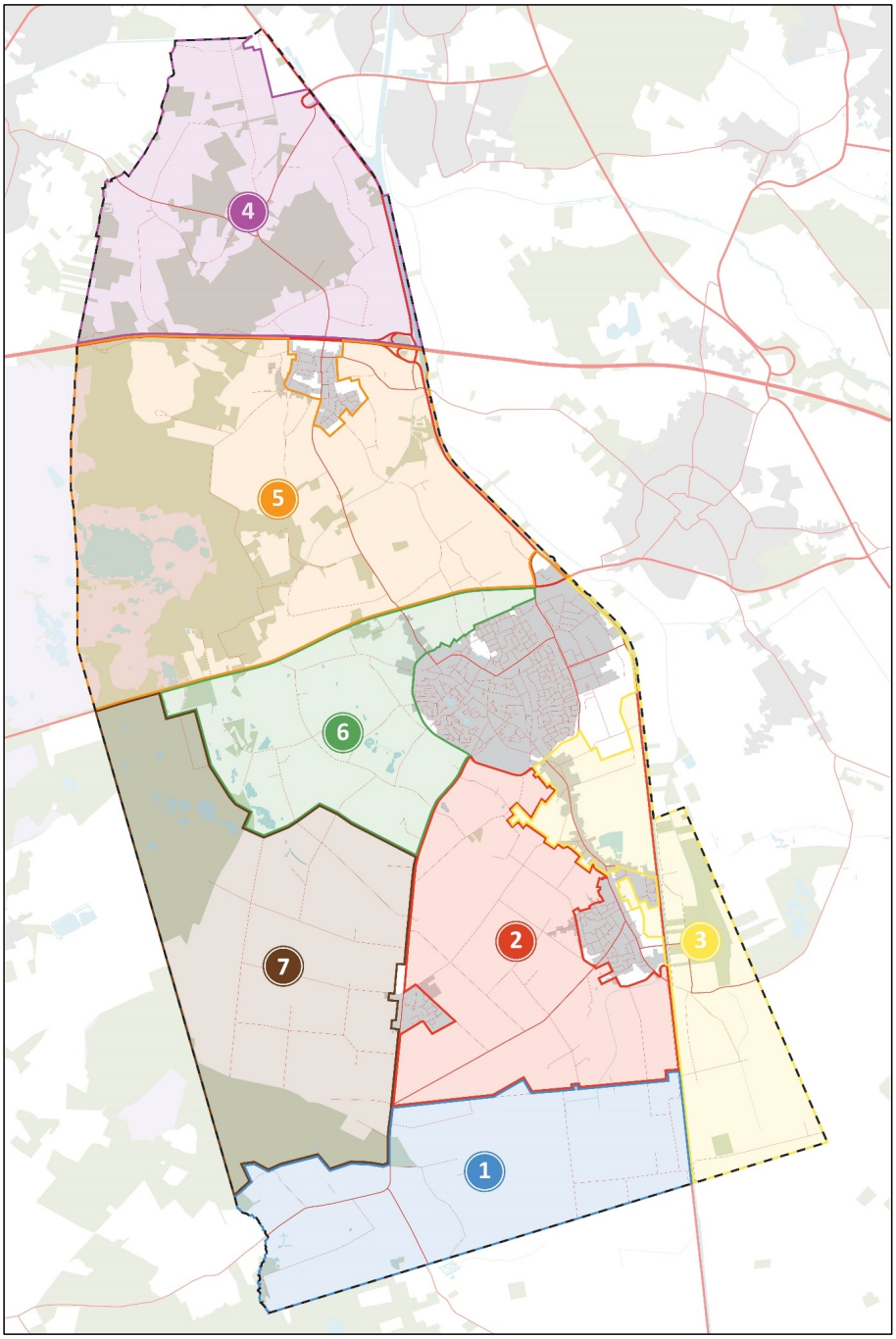
Uit deze inventarisaties is gebleken dat op verschillende locaties de feitelijke situatie niet overeenkomt met het vigerende plan. Vervolgens zijn per locatie de legalisatiemogelijkheden van de strijdigheden onderzocht binnen de bestaande wet- en regelgeving. Bij de locaties waar legalisatie een optie is, is in overleg met de eigenaren een manier gezocht om de strijdigheden op te lossen, in de vorm van een participerende rol. Als de eigenaren hebben besloten tot een wijziging voor hun perceel dan is dit opgenomen in deze gedeeltelijke wijziging van het omgevingsplan voor ‘Buitengebied Someren - Deelgebied 5’. Het eindproduct is een actueel omgevingsplan dat overeenkomt met de bestaande situatie.

1.3 Ligging en begrenzing van het gebied

Dit omgevingsplan is opgesteld voor deelgebied 5 van het buitengebied, het deel gelegen tussen de A67 en de Provincialeweg. De globale ligging van de deelgebieden is weergegeven in figuur 1. Deelgebied 5 wordt begrensd door de gemeente Heeze-Leende in het westen en de gemeente Asten en de Zuid-Willemsvaart in het oosten. In het noorden van het plangebied wordt het gebied begrenst door de grens van deelgebied 4 en het zuiden door deelgebied 6 en 7.

1.4 Geldende bestemmingsplannen in het tijdelijke deel omgevingsplan

Binnen deelgebied 5 zijn diverse bestemmingsplannen en herzieningen van kracht geweest. Bij het intreden van de Omgevingswet sinds 1 januari 2024 vallen deze plannen onder het ‘tijdelijke deel van het omgevingsplan’ van de gemeente Someren. Binnen deelgebied 5 is het tijdelijke deel van het omgevingsplan gebaseerd op de ruimtelijke regels uit de navolgende bestemmingsplannen:



FIGUUR 1. BEGRENZING DEELGEBIEDEN BUITENGEBIED SOMEREN

Herziene bestemmings- en wijzigingsplannen (+ gerechtelijke uitspraken)	Vaststelling
Houtbroekdijk 30	30-5-2012
Moorsel 1, Lierop	24-4-2013
Houtbroekstraat 9	28-5-2014
Somerense Vennen – centrumvoorziening	26-6-2014
Houtbroekstraat 8	29-1-2015
Hoijserstraat 13	23-4-2015
Moorsel 7, Lierop	23-4-2015
Berkeindje/Vaarsehoefweg	28-1-2016
Vogelasiel Someren	20-12-2017
Veegplan III, gemeente Someren 2017	22-2-2018
Wijzigingsplan Heieind 10, Someren	8-5-2018
Ploegstraat 59, Hoijserstraat 19 en Vaarsehoefweg 22	30-8-2018
Reststroken Someren 2017	29-11-2018
Slievenstraat 68	9-5-2019
Veegplan IX, gemeente Someren	7-5-2020
Laan ten Boomen 30, Lierop	17-9-2020
Laan ten Boomen 29, Lierop	13-7-2021
Moorsel 3, Lierop	24-3-2022
Veegplan XIII, gemeente Someren	20-4-2023
Hanekampweg 15 en 17	25-5-2023
De Wertstraat 20, Lierop	6-7-2023
Varendonkweg 7, Someren	1-10-2024
Heesterdijk 13	12-12-2024

TABEL 2. RELEVANTE PLANNEN VOOR DEELGEBIED 5 TIJDELIJKE DEEL OMGEVINGSPLAN

1.5 Leeswijzer

Het omgevingsplan bestaat uit verschillende planonderdelen: de verbeelding op het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO) met de regels, bijlagen en de motivering. Sinds de inwerktreding van de Omgevingswet worden zowel de verbeelding als de regels op één centrale plek ondergebracht. Dit gebeurt via het DSO. Op de verbeelding van het omgevingsplan zijn de functies in het plangebied weergegeven. De functies zijn gerelateerd aan de in de planregels opgenomen juridische regeling. In de regels is het gebruik van de binnen het plangebied aangegeven gronden en opstallen juridisch geregeld. Per functie is er aangegeven wat er binnen de functie mogelijk is en is toegestaan.

Deze motivatie van het besluit is op zich geen juridisch onderdeel van de regeling die de gemeenteraad vaststelt. Het is één van de onderdelen die ten grondslag ligt aan het genomen besluit. De motivatie bevat (een deel van) de overwegingen die de raad heeft betrokken bij haar besluit tot het vaststellen van de regeling; het feitelijke Omgevingsplan gemeente Someren, met als citeertitel ‘Buitengebied Someren - Deelgebied 5’. Deze motivatie moet dus ook als dusdanig worden gelezen en geïnterpreteerd. De motivatie bevat dan ook geen bindende regels en/of kaders die onderdeel van de regeling zijn en betrokken (moeten) worden bij de uitvoering van de regeling; daaronder begrepen de vergunningverlening, maar ook het voldoen aan de gebruiksregels of andere regels uit het omgevingsplan door eenieder.

In de toelichting op het omgevingsplan, welke wél onderdeel is van de regeling, worden de regels uit het omgevingsplan nader toegelicht. In algemene zin in het algemene deel van die toelichting. In

specifieke zin in de artikelsgewijze toelichting van het omgevingsplan. Daarbij wordt onder meer ingegaan op de systematiek en opzet van de regeling, de oorsprong van de bepaalde regels en de beoogde werking van de regels. Ook wordt in die toelichting bij verschillende regels verwezen naar de instructieregel van het Rijk (uit het Besluit kwaliteit leefomgeving) of de provinciale Omgevingsverordening Brabant.

Omdat deze motivatie ook ingaat op de vraag of voldaan wordt aan de instructieregels van het Rijk en de provincie, wordt er in de motivering ook verwezen naar de toelichting op de regels van het omgevingsplan.

2 Werkwijze

2.1 Integrale inventarisaties

Het vigerende bestemmingsplan voor een groot deel van het buitengebied stamt uit 2011. De gemeente Someren wil uiteindelijk voor het gehele buitengebied een actueel omgevingsplan opstellen. Het is daarvoor van belang om te onderzoeken wat de feitelijke situatie (bebouwing én gebruik) is op alle locaties. De gemeente Someren heeft ervoor gekozen om een intensief traject te starten waarbij alle bedrijven en woningen in het buitengebied worden bezocht. Dit is voor deelgebieden 1 tot en met 4 inmiddels al afgerond.

Van 2021 tot 2022 zijn er bij 44 agrarische bedrijven, 12 niet-agrarische bedrijven, 144 woonlocaties en 16 overige locaties (Recreatie, Maatschappelijk en Horeca) inventarisaties uitgevoerd in deelgebied 5. Ook is er gekeken naar bebouwing op agrarische gronden. Bij deze inventarisaties is beoordeeld of de feitelijke situatie overeenkomt met wat het vigerende bestemmingsplan toestaat. Daarbij zijn diverse strijdigheden aan het licht gekomen, variërend in omvang en soort. Daarnaast is aan bewoners en ondernemers gevraagd of zij nog concrete toekomstplannen hebben op de locatie die relevant zijn voor het nieuw op te stellen omgevingsplan.

2.2 Systematiek

De inventarisaties van de bedrijfspercelen zijn uitgevoerd door de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant. Het betreft zowel agrarische als niet-agrarische bedrijven en ook de horeca-, recreatie- en maatschappelijke functies. Bij 33 van de 73 bedrijfspercelen zijn situaties geconstateerd die niet in overeenstemming zijn met het geldende planologische regime voor het gebruik en/of de bouwmogelijkheden voor de gronden. Op de overige 40 bedrijfspercelen zijn geen strijdigheden geconstateerd.

De inventarisaties van de woonfuncties zijn uitgevoerd door adviesbureau Ordito in opdracht van de gemeente Someren. Bij 96 woonfuncties is er sprake van strijdigheden met de geldende ruimtelijke regels uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Bij de overige 48 woonfuncties zijn geen strijdigheden geconstateerd.

2.3 Proces en participatie

2.3.1 Keukentafelgesprek: locatieniveau

Door middel van een bureaustudie is nader onderzoek gedaan naar het vigerende bestemmingsplan, in het verleden verleende bouw- en gebruiksvergunningen, de mogelijkheden voor vergunningvrij bouwen en luchtfoto's op perceelsniveau. Vervolgens is getoetst of legalisatiemogelijkheden van de strijdige situatie en/of de aangeleverde toekomstplannen passend zijn binnen het beleid voor het buitengebied. In de aanloop naar het ontwerp omgevingsplan zijn keukentafelgesprekken gevoerd met de eigenaren van percelen in deelgebied 5 om te bespreken welke strijdigheden zich voordoen, welke oplossingen hiervoor zijn en of er nog eventuele nieuwe plannen zijn. Aan de hand van bureauonderzoek en de uitgevoerde inventarisaties zijn rapporten opgesteld die dienen als basis voor deze gesprekken.

Niet voor alle locaties heeft een keukentafelgesprek plaatsgevonden. De eigenaren van locaties waar geen strijdigheden zijn geconstateerd, of waar de strijdigheden van eenvoudige aard waren, hebben een brief ontvangen. In enkele gevallen heeft er naar aanleiding van de brief alsnog een gesprek plaatsgevonden. De keukentafelgesprekken zijn uitgevoerd met een participerende achtergrond vanuit de gemeente, doordat de belangen en toekomstplannen van de eigenaren werden aangehoord. Op basis van de belangen en wensen van de eigenaren is het zaak om een passende oplossing te zoeken, nog voordat het omgevingsplan wordt opgesteld en/of vastgesteld. Deze vorm van participatie sluit aan op de omgevingswet.

2.3.2 Actualiseren op locatieniveau

Volgend op de keukentafelgesprekken en brieven is per locatie uitgezocht welke legalisatie-mogelijkheden er waren voor de strijdigheden. Dit heeft geleid tot een voorstel per functie over de mogelijkheden voor ontwikkeling, dan wel legalisatie binnen de spelregels van de ruimtelijke ordening. Dit heeft in alle gevallen geresulteerd in een aantal oplossingsmogelijkheden:

1. De strijdige situatie wordt door de eigenaar op de locatie opgelost. Overtollige bebouwing wordt bijvoorbeeld gesloopt, voorzieningen worden binnen het bouwvlak geplaatst of er wordt alsnog een vergunning aangevraagd.
2. Strijdige situaties die op te lossen zijn met een minimale wijziging behoeven geen uitgebreide ruimtelijke motivering. Deze wijzigingen worden door middel van een retrospectieve toets verantwoord en correct opgenomen in het omgevingsplan.
3. Voor situaties waar sprake is van een grotere ruimtelijke impact van de legalisatie worden door de eigenaren ruimtelijke motiveringen/toekomstplannen ingediend om zo het (beoogde) gebruik/bebouwing te verantwoorden op basis van een toets aan relevante wet- en regelgeving op het gebied van de ruimtelijke ordening en milieu.
4. Als er geen legalisatiemogelijkheden zijn of als eigenaren niet mee willen werken aan een oplossing wordt na inwerkingtreding van het omgevingsplan handhavend opgetreden tegen strijdig gebruik en strijdige bebouwing.

Daar waar ontwikkeling of legalisatie geheel of gedeeltelijk tot de mogelijkheden behoort, is het resultaat hiervan opgenomen in dit omgevingsplan. Indien ontwikkeling of legalisatie niet mogelijk is gebleken of de eigenaren niet mee hebben willen werken aan de noodzakelijke acties en verplichtingen, is het uitgangspunt dat de gemeente het handhavingstraject in gang gaat zetten.

2.3.3 Omgevingsvisie: basis voor de uitvoering

In het kader van de omgevingswet is participatie een belangrijk onderdeel. De omgevingswet verplicht gemeenten om inwoners actief te betrekken bij het opstellen en uitvoeren van beleid. Daarnaast pleit de Omgevingswet voor het vroegtijdig betrekken van belanghebbenden bij het proces van de besluitvorming over beleidsvorming, een project of een activiteit.

Parallel aan het opstellen van voorliggende wijziging omgevingsplan heeft de gemeente uitgebreide participatie gevoerd in het kader van de nieuwe omgevingsvisie. Deze visie is, zoals in de wet verankerd, gericht op het beleid voor de fysieke leefomgeving. En vormt voor de gemeente de grondslag om onder andere regels te stellen in het omgevingsplan. In principe moet het omgevingsplan uitvoering geven aan de doelen en ambities die in de omgevingsvisie zijn vastgelegd.

De participatie voor en de besluitvorming over de omgevingsvisie hebben er toe geleid dat er op dit moment nog geen aanleiding is voor de gemeente om haar beleid drastisch te moeten aanpassen. In

ieder geval, de gemeenteraad heeft daar nog geen concrete andere invulling aan gegeven voor het buitengebied. De bestaande regels voldoen vooralsnog. Wel is geconstateerd dat heroverwegingen op korte termijn gemaakt zullen worden. En dat daar ook nieuwe regels voor de inrichting en het beheer van de fysieke leefomgeving uit kunnen voortkomen.

De participatie die gevoerd is in het kader van de omgevingsvisie Someren moet ook gezien worden als participatie en informatiebron voor het opstellen van regels in het omgevingsplan. De omgevingsvisie is immers het kader waarop de regels van het omgevingsplan gebaseerd zouden moeten worden. Hoe een regel of omgevingsplan dan (juridisch en technisch) opgebouwd moet worden en eruit moet zien is geen onderwerp van participatie.

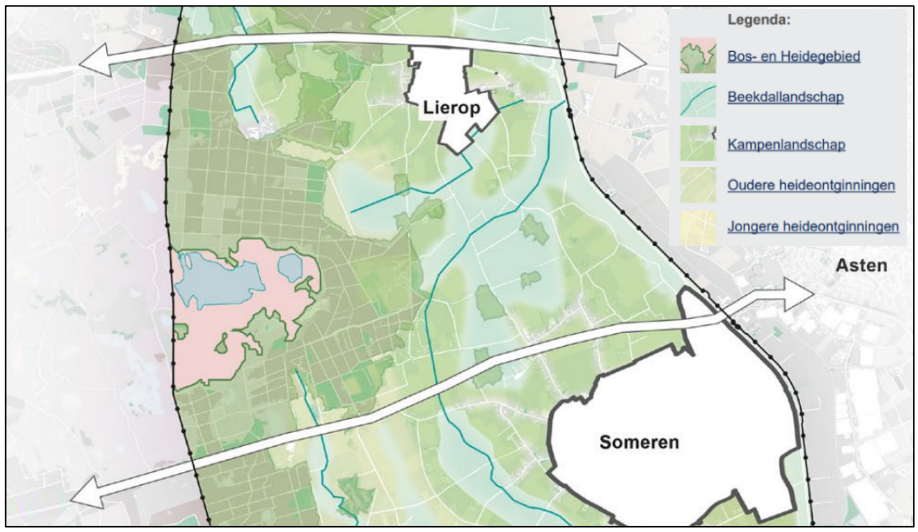
3 Gebiedsbeschrijving

Someren is gelegen in de provincie Noord-Brabant, ten zuidoosten van Eindhoven. De gemeente Someren grenst aan de gemeenten Helmond, Asten, Cranendonk, Heeze-Leende, Nederweert en Geldrop-Mierlo.

De gemeente Someren heeft een divers buitengebied, het bevat diverse omgevingskwaliteiten en er komen verschillende landschapstypes voor. Deelgebied 5 omvat een groot gedeelte van het noordelijke buitengebied en grenst aan de Provincialeweg, N266, A67 en het Natura 2000 gebied de Strabrechtse Heide en Beuven. In de omgeving van het plangebied liggen meerdere Natura 2000-gebieden; de Groote Peel en Weerter- en Budelerbergen & Ringselven.

3.1 Omgevingskwaliteiten in deelgebied 5

Deelgebied 5 van het buitengebied van de gemeente Someren is een divers gebied met verschillende landschapstypes. Bij ieder landschapstype zijn waardevolle elementen en structuren opgenomen, deze zijn vastgelegd in het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2022. Omgevingskwaliteiten duiden de kwaliteit van de ruimte aan, waarbij er rekening wordt gehouden met verschillende factoren die deze kwaliteit beïnvloeden. In het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2022 wordt Someren omschreven als een aantrekkelijk landschap om in te wonen, te werken en te recreëren. Natuur, landschap, water, rust en ruimte staan hierin centraal waarbij het werken aan behoud, herstel en ontwikkeling van kwaliteiten van belang is. In het beeldkwaliteitsplan is een streefbeeld opgenomen, welke richtlijnen geeft voor een ontwikkeling die rekening houdt met behoud, herstel en/of ontwikkeling van de aanwezige kwaliteiten.



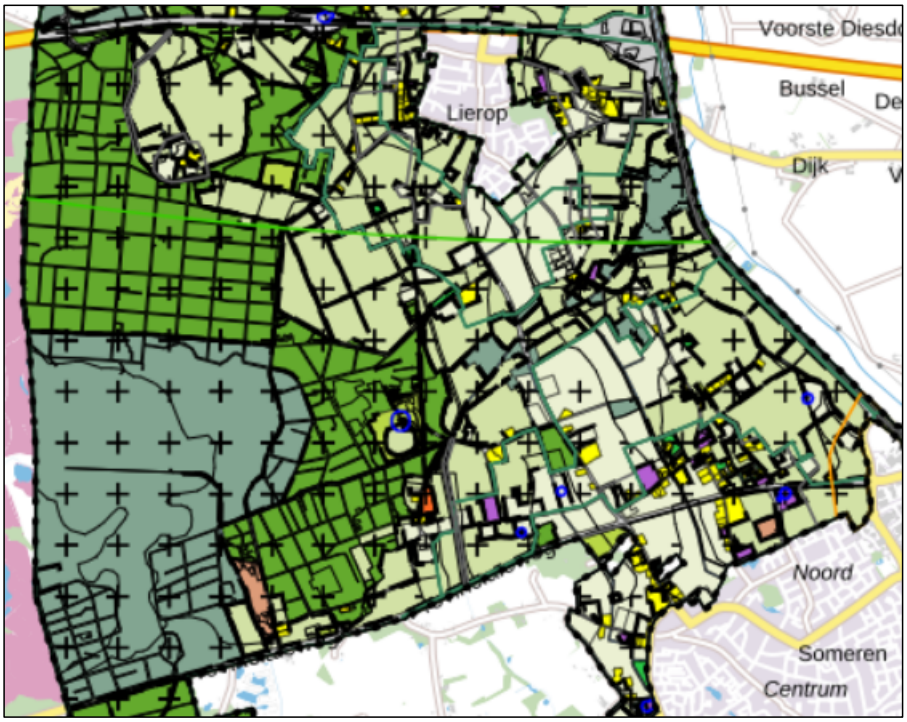
FIGUUR 2. VERBEELDING LANDSCHAPSTYPES, BEELDKWALITEITSPLAN SOMEREN 2022

De verschillende landschapstypes zijn de basis voor een landschapsontwikkeling in Someren. Op basis van een grondige analyse van het landschap in Someren zijn er vijf verschillende landschapstypen aanwezig, waarvan er drie overwegend aanwezig zijn in deelgebied 5:

- Bos- en Heidegebied
- Beekdallandschap
- Kampenlandschap

3.1.1 Voorkomende functies en kwaliteiten in de landschappen

In de drie voorkomende landschapstypen in deelgebied 5 komen verspreid allerlei functies voor die gekoppeld moeten worden aan de (mogelijk) aanwezige kwaliteiten en waarden in die gebieden. Hierbij zijn er in het tijdelijke deel van het omgevingsplan verschillende aanduidingen opgenomen die de gebieden (globaal) begrenzen en zijn er functieaanduidingen en zelfs (mede)bestemmingen opgenomen die regels stellen aan wat er binnen die aangeduide gebieden mag.



FIGUUR 3. UITSNEDE BESTEMMINGSPLAN BUITENGEBIED SOMEREN, 2011.

Door de kleinschalige (ontginnings-)structuur van vooral het kampenlandschap en de fijnmazigheid van het beekdal, ontstaat hierdoor met name bij de twee genoemde landschapstypen een ‘lappendeken’ van gebiedsaanduidingen en bijbehorende regels in het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In het bos- en heidegebied is dat veel minder het geval en is sprake van grotere samenhangende gebieden met dezelfde kwaliteiten.

In Figuur 3 is een uitsnede uit het bestemmingsplan Buitengebied Someren (2011) opgenomen. Daarin is deze lappendeken met aanduidingen (en omgevingskwaliteiten) goed waar te nemen is. Nog beter is dat waar te nemen in de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Voor de exacte indelingen en aanwezige kwaliteiten wordt verwezen naar het gemeentelijke Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2022 en de voormalige bestemmingsplannen.

3.1.2 Bos- en Heidegebied

Dit landschapstype kenmerkt zich door de uitgestrekte natte en droge heidegebieden met een aantal vennen in de bosgebieden. In deelgebied 5 is dit landschapstype voornamelijk aanwezig in en rondom het natuurgebied de Strabrechtse Heide en Beuven. Daarnaast zijn er hydrologische waarden aanwezig binnen dit landschapstype. De gebieden met de functieaanduiding 'hydrologisch waardevol' hebben waarden die in verband staan met een specifieke waterhuishoudkundige situatie met daaraan verbonden organismen en leefgemeenschappen. De functies die binnen de hydrologische waarden vallen in het bos- en heidegebied, zijn in de volgende tabel opgenomen:

Functie	Aangeduide waarden in tijdelijk deel omgevingsplan
Natuur	• Functieaanduiding: 'specifieke vorm van bos - multifunctioneel bos' • Gebiedsaanwijzing 'archeologisch waardevol gebied' • Gebiedsaanwijzing 'ecologisch waardevol gebied'
'Agrarisch grondgebruik' met gebiedsaanwijzing 'Abiotische waarden'	• Gebiedsaanwijzingen 'aardekundig waardevol gebied' • Gebiedsaanwijzingen 'cultuurhistorisch waardevol gebied'
Water	• Gebiedsaanwijzing 'ecologisch waardevol gebied' • Zoekgebied EVZ

TABEL 3. AANWEZIGE FUNCTIES BINNEN HYDROLOGISCH WAARDEVOL GEBIED, BOS- EN HEIDEGEBIED

Binnen het landschapstype is tevens de aanduiding Natura-2000 opgenomen en daarmee aangewezen als beschermd natuurmonument binnen de Europese Unie. De richtlijnen voor de reeds aanwezige habitat in het Natura-2000 gebied richt zich op het volgende:

1. Behoud van oppervlaktes en kwaliteit van stuifzandheiden, zandverstuivingen, zure vennen, vochtige heiden en droge heiden.
2. De uitbreiding van de oppervlakte en verbetering van kwaliteit van zeer zwak gebufferde vennen en vochtige heiden.

Binnen het gebied bevinden zich twee verschillende soorten vennen, de zure en zeer zwak gebufferde vennen. De richtlijn om de zeer zwak gebufferde vennen te verduurzamen in waterkwaliteit is nog niet gerealiseerd, de verbetering van kwaliteit en de uitbreiding van de omvang is gewenst. Daarnaast zijn er heidegebieden aanwezig: vochtige en droge heiden. Dit betreft vooral het Strabrechtse Heide gebied, waarbij het behouden van de omvang en verbetering van kwaliteit gewenst is. Als laatste zijn er zandgebieden (duinlandschap) aanwezig: de stuifzandheiden met struikhei en zandverstuivingen. Deze gebieden komen plaatselijk voor in begroeide en onbegroeide delen, waarbij het behouden van oppervlakte en kwaliteit gewenst is.

3.1.3 Beekdallandschap

Dit landschapstype zijn beekdalen en broekgebieden, deze kenmerken zich door laaggelegen, nat en kleinschalig landschap. Het landschap heeft een open karakter. De beekdalen zijn gevoelig voor hoog water waardoor er weinig bebouwing is gerealiseerd binnen deze landschapstypen. Het beekdallandschap is voornamelijk aanwezig rondom de beekdalen in deelgebied 5, wat kan dienen als waterbergingsgebied/overstromingsgebied. Daarnaast zijn er hydrologische waarden aanwezig binnen dit landschapstype. De functies die vallen binnen de hydrologische waarden vallen in het beekdallandschap, zijn in de volgende tabel opgenomen:

Functie	Aangeduide waarden in tijdelijk deel omgevingsplan
Natuur	• Archeologisch waardevol gebied • Waterstaat - Waterbergingsgebied
Agrarisch met waarden - Natuurwaarden	• Functieaanduiding: 'specifieke vorm van bos - multifunctioneel bos' • Archeologisch waardevol gebied
Agrarisch met waarden - Abiotische waarden	• Functieaanduiding: 'Specifieke vorm van waarde - aardekundig waardevol' • Archeologisch waardevol gebied
Water	• Archeologisch waardevol gebied • Waterstaat - waterbergingsgebied
Verkeer	• Archeologisch waardevol gebied • Waterstaat - Waterbergingsgebied

TABEL 4. AANWEZIGE FUNCTIES BINNEN HYDROLOGISCH WAARDEVOL GEBIED, BEEKDALLANDSCHAP

Het doel is om deze landschapstypen te beschermen en te versterken. Het toevoegen van landschapselementen zoals boomgroepen, houtsingels of bomenrijen is van meerwaarde. Daarnaast is het realiseren van kleinschalige ecologische verbindingszones een doel. Dit kan gerealiseerd worden in de vorm van: oevers, poelen, bosjes en kruidenrijke vegetatie.

Hermeandering en het verbreden of verlagen van waterlopen en kwelgebieden kan de ecologische en landschappelijke waarde verbeteren en sluit aan bij de klimaatadaptatie en biodiversiteit. De waterloop de Kleine Aa ligt in een nieuw te ontwikkelen ecologische verbindingszone (evz), wat betekent dat de beek mag gaan slingeren door het landbouwgebied. Dit sluit aan bij het doel om meer ruimte voor de rivier te creëren vanuit de provincie, zodat de hoogwaterveiligheidsaanpak duurzaam wordt gestimuleerd.

De Kleine Aa ligt langs het natuurgebied De Oeterd, langs de Zuid-Willemsvaart. De Oeterd is een samenstelling van broekbossen, eiken-berken-elzenbossen en schraallandjes. De vochtige delen in het gebied zijn ontstaan door de overstromingen vanuit de kleine Aa. Het gebied heeft een functieaanduiding hydrologisch waardevol vanwege het waterbergingsgebied wat in dit gebied aanwezig is. Het is een reserveringsgebied voor overstromingen waardoor de wateroverlast in de toekomst aangepakt kan worden.

De Slievense loop is ook onderdeel van het beekdallandschap en is in het verleden aangelegd door de mens, het is geen natuurlijk watersysteem. Het vergroten van de afvoercapaciteit is gewenst in de

vorm van het verdiepen of verbreden van de watergang. Daarnaast is het vergroten van de duikers en het automatiseren en vergroten van de stuwen een wens voor de toekomst. Ook is er het toekomstperspectief om een gebied in te zetten als extra waterberging. Dit zijn maatregelen om wateroverlast in het landelijk gebied van Someren te verminderen en dienen dan ook nageleefd te worden.

3.1.4 Kampenlandschap

Dit landschapstype kenmerkt zich door het agrarische landschap met afwisseling van groen en bebouwing. Het gebied kent waardevolle, oude akkergebieden die beschermd dienen te worden: de steilranden en bolle akkers. Het toevoegen van boomgroepen, houtsingels, boomgaarden, struweelhagen, solitaire bomen of bomenrijen, zullen de bestaande elementen in het gebied versterken. De kwaliteit van waterlopen en kwelgebieden kan worden versterkt met het doel om klimaatadaptatie en biodiversiteit te stimuleren. Ditzelfde geldt voor de ecologische verbindingszones voor de aanwezige flora en fauna.

Het doel is om deze landschapstypen te beschermen en te versterken. Het toevoegen van landschapselementen zoals boomgroepen, houtsingels of bomenrijen is van meerwaarde. Daarnaast is het realiseren van kleinschalige ecologische verbindingszones een doel. De waterloop de Kleine Aa is een onderdeel van het kampenlandschap en kan dienen voor het versterken van de landschapselementen. Dit kan gerealiseerd worden in de vorm van: oevers, poelen, bosjes en kruidenrijke vegetatie.

3.2 Gebiedsinventarisatie uit plan-MER Deelgebied 5

Het Milieueffectrapportage (MER) is wettelijk verankerd in de Omgevingswet, en weergeeft per milieuthema de huidige situatie van een gebied en beschrijft de mogelijke autonome ontwikkelingen. Het MER brengt de milieugevolgen in beeld voordat er een besluit over is genomen en onderzoekt verschillende alternatieve oplossingen en maatregelen om negatieve effecten te beperken of te voorkomen. Hiermee draagt het plan-MER ook bij aan de motivering en transparantie van de effecten op omgevingskwaliteiten.

Het Plan-MER van de gemeente Someren voor deelgebied 5 is opgesteld binnen het beleidskader Milieu (augustus 2024) en is vastgelegd voor het opstellen van het omgevingsplan. Het Plan-MER is een instrument om weloverwogen keuzes en afwegingen te maken en brengt in kaart wat de huidige milieukundige situatie is in Someren. Het milieueffectonderzoek voor deelgebied 5 richt zich op milieuthema's en beschrijven de effecten en maatregelen.

Milieuthema	Huidige situatie volgens Plan-MER gemeente Someren
Bodem	In het gehele plangebied kunnen lichte tot matige verontreinigingen met lood en polycyclische aromatische koolwaterstoffen (PAK) worden aangetroffen in de toplaag van de bodem. Daarnaast is de bodem op, onder en rondom (voormalige) bedrijfslocaties in veel gevallen verontreinigd geraakt door opslag, overslag, morsen, calamiteiten, maar ook door doelbewuste lozingen in het verleden. Ten aanzien van agrarische activiteiten gelden voorschriften vanuit onder andere het Activiteitenbesluit en het Besluit mestbassins milieubeheer, zoals het toepassen van vloeistofdichte vloeren, om bodemverontreiniging te voorkomen.

	De ontwikkelingen die worden geboden in het omgevingsplan hebben dan ook geen gevolgen voor de bodemkwaliteit ter plaatse. Het effect op de bodemkwaliteit als onderdeel van geomorfologie en bodem wordt als 'neutraal' beoordeeld.
Luchtkwaliteit	Van de fijn stof-emissies uit stallen wordt 96,5% veroorzaakt door emissies uit de stallen van de pluimveebedrijven. De WHO-2021 advieswaarde voor de jaargemiddelde concentratie PM10 wordt nu al overschreden en zal bij omschakeling naar pluimveehouderijen en intensivering van bestaande pluimveehouderijen extra worden overschreden. De trendmatige ontwikkeling van de veehouderij in Someren tussen 2000 en 2024 laat zien dat de emissie van fijn stof uit stallen van veehouderijen per saldo niet is gedaald, terwijl het aantal locaties en de emissie van ammoniak uit stallen wel sterk is afgenomen. Het planalternatief is beoordeeld als 'licht negatief' vanwege het feit dat een toename van de fijn stof-emissies bij intensivering binnen de bouwvlakken, vooral bij pluimveebedrijven, binnen het ammoniakemissieplafond, mogelijk is.
Geluidhinder	In het omgevingsplan is Geluid direct afkomstig van de agrarische bedrijven gereguleerd en valt onder de noemer industrielawaai. Een aantal bedrijven ligt in de autonome situatie op ruime afstand van geluidgevoelige functies. Omdat er geen bedrijfsverplaatsingen zijn voorzien, zijn er dus geen effecten te verwachten voor het aspect geluid. Voor eventuele bedrijfsuitbreidingen blijven in principe dezelfde geluidgrenswaarden van toepassing. Uit de verkeersparagraaf blijkt dat de toename van het aantal verkeersbewegingen door toedoen van het nieuwe omgevingsplan naar verwachting niet merkbaar zal zijn met betrekking tot de hinderbeleving vanuit het wegverkeerslawaai. Het effect voor geluid is als 'neutraal' beoordeeld.
Geurhinder	Op basis van de worst case (maximale benutting van de bij recht toegekende bouwvlakken) en de mogelijkheid dat veehouderijen omschakelen naar een varkens- of pluimveehouderij, is er de kans op een toename van de geuremissies uit stallen van veehouderijen, de geurbelasting voor omliggende woningen en de kans op hinder door geur. De provinciale normen ten aanzien van de achtergrondbelasting voorkomen extra toename boven een achtergrondbelasting van 20 odour units per kubieke meter lucht (OU_E/m^3) en zorgen dat er bij bestaande overschrijdingen van die waarde bij (door)ontwikkeling van intensieve veehouderijen een afname van geurbelasting moet plaatsvinden. Het planalternatief is beoordeeld als 'licht negatief' vanwege het feit dat een toename van de geuremissies en de geurbelasting voor omliggende woningen bij intensivering binnen de bouwvlakken, vooral bij varkens- pluimveebedrijven, binnen het ammoniakemissieplafond, mogelijk is.
Energie	Verduurzaming vindt plaats op kleine schaal bijvoorbeeld in de vorm van zonnepanelen. De gemeente Someren als geheel heeft concrete ambities op het gebied van duurzame energie. De CO2-uitstoot jaarlijks met 2% verlagen en in 2050 energieneutraal zijn. Via het gemeentelijke ambitiedocument Someren Natuurlijk Duurzaam en het programma Onweerstaanbaar Someren wil de

	gemeente invulling geven aan CO2-reductie en invulling geven aan energietransitie en klimaatadaptatie. In het specifieke omgevingsplan deelgebied 5 zijn echter geen duidelijke uitgangspunten en randvoorwaarden met betrekking tot duurzame energie opgenomen. De beoordeling voor het effect van het plan in het buitengebied Deelgebied 5 op het aspect energie is licht 'negatief'.
Natuur	De bescherming van Natura 2000-gebieden is uitvoerbaar. Via de stikstofgebruiksregel en de naleving ervan zal er geen sprake kunnen zijn op significante effecten op de instandhoudingsdoelstellingen van de Natura 2000 gebieden in de directe omgeving. De stikstofemissie van veehouderijen is op basis van het planalternatief is hoger dan op basis van de MER-referentie. Er is een sterke afname van de emissie van stikstof nodig om te voldoen aan de doelen en de effecten op Natura-2000 gebieden te reduceren en is daarom als 'negatief' beoordeeld. De natuur- en landschapswaarden zijn vastgelegd in de Omgevingsplanregels en het is te verwachten dat er op basis van de randvoorwaarden, de doelstellingen worden behaald. Het effect op NNN-gebieden is als 'neutraal' beoordeeld vanwege het niet voorzien van een netto toename of afname van deze gebieden. De bescherming van beschermde soorten is beoordeeld als 'neutraal' omdat er geen belemmeringen voor de uitvoerbaarheid van het omgevingsplan aan de orde zijn.
Waterkwaliteit	In het plangebied wordt niet voorzien in maatregelen die nadelige gevolgen kunnen hebben voor de waterkwaliteit. De Vleutloop, Peelrijt en de Kleine Aa zijn beschermd onder de Kaderrichtlijn water en worden als zodanig beschermd en periodiek beheerd. Er vindt geen uitstoot plaats van (mest-)stoffen naar het oppervlakte- en grondwater, mede door het gebruik van vloeistofdichte vloeren bij uitbreiding van bestaande bedrijven. Per saldo zal de (grond)waterkwaliteit dus niet verslechteren door toedoen van verzurende stoffen. Het effect op waterkwaliteit is daarom neutraal.
Klimaat	Verdere verdichting van bestaande bouwvlakken is mogelijk en draagt daardoor bij aan hittestress. Echter, dit effect is in het buitengebied vrijwel te verwaarlozen. De beoordeling is 'neutraal'. Het plan maakt verdere verdichting van agrarische bouwvlakken mogelijk. De grondwaterstanden in de zomer kunnen verder uitzakken wanneer hemelwater niet ten goede komt aan grondwateraanvulling. Dit kan verder doorwerken in verdroging van vegetatie zoals op grasland. Dit is een licht 'negatief effect'. Met het plan zijn uitbreidingen binnen bouwvlak mogelijk die eventueel leiden tot extra verharding. Door de eisen voor waterberging zouden deze niet tot extra wateroverlast mogen leiden. De wateroverlastproblemen treden vooral op in bebouwd gebied. De beoordeling is 'neutraal'. Onder de naam van 'Onweerstaanbaar Someren' is in deelgebied 5 in een project gewerkt aan het tegengaan van droogte, hittestress en wateroverlast. Daarom is

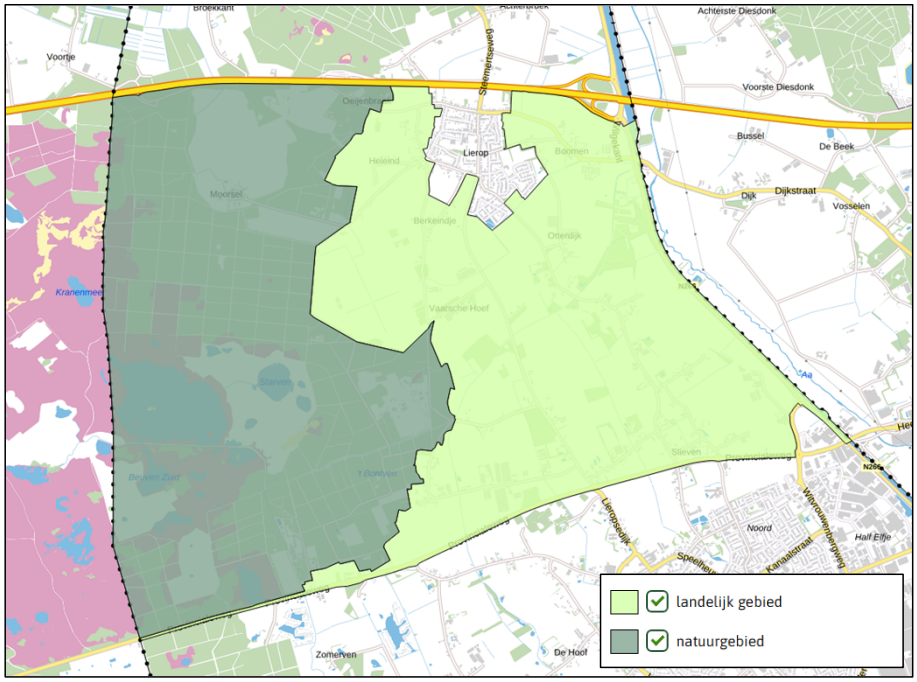
Commented [GW1]: Gaat dit nog op? Wordt hier gedoeld op de stikstof regeling uit het omgevingsplan? Die geschrapt is?

	gekozen het effect van klimaatrobuustheid op dit aspect als 'neutraal' te benoemen.
Ruimtelijke kwaliteit en omgevings-kwaliteit	In deelgebied 5 geldt dat uitbreiding van bouwvlakken kan leiden tot verdere verstening van het landschap, maar dat de gestelde kwaliteitseisen anderzijds leiden tot het versterken van de landschappelijke structuur en karakteristiek. Onder de streep leidt dit tot een 'neutraal effect'. Nieuwvestiging van agrarische bedrijven is in het omgevingsplan deelgebied 5 van Someren niet mogelijk. De landschappelijke inpassing is binnen de bestaande percelen geborgd en er zijn afwegingscriteria in het omgevingsplan geformuleerd voor vergunningaanvraag van activiteiten met een mogelijk effect op de landschappelijke waarden. Vanwege deze borging in het omgevingsplan en de relatie met het Beeldkwaliteitsplan leidt dit tot een 'neutraal effect' op het onderdeel landschap.

TABEL 5. PLAN-MER UITKOMSTEN VOOR BUITENGEBIED SOMEREN, DEELGEBIED 5

3.3 Bestaande functies deelgebied 5

Deelgebied 5 van het buitengebied kan grofweg worden verdeeld in drie delen. Deze verschillende (min of meer samenhangeden onderdelen zijn ook terug te vinden in de opbouw van de regels van het omgevingsplan; hoofdstuk 4 – de gebiedstypen.



FIGUUR 4. GEBIEDSTYPEN IN DEELGEBIED 5

3.3.1 Natuurnetwerk: gebiedstype Natuur

In het westen van deelgebied 5 is een groot en samenhangend natuurgebied aanwezig. Bossen, natte natuur, heidegronden en vergelijkbare 'groene omgevingen' zorgen voor een hoge ecologische waarde en logischerwijs ook een beschermde status van dit gebied op provinciaal en zelfs landelijk niveau door aanwijzing als Natuurnetwerk Nederland (en Brabant). Aangrenzend aan en op korte afstand van die NNB liggen ook nog verspreid enkele kleinere gebieden die gekenmerkt kunnen worden als stapstenen van natuurelementen in het landelijke natuurnetwerk. In het nieuwe omgevingsplan wordt het grotere samenhangende gebied aangewezen als 'Natuur'.

Binnen deze gebiedsaanwijzing komen echter ook nog heel andere functies voor. Maar in veel mindere mate gemengd dan het landelijke gebied dat hierna wordt beschreven. Het primaat ligt op natuurfuncties en -kwaliteiten. Zowel nat als droog. Ondergeschikt aan dergelijke functies bestaan er echter ook andere functies in het gebied. Daaronder begrepen recreatieve functies, inclusief verblijfsrecreatie, wonen, agrarische bedrijven en (minder intensief) agrarisch grondgebruik, (ondergeschikte) horeca en maatschappelijke functies.

3.3.2 Gebiedstype gemengd landelijk gebied

Het oostelijke deel van deelgebied 5 wordt omschreven als een gemengd landelijk gebied. Er is een hoge mate van functiemenging in dit gebied, zonder dat er echt sprake is van een dominante of veel voorkomende functie. Van oudsher is het een agrarische gebied, maar er heeft in veel minder mate een schaalvergroting plaatsgevonden dan in de primaire agrarische gebieden. Vaak door de historische structuur en de relatieve kleinschaligheid van het gebied.

Binnen dit gebied komen dus allerlei functies voor. Zelfs grotere en zwaardere bedrijfsfuncties die in dit gebied wellicht niet helemaal (meer) passend zijn of functies die niet zo goed heel dicht naast elkaar kunnen functioneren. Dit kunnen ook functies zijn die elkaar beperken of hinder geven. Hierbij hecht de gemeente echter waarde aan de bestaande situatie en daarbij opgebouwde 'rechten' en verwachtingen die de gebruikers en eigenaren zou kunnen, en wellicht ook mogen, hebben. In het merendeel van gevallen zijn immers de situaties al lange tijd zo en heeft natuurlijke ontwikkeling van die functies geleid tot de huidige situatie.

Hoogstens in voorkomende gevallen waar de belangen echt strijdig met elkaar zijn en er illegale situaties zijn ontstaan, zal de gemeente de overweging betrekken om de situatie op locatieniveau goed te regelen. Echter, zoals uit de aanpak voor deelgebied 1 tot en met het voorliggende deelgebied 5 reeds is gebleken, is de gemeente Someren bereid om de keuze voor te leggen aan de eigenaar/gebruiker. Dit om tot een bepaalde omvang te kunnen legaliseren, en daarvoor ook de verplichtingen na te komen, of terug te moeten gaan naar een situatie binnen wat mag. Dat laatste dan eventueel via het handhavingsspoor. Deze processen spelen zich doorgaans vooral binnen dit 'gemengd landelijk gebied' af.

3.3.3 Lierop: gebiedstype landelijke dorpskern

Tot slot ligt ingesloten in deelgebied 5 de dorpskern Lierop. Hoewel deze dorpskern geen onderdeel is van de eerste wijziging van het omgevingsplan, ligt er wel een relatie in de fysieke leefomgeving. Waardoor onder andere de specifieke woonfuncties rondom de dorpskern dominant worden. Veelal aangeduid als een 'kernrandzone' waar ook bebouwing in een hogere intensiteit aanwezig is of ontstaat in deze kernranden. Dat is expliciet ook in Lierop, met name aan de zuidzijde van de kern (kernrand) en aan de oostzijde van de kern (historisch dorpslint Laan ten Boomen) het geval.

4 Beleidskaders

Bij een goede belangenafweging moet altijd duidelijk zijn waar welke functie is, waarom die functie nodig is (nut en noodzaak) en waarom deze nu juist op die plek is gelegen. Het Rijk, de provincie, de gemeente en het waterschap hebben in de loop der jaren diverse beleidsstukken en regels opgesteld die mede het ruimtelijke beleid voor een regio bepalen. Deze stukken geven de uitgangspunten en kaders voor het omgevingsplan van deelgebied 5.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 De omgevingsvisie: NOVI

Het rijksbeleid voor de fysieke leefomgeving is op een hoog abstractieniveau vastgelegd in allereerst de nationale omgevingsvisie; de NOVI. Daarnaast kent het rijk nog allerlei sectorale en specifieke beleidsdocumenten, visies en programma's, maar deze vallen niet onder de bindende kaders uit de omgevingswet. Ook hebben deze geen rechtstreekse juridische relatie met het gemeentelijke beleid of het omgevingsplan. Voorbeeld is het programma "Mooi Nederland" welke wel een plaats zal krijgen in de aankomende aanpassing van de NOVI. De vraag is daarbij nog steeds in hoeverre het rijk bepaalde nationale belangen gaat aanwijzen.

In dit kader is van belang dat de omgevingswet nadrukkelijk beoogt om de bevoegdheden voor het gebruik en de inrichting van de fysieke leefomgeving aan het laagste overheidsniveau, de gemeenten, te laten. Alleen voor die onderwerpen of gebieden waar een landelijk belang aan de orde is, kan het rijk bepalen dat het rijk de bevoegdheid zelf heeft of aan een specifieke andere partij toedeelt. Zoals de provincie of het waterschap. Zo'n nationaal belang moet dan wel concreet benoemd en aangeduid zijn in de nationale omgevingsvisie.

Daarnaast zijn er per definitie enkele nationale belangen en bevoegdheden opgenomen in de omgevingswet en de daarbij behorende besluiten zelf. Deze zijn met name verwoord in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl). Ook het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal) en het Besluit Bouwwerken leefomgeving (Bbl) bevatten regels over de leefomgeving in het nationale belang. Deze regels werken echter direct voor iedereen en hebben verder geen relatie met de inhoud van het omgevingsplan. De gemeente kan daar verder niets van vinden of over beslissen.

4.1.2 Instructieregels: Besluit kwaliteit leefomgeving

Voor het juridisch borgen van de nationale belangen heeft het rijk in het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) regels opgenomen die gemeenten moeten opvolgen als de gemeente een omgevingsplan gaat maken. Deze staan in Hoofdstuk 5 van het Bkl; de instructieregels uit het Bkl.

Gemeenten moeten deze instructieregels nemen bij omgevingsplannen en andere besluiten over de fysieke leefomgeving. Bijvoorbeeld ook bij de zogenaamde BOPA's (buitenplanse omgevingsplanactiviteit). Het grootste deel van deze instructieregels gaat over een evenwichtige toedeling van functies aan locaties. Over de volgende onderwerpen met een nationaal belang (uit de NOVI) zijn instructieregels gegeven en moet de gemeente opvolgen bij het formuleren van de regels in het omgevingsplan:

1. Algemene bepalingen (paragraaf 5.1.1, Bkl);
2. Waarborgen van de veiligheid (paragraaf 5.1.2, Bkl);

3. Beschermen van de waterbelangen (paragraaf 5.1.3, Bkl);
4. Beschermen van de gezondheid en van het milieu (paragraaf 5.1.4);
5. Beschermen van landschappelijke of stedenbouwkundige waarden en cultureel erfgoed Klik hier voor uitleg over dit begrip (paragraaf 5.1.5, Bkl);
6. Behoud van ruimte voor toekomstige functies (paragraaf 5.1.6, Bkl);
7. Behoeden van de staat en werking van infrastructuur of voorzieningen voor nadelige gevolgen van activiteiten (paragraaf 5.1.7, Bkl);
8. Bevorderen van de toegankelijkheid van de openbare buitenruimte voor personen (paragraaf 5.1.8, Bkl).

4.1.3 Bruidsschat: regels met betrekking tot het Bkl

In het voorliggende omgevingsplan zijn geen nieuwe regels opgenomen of regels gewijzigd die concreet betrekking hebben op bovengenoemde onderwerpen en nationale belangen. De relevante regels die hierover gaan zijn van rechtswege aan de gemeente overgedragen via de zogenaamde 'Bruidsschat'. Sinds de inwerkingtreding van de omgevingswet staan deze regels in hoofdstuk 22 van het omgevingsplan. Hier zijn geen wijzigingen in aangebracht bij het besluit.

In de artikelsgewijze toelichting op de regels zijn ook de bruidsschatregels uit hoofdstuk 22 toegelicht. In die toelichting wordt bij het betreffende artikel ook verwezen naar de relevanter artikelen uit het Bkl.

4.1.4 Deelconclusie rijksbeleid

Geconcludeerd mag worden dat er geen nieuwe of gewijzigde regels in het omgevingsplan zijn opgenomen ten aanzien van de nationale belangen van het rijk en de instructieregels daarvoor uit het Bkl. De bestaande (bruidsschat)regels blijven onveranderd en daarmee wordt voldaan aan de instructieregels uit het Bkl.

4.2 Provinciaal beleid

De provincie Noord-Brabant is gaan werken volgens de uitgangspunten van de nieuwe Omgevingswet. Daarom is in december 2018 de Brabantse Omgevingsvisie en uiteindelijk de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. De kaders uit deze visie en de verordening geven richting aan het provinciaal beleid. Het geeft ook sturing en instructies aan het beleid dat gemeenten kunnen en mogen voeren.

4.2.1 De omgevingsvisie Brabant

Net zoals het rijk haar belangen beschrijft en verankerd in de nationale omgevingsvisie, heeft ook de provincie een omgevingsvisie om haar belangen en onderwerpen te beschrijven. Ook hiervoor geldt dat de belangen in de omgevingsvisie moeten zijn opgenomen om in het meer bindende instrument van de omgevingsverordening regels te kunnen stellen. Bijvoorbeeld voor gemeenten die een omgevingsplan willen opstellen. De omgevingsvisie zelf is niet bindend voor het opstellen of wijzigen van het omgevingsplan. Wel bevat de omgevingsvisie de grondslagen voor de regels uit de verordening van de provincie die wel bindend kunnen zijn. Er gaat dus een indirecte werking uit van de provinciale omgevingsvisie. En de omgevingsvisie geeft een veel concreter en duidelijker beeld vanuit de provincie wat er in welke gebieden, ook op gemeentelijk niveau, wel of niet mogelijk is in de fysieke

leefomgeving. Om die reden wordt in deze motivatie op hoofdlijnen gemotiveerd in hoeverre het omgevingsplan aansluit bij de ambities en doelen uit de provinciale omgevingsvisie.

De Omgevingsvisie bevat geen concrete of sectorale beleidsdoelen. Deze concrete doelen staan nog steeds in bestaande sectorale beleidsdocumenten.

4.2.1.1 Inhoud van de omgevingsvisie Brabant

In de omgevingsvisie 'De kwaliteit van Brabant - Visie op de Brabantse leefomgeving' (2018) beschrijft de provincie onder meer de kernwaarden van de provincie en de opgaven voor de toekomst. Op basis van die kernwaarden en opgaven wil de provincie handelen als het gaat om de inrichting van en het gebruik van fysieke leefomgeving in Noord-Brabant. Ook wil ze voor bepaalde onderwerpen regels stellen die de partners in en gebruikers van de fysieke leefomgeving de juiste richting op moeten sturen. Door handelingen uit te sluiten, te beperken of soms juist door te stimuleren. Zo wil de provincie grip houden op de Brabants leefomgeving.

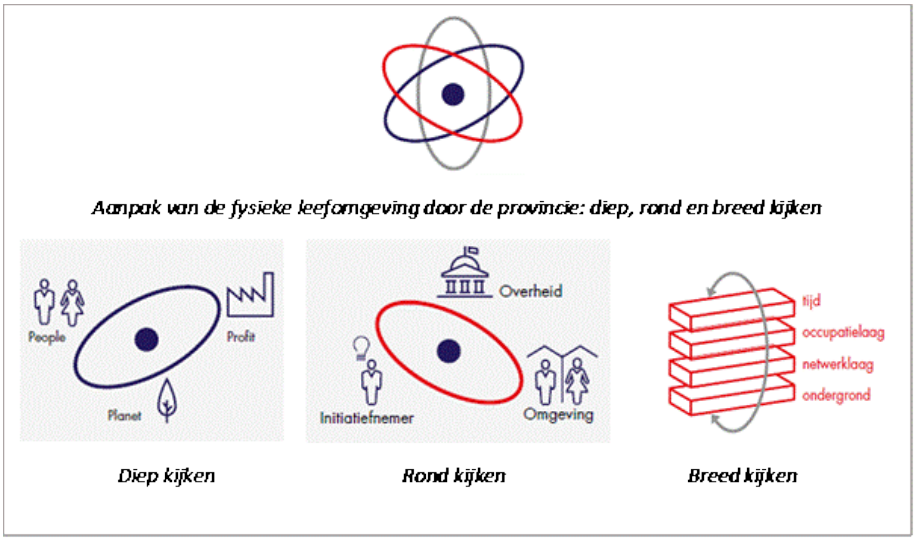
In de omgevingsvisie benoemt de provincie ook de rollen van de gemeenten en haarzelf. Uitgangspunt hierbij is dat de gemeenten 'de eerste overheid' zijn: "de gemeente is de eerstverantwoordelijke waar het gaat om ontwikkelen en beschermen van de fysieke leefomgeving. Bevoegdheden en verantwoordelijkheden worden zo laag mogelijk weggelegd."

Echter, er zijn alsnog onderwerpen en gebieden waar de gemeente niet de eerstaangewezen instantie is om alle bevoegdheden te hebben: "Anderzijds zijn er zaken die het schaalniveau van een gemeente te boven gaan en hebben provincies vanuit de wet specifieke taken en bevoegdheden." Hiertoe kan de provincie doelen en ambities stellen en instrumenten gebruiken om die na te streven. Een van die instrumenten is de omgevingsverordening. Daarin kan de provincie regels stellen om die kernwaarden uit de visie te beschermen en om ambities uit de visie te realiseren.

De volgende kernwaarden stelt de provincie centraal in hoofdstuk 5 van de provinciale omgevingsvisie. De provincie gaat voor:

1. Meerwaarde-creatie (paragraaf 5.1)
2. Technische én sociale innovatie (paragraaf 5.2)
3. Kwaliteit boven kwantiteit (paragraaf 5.3)
4. Steeds beter (paragraaf 5.4)
5. Proactief en preventief boven gevolgbeperking en herstel (paragraaf 5.5)

Daarnaast geeft de provincie in hoofdstuk 6 van haar omgevingsvisie de hoofdopgaven voor de provinciale fysieke leefomgeving. Deze zijn gebaseerd op meer algemene doelen uit de omgevingswet: veiligheid, gezondheid en een goede omgevingskwaliteit (paragraaf 6.2). Dat is de basisopgave voor de fysieke leefomgeving in Brabant. En dit wil de provincie in principe doen door toepassing te geven aan de lagenbenadering. De lagenbenadering is tevens opgenomen als instructieregel in de omgevingsverordening.



FIGUUR 5. PROVINCIALE AANPAK VOOR DE LEEFOMGEVING: DIEP, ROND EN BREED KIJKEN.

4.2.1.2 Ondergrond

In de ondergrond speelt het beschermen van de waterwinning en het vitaal maken van de bodem een belangrijke rol. Ook de waterkwaliteit van grond- en oppervlaktewater, mede om de ecologische waarden, is van provinciaal belang. Hiervoor worden regels gesteld en wordt de samenwerking opgezocht. Voor de hele provincie wil men ook voorkomende aardkundige en archeologische waarden (erfgoed) beschermen en waar mogelijk versterken.

4.2.1.3 Netwerklaag

De provincie wijst de wezenlijke landschappelijke waarden aan en geven richting aan de manier hoe de hoofdopgaven in die landschappen kunnen landen. Met meerwaardecreatie moet dit leiden tot versterking van een basiskwaliteit en versterking van de omgevingskwaliteit en identiteit van Brabant. Landschappen kunnen per gebied verschillen.

Ook de cultuurhistorisch waardevolle gebieden, landschappen en objecten krijgen bescherming en waar mogelijk wordt gestreefd naar behoud en versterking. Dit geldt ook voor historisch waardevolle gebieden en complexen en beeldbepalende objecten. Nieuwe functies kunnen afgewogen worden. De NNB zal worden afgerond en blijft beschermd als robuuste natuureenheid. In Natura 2000-gebieden staat hertstel voorop.

4.2.1.4 Bovenlaag

Leefgebieden voor specifieke soorten blijft een doelstelling, net als biodiversiteit. Landbouw die zich hierop toespitst wordt gestimuleerd. Nieuw gebruik van ruimte moet gepaard gaan met meerwaardecreatie vanuit ‘diep, rond en breed kijken’: er wordt kwaliteit toegevoegd aan de plek. Aanpak van de leegstand van bebouwd gebied wordt met nieuwe mogelijkheden verder doorontwikkeld. Integrale aanpak wordt daarbij ondersteund.

De provincie wil ook maximaal inzetten op reductie van emissies van stikstof, fosfaat en overige stoffen die de kwaliteit van natuurgebieden aantast. Emissies vanuit bedrijven, bemesting en verkeer moet

naar beneden. Ook voor de luchtkwaliteit, beperking van geurhinder en beperking van depositie van stoffen in natuurgebieden.

4.2.1.5 Vier hoofdopgaven

Naast deze basisopgave heeft de omgevingsvisie nog 4 samenhangende hoofdopgaven geformuleerd. Hierin zijn ook provinciale belangen beschreven:

1. Werken aan de Brabantse energietransitie (paragraaf 6.3)
2. Werken aan een klimaatproof Brabant (paragraaf 6.4)
3. Werken aan de slimme netwerkstad (paragraaf 6.5)
4. Werken aan een concurrerende, duurzame economie (paragraaf 6.6)

Het gaat om grote maatschappelijke opgaven die vanuit de basis met elkaar zijn verbonden. Urgente opgaven die raken aan de essentie van de omgevingsvisie. Hiervoor zijn alle partijen nodig. De provincie zelf stelt menskracht en middelen ter beschikking, maar gebruikt ook haar bestaande wettelijke en andere instrumenten.

De vier hoofdopgaven zijn belangrijk voor heel Brabant, maar kunnen van regio tot regio wel verschillen. Daarom is een gebiedspecifieke benadering nodig. Deels is dat vertaald in gebiedsgerichte regels in de omgevingsverordeningen. Deels zal die gebiedsgerichte aanpak vooral ook door samenwerking tot stand moeten komen.

4.2.2 Omgevingsverordening Brabant

De omgevingsverordening bevat alle regels op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving, zoals over milieu, natuur, ruimtelijke ordening, wegen, water en bodem. Met de Brabantse omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ hebben Provinciale Staten in december 2018 de visie op de fysieke leefomgeving vastgesteld. De visie bevat de opgaven die er liggen voor de nabije toekomst, welke ambities en concrete doelen de provincie zichzelf heeft gesteld en hoe ze daaraan willen werken. Deze doelen zijn zelfbindend voor de provincie.

Voor de provinciale inzet is het werken vanuit het samenspel met diep, rond en breed kijken vertrekpunt. Dit vraagt om een provincie die gemakkelijk van rol kan wisselen en die gericht is op het verbinden van belangen: private belangen, gebiedsbelangen en het publieke belang. Daarbij hanteert de provincie vijf kernwaarden voor haar denken en handelen:

- meerwaardecreatie
- technische en sociale innovatie
- kwaliteit boven kwantiteit
- een continue verbetering van de leefomgeving
- proactief en preventief handelen boven gevolgbeperking en herstel

Om uitvoering te geven aan de visie heeft de provincie verschillende instrumenten tot haar beschikking. De omgevingsverordening is daarbij slechts één van de instrumenten die de provincie inzet om haar doelen en ambities te realiseren. De omgevingsverordening bevat de spelregels en randvoorwaarden met een bindende werking voor het handelen van burgers en bedrijven, gemeenten en waterschappen.

In de omgevingsverordening zijn diverse provinciale belangen beschreven die ook in Someren voorkomen en waarvoor de provincie regels heeft gesteld. In deze paragraaf wordt een verantwoording over die provinciale (instructie)regels gegeven.

4.2.2.1 Algemeen

Het kerngebied natuur en water bestaat uit het Natuur Netwerk Brabant (NNB) inclusief de ecologische verbindingszone en waterstructuren. De NNB en de ecologische waarden en kenmerken die hierbij horen, dienen te worden behouden, hersteld of duurzaam ontwikkeld.

De aanwezigheid van omgevingskwaliteiten hebben de basis gevormd voor het indelen van het deelgebied in de diverse functies en gebiedsaanduidingen. Deze aanduidingen voor het behouden, beschermen of versterken van omgevingskwaliteiten worden in het omgevingsplan van deelgebied 5 opgenomen. De instructieregels vanuit de omgevingsverordening zijn – voor zover relevant voor deze eerste wijziging van het omgevingsplan – verwerkt om te komen tot een evenwichtige toedeling van functies aan locaties (ETFAL). In de omgevingsverordening zijn hiervoor enkel basisprincipes opgenomen als algemene instructieregels voor het evenwichtig toedelen van functies in het omgevingsplan. Een omgevingsplan geeft bij de evenwichtige toedeling van functies aan locaties invulling aan een omgeving die veilig is, gezond is en van goede omgevingskwaliteit is.

Als regel geldt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit betekent dat er eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag wordt hierin zo veel mogelijk voorkomen.

Hierop aansluitend geldt het principe van kwaliteitsverbetering van het landschap. Daarbij is het van belang dat de kwaliteitsverbetering moet passen in het betreffende gebied (de aanwezige waarden) en de doelen en ambities die voor dat gebied gelden. De regels die daarvoor in Someren zijn opgenomen hebben dan ook in eerste instantie betrekking op de doelen en ambities uit het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2022 van Someren.

Daarnaast zijn er regels in de omgevingsverordening opgenomen, en overgenomen in het omgevingsplan, die de doelen en ambities in aangaande waardevolle gebieden van de provincie ook borgen. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om ecologische verbindingszones, gebieden met groenblauwe waarden, archeologisch waardevolle gebieden.

Bij een ontwikkeling van grotere omvang dient er een ruimtelijke motivering te worden opgesteld waarin wordt aangetoond dat de ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Deze ontwikkelingsrichtingen worden enerzijds bepaald door de geldende doelen en ambities, anderzijds door de aanwezige waarden. Zowel van de provincie (via de instructieregels en aangewezen gebiedswaarden) als van de gemeente zelf via de omgevingsvisie en in Someren ook het beeldkwaliteitsplan.

Disclaimer kaartbeelden omgevingsverordening

In deze motivatie is gebruik gemaakt van kaartbeelden uit de interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant. Uiteraard geldt de nieuwe omgevingsverordening per 1-1-2024, maar de beschikbaarheid van goede kaartbeelden uit de nieuwe digitale omgeving laat te wensen over voor gebruik in deze motivering. Dat komt mede doordat de provincie Noord-Brabant gebruik heeft gemaakt van een TAM-versie voor de omgevingsverordening.

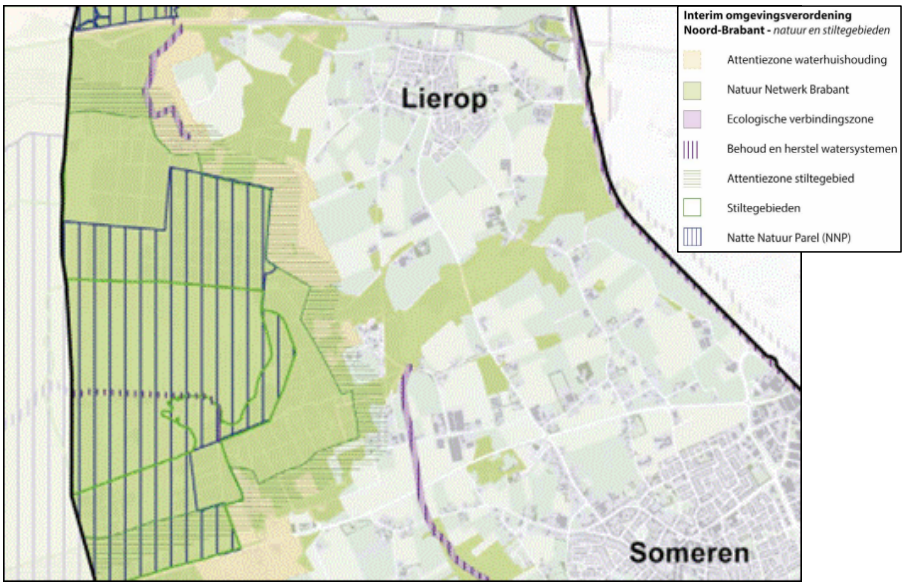
Wij verwijzen naar de van toepassing zijnde digitale omgeving, het DSO, voor de juridisch geldende documenten: Identificatienummer: /akn/nl/act/pv30/2023/omgevingsverordening.

4.2.2.2 *Instructieregel: Natuurnetwerk Brabant*

Het Natuur Netwerk Brabant (NNB) is het Natuur Netwerk Nederland dat in Noord-Brabant ligt. Het NNB is door de provincie opgenomen in de omgevingsverordening -Brabant (artikel 5.30). De instructie zegt dat het omgevingsplan strekt tot behoud, herstel en ontwikkeling van het NNB. Hiervoor moeten regels worden opgenomen.

In artikel 5.31 geeft de provincie nadere instructies over de invloed van ontwikkelingen in de nabijheid van het NNB; de 'externe werking'. Als er sprake is van invloed door ontwikkelingen in de nabijheid, dan moeten maatregelen worden opgenomen in het omgevingsplan of een omgevingsvergunning ter beperking van negatieve gevolgen voor de NNB. In voorliggende wijziging is geen sprake van ontwikkelingen met een dergelijke negatieve affecten op de NNB.

In het omgevingsplan krijgen de gronden die onderdeel uitmaken van "Natuur Netwerk Brabant" het werkingsgebied 'Natuurnetwerk'. De bijhorende regels strekken tot het behoud, herstel en waar mogelijk de ontwikkeling van de aanwezige waarden. De instructie is verwerkt in de regels van het omgevingsplan, waarmee er wordt voldaan aan deze instructieregel.



FIGUUR 6. NATUUR EN STILTEGEBIEDEN IN DE OMGEVINGSVERORDENING

4.2.2.3 *Instructieregel: groenblauwe waarden*

In deelgebied 5 van de gemeente Someren staan deze richtlijnen voor het behoud, herstel en de versterking van de groenblauwe waarden. De agrarische sector is binnen de groenblauwe waarden een belangrijke grondgebruiker. Daarnaast zijn ook bedrijven gericht op toerisme en recreatie in de gebieden aanwezig. De groenblauwe waarden komen veelal voor in gemengd landelijk gebied en grenzen vaak aan het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingszones. De gebieden met groenblauwe waarden hebben belangrijke nevenfuncties voor natuur en water en kennen dan ook vaak kwalitatieve landschapselementen, zoals houtwallen, heggen en watersystemen met bijvoorbeeld de aanwezigheid van kwel. Doorgaans komen er ook bijzondere planten en dieren voor in de aangewezen gebieden.

De gronden zijn bestemd voor landschapsopbouw in de vorm van een landschappelijke inpassing voor behoud, herstel of versterking van waterhuishoudkundige waarden. De landschappelijke inpassing moet in verhouding staan tot de aard en omvang van de ontwikkeling. De ontwikkelingen zijn alleen toegestaan als deze niet leiden tot aantasting van de groenblauwe waarden. In de praktijk betekent dat doorgaans de natuur- en landschapswaarden, cultuurhistorische waarden en aardkundige waarden. In het geval van een nieuwe ontwikkeling dient er gebruik gemaakt te worden van de bestaande bebouwing. De uitbreiding van het ruimtebeslag is alleen mogelijk als de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om binnen het bestaande ruimtebeslag de ontwikkeling door te voeren.

De voorkomende functies in gebieden met Groenblauwe waarden in deelgebied 5 zijn de volgende:

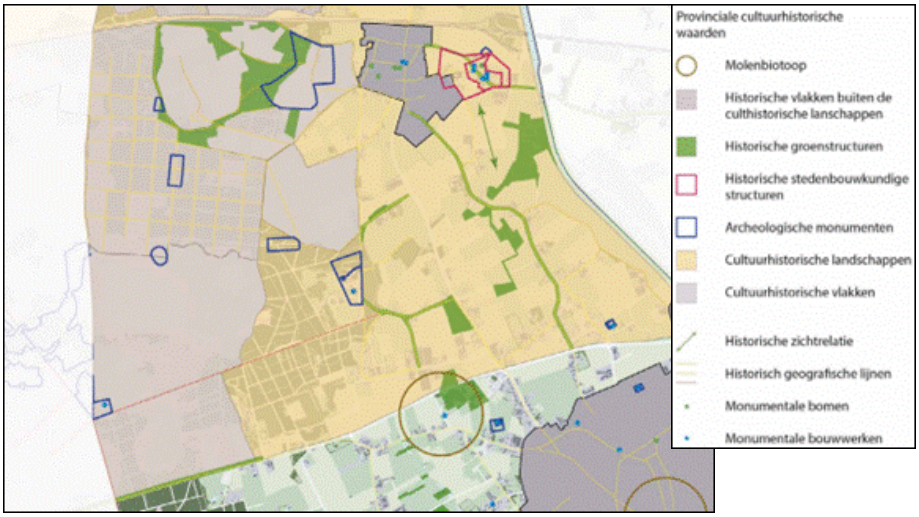
- Agrarisch grondgebruik;
- Agrarisch bedrijf;
- Bos en natuurgebieden;
- Wonen;
- Water;
- Verkeer;
- Maatschappelijk.

In deelgebied 5 van het buitengebied van Someren komen gronden voor met groenblauwe waarden uit de omgevingsverordening (artikel 5.46). Ze krijgen in het omgevingsplan het werkingsgebied 'groenblauwe waarden'. Hierbinnen zijn verschillende landschapstypen aanwezig met elk hun eigen doelen en richtlijnen om de kwaliteit van met namen de landschappelijke en waterhuishoudkundige waardes te behouden, te herstellen en te versterken. De instructie is verwerkt in de regels van het omgevingsplan, waarmee wordt voldaan aan de instructieregel.

4.2.2.4 Instructieregel: cultuurhistorisch waardevol gebied

In deelgebied 5 komen gebieden voor met cultuurhistorische waarden zoals opgenomen in artikel 5.44 van de omgevingsverordening. Hiervoor is een thematische gebiedsaanwijzing opgenomen in de regels.

De gronden waarvoor deze gebiedsaanwijzing geldt zijn bestemd voor de opbouw, het behoud en het herstel en waar mogelijk de versterking (in de vorm van duurzame ontwikkeling) van de algemene cultuurhistorische waarden. Hieronder vallen de landschappelijke, architectonische en (steden)bouwkundige waarden van bouwkundig en stedenbouwkundig erfgoed, historische groenwaarden, historisch-geografisch erfgoed en de bekende en verwachte archeologische waarden.



FIGUUR 7. PROVINCIALE CULTUURHISTORISCHE WAARDEN

De bijbehorende regels in het omgevingsplan zijn gericht op het behouden van de waarden en het voorkomen van de aantasting of vernietiging van de aanwezige cultuurhistorische waarden. Het archeologisch beleid van de gemeente Someren is opgenomen in de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren'. Op basis van een analyse van landschappelijke, bodemkundige en archeologische informatie is een gebied dekkende beleidskaart opgesteld.

De cultuurhistorische waarden worden in de regels beschermd op basis van de thematische gebiedsaanduidingen in het omgevingsplan. De instructie is verwerkt in de regels van het omgevingsplan, waarmee wordt voldaan aan deze instructieregel.

4.2.2.5 Instructieregel: Ecologische Verbindingszones

Ecologische verbindingszones (evz) zijn zones die migratie en uitwisseling van soorten tussen natuurgebieden mogelijk maken (zie Figuur 6). De bescherming van deze waarden is opgenomen in artikel 5.40 van de omgevingsverordening.

Deze zone binnen het NNB-gebied heeft een breedte van 25. Binnen deze ecologische verbindingszone zijn lijnvormige landschapselementen aanwezig, die als groene verbindingen de Brabantse natuurgebieden met elkaar verbinden. In deelgebied 5 gaat het dan met name om een verbinding tussen het grote NNB-gebied aan de westzijde van deelgebied 5 en de Zuid-Willemsvaart. Ter plaatse van de Willemsvaart is ook een vrijwaringszone aanwezig en er komen een aantal plantensoorten voor die kenmerkend zijn voor het rivierengebied. Ook dit kanaal is aangewezen als ecologische verbindingszone. Het heeft een belangrijke migratieroute voor diverse diergroepen en dient beschermd te worden.

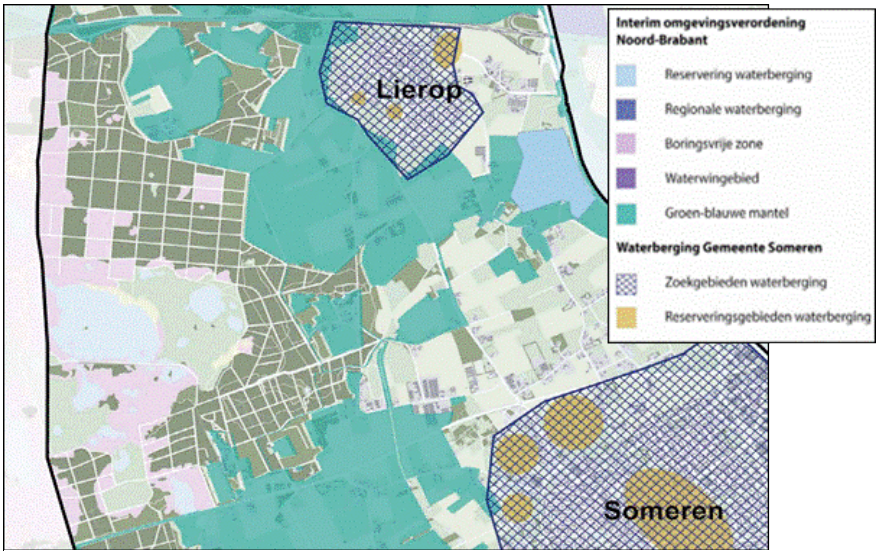
Ten aanzien van de ecologische verbindingszones geldt een beschermingsregime binnen het NNB-gebied, waarbij het oprichten van bebouwing en aanbrengen van verharding is uitgesloten. Het werkingsgebied 'ecologische verbindingszone' is opgenomen in het omgevingsplan. De instructie is verwerkt in de regels van het omgevingsplan, waarmee voldaan wordt aan deze provinciale instructie.

4.2.2.6 *Instructieregel: Behoud en herstel watersystemen*

Op gronden ter plaatse van de instructieregel 'Behoud en herstel van watersystemen' worden functies en activiteiten beperkt als die een negatief effect kunnen hebben op deze watersystemen die bedoeld worden in artikel 5.42 van de omgevingsverordening. Ontwikkelingen binnen dit aandachtsgebied zijn alleen toegestaan als deze niet leiden tot aantasting van de watersystemen. Hiervoor zijn de bouwmogelijkheden en het uitvoeren van werken en werkzaamheden beperkt.

Door onder andere beperkingen ten aanzien van bebouwing, oppervlakteverhardingen en ophoging van gronden voorziet het omgevingsplan in voldoende ruimte voor watersysteemherstel.

De gebieden met 'behoud en herstel watersystemen' zijn opgenomen in het omgevingsplan. Deze instructieregel is tevens verwerkt in de regels van het omgevingsplan, waarmee er wordt voldaan aan deze instructieregel.



FIGUUR 8. GRONDWATERBESCHERMING, WATERVEILIGHEID EN -BERGING IN DE OMGEVINGSVERORDENING

4.2.2.7 *Instructieregel: Regionale waterberging en reservering waterberging*

Op gronden ter plaatse van de aanduidingen 'regionale waterberging' (artikel 5.49) en 'Reservering waterberging' worden functies en activiteiten beperkt en zelfs uitgesloten als die een negatief effect kunnen hebben op de hydrologische instandhoudingsdoelen van het gebied. Ontwikkelingen binnen dit gebied zijn alleen toegestaan als deze niet leiden tot vermindering van het (potentieel) waterbergend vermogen.

De gebieden 'Reservering waterberging' en 'Regionale waterberging' zijn overgenomen in het omgevingsplan. Deze instructieregel is tevens verwerkt in de regels van het omgevingsplan, waarmee er wordt voldaan aan deze instructieregel.

4.2.2.8 *Instructieregel: Aardkundige waarden*

De aardkundige waarden zijn geologische, geomorfologische en/of bodemkundige kenmerken en ontstaan wijze van een gebied, ofwel de bodemopbouw ter plaatse. De bodemopbouw, samenstelling hiervan en hoogteverschillen staan in samenhang met de waterhuishouding. Door middel van een

gebiedsaanduiding worden aanwezige waarden beschermd in de regels van het omgevingsplan. De instructieregel voor 'Aardkundige waarden' in artikel 5.43 van de omgevingsverordening stelt dat de regels mede gericht moeten zijn op et behoud, herstel en ontwikkeling van de aanwezige waarden.

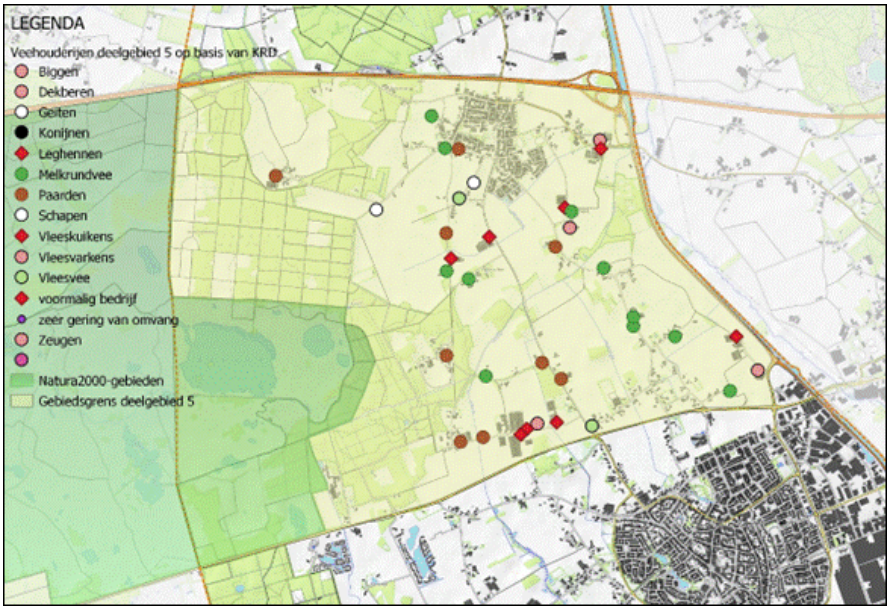
De gebieden in de Omgevingsverordening zijn opgenomen in het omgevingsplan en voorzien van regels ter bescherming van de waarden. In het geval van ontwikkelingen in deze gebieden dient rekening gehouden te worden met die waarden. Hiermee wordt voldaan aan de instructieregel.

4.2.2.9 Instructieregels: Veehouderij

In de omgevingsverordening zijn verschillende instructieregels opgenomen voor veehouderijen in zowel het landelijk als stedelijke gebied. Het wijzigingsbesluit heeft alleen betrekking op landelijk gebied, dus er zijn geen regels overgenomen of gewijzigd voor het stedelijke gebied in deze wijziging. De instructieregels uit de omgevingsverordening zijn opgenomen in:

- Artikel 5.61 Tijdelijk verbod geitenhouderij;
- Artikel 5.62 Veehouderij in Stedelijk gebied (niet van toepassing bij deze wijziging);
- Artikel 5.63 Veehouderij in Landelijk gebied;
- Artikel 5.64 Aanvullende regels nieuw dierenverblijf;
- Artikel 5.65 Afwijkende regels Beperkingen veehouderij;
- Artikel 5.66 Aanvullende regels stalderen;
- Artikel 5.67 Maatwerk omvang bouwperceel veehouderij (niet van toepassing bij deze wijziging);
- Artikel 5.75 Mestbewerking.

Het doel van de regels is om enerzijds ongewenste ontwikkelingen in met name gevoelige gebieden tegen te gaan, anderzijds de ontwikkelingen die wel op een goede locatie liggen gepaard te laten gaan met een verduurzaming van de bedrijfsvoering en verbetering van de leefomgeving.



FIGUUR 9. VEEHOUDERIJLOCATIES IN DEELGEBIED 5, GEMEENTE SOMEREN

Tijdelijk verbod geitenhouderij
Totdat duidelijk is welke maatregelen genomen kunnen worden om het volksgezondheidsrisico bij geitenhouderijen te verkleinen, wordt het oprichten, uitbreiden en omschakelen naar een geitenhouderij uitgesloten. Deze verbodsregel is overgenomen in de regels van het omgevingsplan, waarmee er wordt voldaan aan deze instructieregel.

Veehouderij in Landelijk gebied
De regels uit artikel 5.63 van de omgevingsverordening hebben betrekking op beperkingen voor de veehouderij en de voorwaarden waaronder veehouderijen nog mogen ontwikkelen. Deze regels zijn opgenomen met als doel een verdere intensivering van veehouderijen in de aangeduide gebieden tegen te gaan.

De regels bestaan al in het tijdelijke deel van het omgevingsplan en werken ook rechtsreeks door vanuit de omgevingsverordening. Bij deze wijziging van het omgevingsplan worden de oude regels geactualiseerd naar de meest recente instructies van de omgevingsverordening.

Aanvullende regels nieuw dierenverblijf
In artikel 5.64 stelt de omgevingsverordening strikte regels voor het uitbreiden van of in gebruik neen van nieuwe dierverblijven. Hiervoor geldt geen verbod, maar er kan alleen onder strikte voorwaarden worden uitgebreid. De gemeente neemt deze regels over in het omgevingsplan en actualiseert deze naar de meest recente instructies van de provincie.

Afwijkende regels Beperkingen veehouderij
Artikel 5.65 van de omgevingsverordening bevat afwijkende regels voor gebieden die liggen binnen ‘Beperkingen veehouderij’. In principe geldt hier voor veehouderijen een uitsterfconstructie, tenzij er sprake is van grondgebonden bedrijfsvoering. Hiervoor stelt de omgevingsverordening concrete eisen en voorwaarden.

Aanvullende regels stalderen
Het omgevingsplan heeft bepalingen opgenomen voor het stalderen bij ontwikkeling van veehouderijen waarbij sprake is van een toename van oppervlakte aan dierenverblijven bij veehouderijen. Deze stalderingsregels kennen ook een rechtstreekse werking vanuit de verordening. De gemeente neemt de regels over in het omgevingsplan en actualiseert deze waar nodig, overeenkomstig artikel 5.66 uit de omgevingsverordening.

Mestbewerking
In de omgevingsverordening, artikel 5.75, zijn concrete regels opgenomen over de locaties, oppervlakte en activiteiten waar mest bewerkt mag worden. Er geldt in principe een verbod op toename van het gebruiksoppervlak. Daarvan kan onder strikte voorwaarden van worden afgeweken. In het algemeen gaat het erom om negatieve effecten op de leefomgeving uit te sluiten en geen industriële mestbewerking te laten ontstaan in het landelijkgebied.

Ter plaatse geproduceerde mest mag op eigen terrein worden bewerkt. Daarnaast mag mest bewerkt worden op daartoe geschikte bedrijventerreinen of een bestaande en vergunde verwerkingslocatie. . Het is per definitie niet mogelijk om een mestfabriek binnen het bestaande planologische regime te realiseren en mestbewerking wordt verder alleen als onderdeel van een veehouderij toegestaan.

Samenvatting instructieregels veehouderij

De betreffende algemene en specifieke regels voor vestiging en uitbreiding van veehouderijen en mestbewerking binnen de door de provincie aangewezen verschillende gebieden zijn overgenomen (zowel de regels als de gebieden) in het omgevingsplan. Hiermee wordt voldaan aan de instructieregels.

Bij ontwikkeling van veehouderijen die leidt tot een toename van de oppervlakte aan dierenverblijf binnen het stalderingsgebied, moet er op een andere locatie een dierenverblijf verdwijnen. Omdat heel Someren binnen de begrenzing van het stalderingsgebied ligt, worden deze regels overgenomen in de regels van het omgevingsplan.

Hiermee wordt voldaan aan de instructieregels voor veehouderijen.

4.2.2.10 Instructieregels: agrarisch bedrijven

In de omgevingsverordening zijn verschillende regels opgenomen voor agrarische bedrijven en aan de agrarische sector gelieerde bedrijven. Het gaat dan om landbouwbedrijven in de akker- en tuinbouw, echte glastuinbouwbedrijven met vrijwel alleen teelt onder glas (kassen), overige agrarische bedrijven en de zogenaamde 'hulpbedrijven'. De betreffende instructieregels uit de omgevingsverordening zijn opgenomen in:

- Artikel 5.68 Teeltbedrijf;
- Artikel 5.70 Glastuinbouwbedrijf (niet van toepassing bij deze wijziging);
- Artikel 5.71 Aanvullende regeling glas-voor-glas (niet van toepassing bij deze wijziging);
- Artikel 5.72 Glastuinbouwconcentratiegebied (niet van toepassing bij deze wijziging);
- Artikel 5.73 Overig-agrarisch bedrijf;
- Artikel 5.74 Agrarisch-technisch hulpbedrijf of agrarisch-verwant bedrijf;
- Artikel 5.76 Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf.

Het doel van de regels is om ontwikkelingen in de agrarische sectoren beter te sturen dan in het verleden en daarbij de ontwikkelingen die op een goede locatie zitten meer ruimte bieden dan slecht gelokaliseerde bedrijven. Hierbij moeten ontwikkelingen meer en meer gepaard gaan met een verduurzaming van de bedrijfsvoering en verbetering van de leefomgeving.

Algemeen

Voor alle genoemde agrarische takken geldt dat de nieuwe regels in het omgevingsplan geen wijziging naar andere agrarische sectoren meer mogelijk maakt. Alle wijzigingsbevoegdheden uit de voormalige bestemmingsplannen, bijvoorbeeld van grondgebonden naar veehouderij, of van akkerbouw naar glastuinbouw, zijn niet meer mogelijk binnen de functies agrarische bedrijf. Ook uitbreiding van het bouwperceel is niet meer mogelijk zonder wijziging of buitenplanse omgevingsplanactiviteit.

Hiermee wordt in ieder geval aan een groot deel van de ontwikkelingsmogelijkheden niet meer mogelijk gemaakt binnen de regels en zal er een wijziging omgevingsplan of buitenplanse omgevingsplanactiviteit nodig zijn. En dus een concrete toetsing aan de omgevingsverordening op grond van een concreet initiatief.

Teeltbedrijf

Voor teeltbedrijven stelt de omgevingsverordening met name regels aan de omvang van de ondersteunende kassen en de teeltondersteunende voorzieningen (artikel 5.68). Deze normen moeten overgenomen worden in het omgevingsplan. In voorkomend geval zullen echter de bestaande

en legaal gerealiseerde voorzieningen, al dan niet teeltondersteunend en/of al dan niet op het bouwperceel, gerespecteerd worden.

Overig-agrarisch bedrijf
De functie 'Overig agrarisch bedrijf' betreft onder andere de productiegerichte paardenhouderij en bijvoorbeeld witlof- en champignonkwekerijen. Dit zijn agrarische activiteiten met specifieke bebouwing en specifiek grondgebruik. Er gelden voor bestaande bedrijven geen specifieke instructie, alleen bij ontwikkelingen.

In het omgevingsplan worden de regels uit o.a. het bestemmingsplan voor Buitengebied, deelgebied 4 verhuisd van het tijdelijke deel naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. Dat betekent dat er een nadrukkelijk onderscheid is tussen:

a. productiegerichte paardenhouderij;
b. overige agrarische bedrijfstakken;
c. nevenactiviteit bij de agrarische hoofdfunctie.

Hiermee voldoen de regels in het omgevingsplan aan de instructies uit de omgevingsverordening.

Agrarisch-technisch hulpbedrijf of agrarisch verwant bedrijf
In artikel 5.74 van de omgevingsverordening is bepaald dat agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven mogelijk zijn onder voorwaarden. De omvang en ligging is afhankelijk van de aanwezige omgevingswaarden.

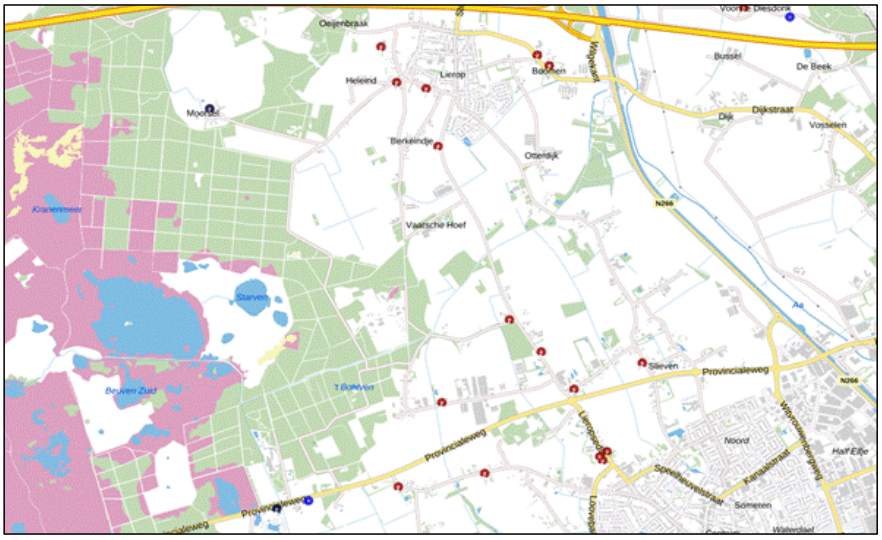
Het omgevingsplan maakt onderscheid tussen agrarische verwante bedrijven en agrarisch-technische hulpbedrijven en andere niet-agrarische bedrijven omdat deze bedrijven een andere invloed op de omgeving hebben. Vaak vallen deze bedrijven in een zwaardere milieucategorie en kennen ze een grotere omvang. Agrarisch verwante bedrijven en agrarisch-technische hulpbedrijven kunnen binnen het gemengd landelijk gebied een grotere omvang krijgen (tot 1,5 hectare) en ook een zwaardere milieucategorie.

Deze bedrijven worden specifiek aangeduid in het omgevingsplan met een werkingsgebied en behoren tot de functie 'Bedrijf'. Hiermee voorzien de regels onder meer in een maatvoering en wordt omschakeling naar een agrarische functies in ieder geval uitgesloten.

Sanerings- en verplaatsingslocatie agrarisch bedrijf
Het omgevingsplan moet op een Sanerings- en verplaatsingslocatie van een agrarisch bedrijf voorzien in een passende vervolgfunctie als gebruik gemaakt is van de RBV, de BIV, de GTB, de VIV of de SUN-regeling. Er mag in ieder geval geen nieuwe bebouwing worden opgericht voor de gesaneerde functie.

In Deelgebied 5 zijn verschillende locaties aanwezig die aangeduid zijn met deze status in de omgevingsverordening. Deze zijn allemaal afkomstig uit deelname aan de RBV-regeling. Hierbij zijn de varkens- en/of kippentak van het agrarische bedrijf gesaneerd.

In het tijdelijke deel van het omgevingsplan zijn al deze locaties al voorzien van een functie 'Wonen' of van een functie 'Agrarisch bedrijf' zonder een aanduiding 'intensieve veehouderij'. Er zijn geen veehouderijactiviteiten meer mogelijk voor zover deze gesaneerd zijn met de RBV-regeling.



FIGUUR 10. SANERINGSLOCATIES UIT DE OMGEVINGSVERORDENING.

Deze regelingen worden verhuist naar het nieuwe deel van het omgevingsplan. De regels blijven in stand zoals die reeds waren. Er is geen mogelijkheid binnen het omgevingsplan om nog te bouwen ten behoeve van de gesaneerde veehouderijtak(ken).

Samenvatting instructieregels agrarische bedrijven

Het regiem voor agrarische bedrijven uit de laatste buitengebiedplannen (lees: deelgebied 4) wordt voortgezet. Daar waar noodzakelijk worden de regels geactualiseerd op basis van de instructieregels uit de omgevingsverordening. Ten opzichte van het tijdelijke deel van het omgevingsplan (lees: bestemmingsplan Buitengebied 2011) betekent dat een verdere specificering van de regels voor bepaalde bedrijfstakken door de nieuwe instructies. Met name voor de veehouderij en teeltondersteunende voorzieningen.

De gemeente neemt de dwingende regels voor agrarische bedrijven over en maakt gebruik van de beleidsruimte die haar toekomt voor bijvoorbeeld paardenhouderijen en teeltondersteunende voorzieningen pop basis van het bestaande beleid.

Hiermee wordt voldaan aan de instructieregels voor agrarische bedrijven.

4.2.2.11 Instructieregel: Wonen

In landelijk gebied is het van belang dat een toename van het aantal woningen is verboden volgens de omgevingsverordening, tenzij een toename van burgerwoningen past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied en de daarvoor geformuleerde voorwaarden. Dit is opgenomen in de artikelen 5.77 (wonen), 5.12 (Ontwikkelingsrichting), 5.14 (Maatwerkregeling), 5.15 (Ruimte voor Ruimte) en Afdeling 5.5 (ontwikkeling van stedelijke functies) van de omgevingsverordening.

Binnen de gemeente Someren is de ontwikkeling van woningen in het buitengebied mogelijk als de bouwkavel binnen een bebouwingsconcentratie valt. Hierbij geldt dat er altijd sprake is van een ontwikkeling die getoetst wordt aan de omgevingsverordening.

Stoppende agrariërs wordt onder andere de optie geboden de huidige functie om te zetten naar een woonfunctie, in samenhang met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Er kan een andere gebruiksactiviteit dan wonen worden toegestaan bij een woning, mits dit past binnen de ontwikkelingsrichting van een gebied of voorwaarden, daarnaast als er een gelijkwaardige oppervlakte elders is gesloopt.

De aan de instructieregels van de verordening verbonden voorwaarden zijn in voorkomende gevallen concreet gemotiveerd in hoofdstuk 5 van deze motivatie en de ruimtelijke onderbouwingen in de bijlagen van de motivering.

Daar waar noodzakelijk zijn de instructies opgevolgd en concrete regels (en werkingsgebieden) opgenomen in het omgevingsplan als er sprake is van toevoeging van een woonfunctie. Al dan niet door toevoeging van een woonfunctie bij een ontwikkeling (bijvoorbeeld via Ruimte voor Ruimte) of door actualisatie van de functie (van 'agrarisch bedrijf' naar 'wonen' bijvoorbeeld).

Er wordt voldaan aan de instructieregels voor wonen.

4.2.2.12 Instructieregel: niet-agrarische activiteit en vrijetijdsvoorziening

Bestaande niet-agrarische bedrijven worden gerespecteerd in de omgevingsverordening. Er gelden echter wel regels voor ontwikkeling van die bedrijven en nieuwvestiging ervan. Dergelijke ontwikkelingen zijn niet aan de orde in deze wijziging.

Het omgevingsplan regelt voor bestaande bedrijven o.a. wat er aan functies is toegelaten en welke omvang daarmee gepaard gaat.

Uitgangspunt voor de provincie is dat een ontwikkeling van een niet-agrarische activiteit binnen een bestaand bouwperceel alleen mogelijk is als dit past binnen de ontwikkelingsrichting van dat gebied. Dit zal per situatie anders zijn en zal dus alleen op grond van een concreet initiatief beoordeeld kunnen worden.

Hetzelfde geldt eigenlijk voor een vrijetijdsvoorziening van meer dan 1 hectare. Als er publiek aantrekkende werking ontstaat is er draagvlak en een goede ontsluiting nodig. Bij de bouw van recreatiewoningen mag dat alleen op grond van een bedrijfsmatige exploitatie en beheer.

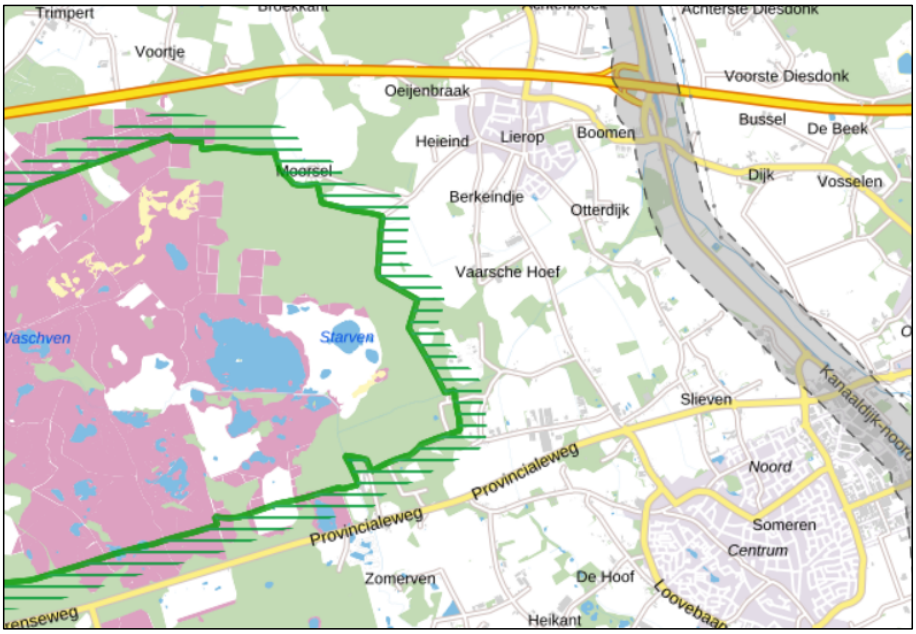
De voorliggende wijziging van het omgevingsplan voorziet niet in dergelijke ontwikkelingen of regels daarvoor. Daarmee voldoet het omgevingsplan aan de instructieregels.

4.2.2.13 Instructieregel: Attentiezone geluid provinciale weg

In artikel 5.27 van de verordening is bepaald dat er allen geluidsgevoelige gebouwen mogen worden toegelaten binnen de geluidscontour rond een provinciale weg als die voldoen aan de opgenomen norm in dat artikel. Hiervoor is een werkingsgebied opgenomen in de verordening.

Deze wijziging van het omgevingsplan laat geen nieuwe specifieke geluidsgevoelige gebouwen toe binnen de provinciale zone. Dat is alleen mogelijk met een wijziging of een buitenplanse afwijking van het omgevingsplan. Er is derhalve geen noodzaak om deze instructieregel over te nemen in het omgevingsplan.

Er wordt voldaan aan de instructieregels.



FIGUUR 11. STILTEGEBIED EN EXTERNE ZONE + GELUIDSCONTOUR PROVINCIALE WEG UIT DE OMGEVINGSVERORDENING.

4.2.2.14 Instructieregel: Toedeling activiteiten en functies in en rond Stiltegebied

In een door de provincie aangeduid 'Stiltegebied' moe het omgevingsplan mede regels bevatten ter behoud van de stilte e rust in dat gebied. Dit vereist dat bepaalde toedeling van functies en activiteiten uitgesloten of beperkt wordt. Hierbij geldt ook een externe werking van activiteiten en functies in de nabijheid van het 'Stiltegebied'.

Dit is opgenomen in artikel 5.28 en 5.29 van de omgevingsverordening. Het stiltegebied valt grotendeels samen en in ieder geval binnen het gebiedstype 'Natuur' en de functie 'Natuur' waar o.a. de aanwijzing NNB is overgenomen. Hier zijn per definitie al veel functies en activiteiten uitgesloten en beperkt. In het omgevingsplan wordt een werkingsgebied 'Stiltegebied' opgenomen die nadere beperkingen oplegt voor specifieke geluidsactiviteiten.

Omdat er reeds zeer beperkt functies en activiteiten worden toegelaten in en rondom het aangewezen 'Stiltegebied' is er geen directe noodzaak om aanvullende regels op te nemen in het omgevingsplan. De bestaande functies en activiteiten binnen en rondom het Stiltegebied mogen blijven bestaan.

Het omgevingsplan maakt geen nieuwe geluidsbronnen mogelijk en leidt ook niet tot het oprichten van nieuwe geluidsgevoelige objecten binnen de geluidszones. Er wordt voldaan aan de instructieregels.

4.2.2.15 Overige instructieregels

Er zijn nog veel meer instructies in de omgevingsverordening opgenomen. Deze zijn echter niet allemaal relevant als het gaat om de voorliggende wijziging. Of alleen relevant bij een concrete ontwikkeling die onderdeel uitmaakt van deze wijziging. In die laatste gevallen wordt in de bijhorende ruimtelijke motivaties gemotiveerd dat wordt voldaan aan de instructieregels. Deze 'locatiegerichte

motivaties' maken onderdeel uit van deze algemene motivatie en zijn opgenomen in de bijlagen. Belangrijk onderdeel daarbij is artikel 5.11 uit de omgevingsverordening: de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze komt bij de ontwikkelingen uit hoofdstuk 5 steeds weer terug als toetsingscriterium.

De instructieregels die niet relevant zijn voor deze wijziging van het omgevingsplan zijn dat omdat:

a. de betreffende ontwikkeling waar de instructie op toeziet niet aan de orde is; of
b. de regels van het omgevingsplan niet voorzien in een dergelijke ontwikkeling. Immers, als het niet in de regels van dit omgevingsplan staat dat het mag of kan, dan mag het ook niet: de systematiek van *'insluiten'*; of
c. het betreft algemene instructies voor het omgevingsplan, zoals bijvoorbeeld artikel 5.7 tot en met 5.10, waarbij onder andere het gemeentelijk beleid richting gevend is.

4.2.3 Deelconclusie provinciaal beleid

Geconcludeerd mag worden dat er geen nieuwe of gewijzigde regels in het omgevingsplan zijn opgenomen ten aanzien van de provinciale belangen van de provincie Noord-Brabant en de instructieregels daarvoor uit de omgevingsverordening. De instructieregels zijn benaderd vanuit de lagenbenadering. De gegeven instructieregels hebben vorm gekregen in het omgevingsplan en in de motivatie en daarmee wordt voldaan aan de instructieregels uit de omgevingsverordening.

4.3 Gemeentelijk beleid

Op grond van de Omgevingswet dienen er vanuit de gemeentelijke beleidsvisies en ambities, regels te worden opgesteld in het omgevingsplan. Deze regelingen gaan over wat er moet, mag en niet mag worden gereguleerd.

Algemeen beleid voor de leefomgeving		**paragraaf**
	• Omgevingsvisie Someren	4.3.1
	• Visie op het buitengebied	4.3.2
	• Beleidsnota voor niet-agrarische functies in het buitengebied	4.3.2.1
	• Wonen in het buitengebied: bijgebouwen	4.3.2.2
	• • Wonen in het buitengebied: omvang bouwpercelen	0
	• ZZP'ers en buitenopslag bij de functie 'wonen' in het buitengebied	4.3.2.4
	• Kwaliteit leefomgeving: ruimtelijke kwaliteit	4.3.3
	• Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2022	4.3.3.1
	• Landschapsinvesteringsregeling (LIR)	4.3.3.2
Thematisch beleid voor de leefomgeving		**paragraaf**
	• Agrarische functies en transitie	4.3.4
	• Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven	4.3.4.1
	• Paardenhouderijen	4.3.4.2
	• Teeltondersteunende voorzieningen	4.3.4.3
	• Huisvesting arbeidsmigranten	4.3.4.4
	• Plattelandswoningen	4.3.4.5
	• Overige aspecten van de leefomgeving	4.3.5

	• Ruimte voor ruimte-woningen	4.3.5.1
	• Beleidsnota Noodwoningen	4.3.5.2
	• Beleid zonnepanelen	4.3.5.3

TABEL 6. OVERZICHT RELEVANT GEMEENTELIJK BELEID VOOR DEELGEBIED 5

4.3.1 Omgevingsvisie Someren

De omgevingsvisie is op 4 juli 2024 vastgesteld door de gemeenteraad. De omgevingsvisie omvat de hooflijnen van de ontwikkelingsrichting van de gemeente voor de langere termijn en beslaat de thema's die belangrijk zijn voor de leefomgeving vanuit het Rijk en de provincie Noord-Brabant. In de omgevingsvisie zijn verschillende toekomstige ambities opgenomen en vormen randvoorwaarden.

Het buitengebied in deelgebied 5 valt in de omgevingsvisie binnen het gebied 'Natuurlijk Genieten – Buitengebied Noord'. Er wordt in deze visie nadruk gelegd op de aanpak van stikstof, ontwikkeling van recreatieve functies, het realiseren van een bedrijventerrein, het voorkomen van wateroverlast en het verbeteren van de kwaliteit van het buitengebied in de vorm van verbinden.

4.3.2 Visie op het buitengebied

4.3.2.1 Beleidsnota voor niet-agrarische functies in het buitengebied

De beleidsnota voor niet-agrarische functies in het buitengebied van Someren is op 25 februari 2016 vastgesteld. Uitbreidingsruimte van niet-agrarische functies in het buitengebied moet verdiend worden. De ontwikkeling moet eerst en vooral aan een evenwichtige toedeling van functies in de leefomgeving voldoen. Hiervoor heeft de gemeente vier richtinggevende principes uitgewerkt. Een ontwikkeling is in beginsel kansrijk als het bijdraagt aan:

- de sloop van stallen (natuurlijk kapitaal);
- innovatie (economisch kapitaal);
- een maatschappelijke en/of zorgbehoefte uit de Somerense gemeenschap (menselijk kapitaal);
- de uitgangspunten van Cradle to Cradle (natuurlijk, menselijk en economisch kapitaal).

Daarnaast wordt er bij niet-agrarische functies, of ze nu nieuw of bestaand zijn, gewerkt met vijf sloopstimulerende maatregelen, namelijk:

Stenen voor stenen	
	• Bedrijven kunnen hun bebouwingsoppervlakte uitbreiden en woningen kunnen de bijgebouwen en/of inhoud van de woning vergroten, mits er op een andere locatie bebouwing gesloopt wordt. • De verhouding tussen te slopen en terug te bouwen vierkante meters is afhankelijk van de locatie waar wordt gesloopt en waar wordt gebouwd. Deze landschapstypes komen uit het Beeldkwaliteitsplan voor het buitengebied.
Verruimde sloopbonusregeling	
	• De sloop van bebouwing wordt gestimuleerd door een verruimde sloopbonusregeling. • Het maximaal toegestane oppervlak aan bijgebouwen bij woningen kan worden vergroot van 100 m² naar maximaal 350 m². • De inhoud van een woning kan worden vergroot van maximaal 750 m³ naar 900 m³.

	• In ruil daarvoor moet volgens vastgelegde verhoudingen oppervlak aan legaal opgerichte of krachtens het overgangsrecht toegelaten bebouwing op het perceel zelf of elders in het buitengebied worden gesloopt. • Dezelfde sloopverhouding geldt als bij de 'stenen voor stenen'-regeling.
Sloopbank	
	• De Sloopbank stimuleert de sloop van VAB's en andere overtollige bijgebouwen en bedrijfsgebouwen door deze om te zetten voor extra oppervlak bijgebouwen bij woningen. • De gemeente beheert de Sloopbank. Eigenaren kunnen vierkante meters gesloopte VAB's en bijgebouwen hier aanmelden. Iemand die meer dan normaal wil bouwen, kan vervolgens uit de sloopbank de oppervlakte aankopen die hij of zij nodig heeft. • De bouwer moet zelf de onderhandeling aangaan met de sloper over het verkrijgen van de gesloopte meters, een soort van 'bouwrechten'. • Hiermee worden gesloopte meters van VAB's geld waard. Dit drukt de kosten voor de sloper en bevordert de feitelijke sloop. Ook speelt de factor tijd en het niet gelijk hoeven oversteken een minder grote rol voor de VAB-eigenaren.
Slooplening	
	• Gestopte agrariërs kunnen onder gunstige voorwaarden geld bij de gemeente lenen voor de sloop van overtollig geworden bedrijfsgebouwen. De slooplening heeft een vaste rente van 2% over 20 jaar. Het maximale leenbedrag is € 55.000 per locatie.
Sloopsubsidie	
	• Eigenaren van overtollige gebouwen kunnen in aanmerking komen voor een eenmalige sloopsubsidie van 10% van de sloopkosten. Met een maximum van € 5.000. • Hiervoor is een gemeentelijk budget van € 50.000 beschikbaar gesteld. • De subsidie wordt niet verstrekt als er gesloopt wordt via ruimte-voor-ruimte of een andere soortgelijke (toekomstige) subsidieregeling.

TABEL 7. SLOOPSTIMULERENDE MAATREGELEN, GEMEENTE SOMEREN

4.3.2.2 Wonen in het buitengebied: bijgebouwen

De gemeente hanteert al vanaf het begin van het deelgebiedenproces voor het bestemmingsplan Buitengebied enkele specifieke beleidsuitgangspunten voor woonfuncties. Deze moeten leiden tot een adequate aanpak en ook recht doen aan de (inmiddels) bestaande situaties op locaties en daarbij 'verworven rechten'. Hierbij speelt de zogenaamde beslisboom van de gemeente een belangrijke rol. Deze moet leiden tot steeds dezelfde keuzes en afwegingen en een gelijke behandeling van gevallen conform de geformuleerde uitgangspunten van de gemeente.

Maatgevend: 100 m² bijgebouwen bij de woning

Veel percelen zijn in het bestemmingsplan Buitengebied 1998 of daarvoor al omgezet van agrarisch naar wonen. Bij het omzetten is destijds sloop van overtollige bebouwing niet altijd even strikt uitgevoerd. Al dan niet door het ontbreken van regels. Vaak werd sloop nagelaten. Daarom zijn er in het buitengebied vaak situaties waar meer dan 100 m² aan bijgebouwen aanwezig is. Vaak ook nog legaal aanwezig; vergund als bijgebouw bij de woning of als agrarisch bedrijfsgebouw. Deze bijgebouwen boven de 100 m² vallen op dit moment wederom onder het overgangsrecht. Dat is niet wenselijk en leidt tot juridische risico's.

Vaste jurisprudentie onder de Wro stelt dat dergelijke situaties opgelost moeten worden. Door te legaliseren of door te handhaven. Als handhaving planologisch niet meer kan, dan moet er

gelegaliseerd worden. Hierbij is het wenselijke een vaste beleidslijn en flankerende maatregelen te hebben als gemeente. Zoals de Somerense sloopinstrumenten en bijgebouwenregeling.

Sloop- en bijgebouwenregeling
De oude bijgebouwenregeling die tot 2018 van toepassing was bood onvoldoende soelaas. De gemeente heeft de regeling daarom in 2018 aangepast met als doel meer ruimtelijke kwaliteit te genereren, zonder afbreuk te doen aan bestaande rechten. De mogelijkheden zijn verruimd, zodat het aantrekkelijker is overtollige meters bijgebouwen in de sloopbank aan te bieden.

Alle woonfuncties mogen 100 m^2 bijgebouwen hebben. Ruimte-voor ruimtewoningen 150 m^2. Aan de hand van een beslisboom (zie Figuur 12. Beslisboom bijgebouwen bij woningen) kan worden bepaald welk deel in aanmerking komt voor legalisatie. Alleen vergunde bouwwerken en overgangsrechtelijk beschermde bijgebouwen komen in aanmerking voor legalisatie. Het jaar 1976 is daarbij de peildatum omdat de situatie sindsdien niet in overeenstemming is met het bestemmingsplan en onder het overgangsrecht valt. Vergunningvrije bouwwerken worden buiten beschouwing gelaten. Dit wil echter niet zeggen dat vergunningsvrije bebouwing niet legaal is en nu of in de toekomst gesloopt moet worden. Deze bebouwing blijft onder dezelfde voorwaarden als waaronder deze destijds is opgericht legaal aanwezig.

Bepalen van positief te bestemmen bijgebouwen en overtollige bebouwing
Allereerst wordt gekeken of de bebouwing is opgericht met vergunning of overgangsrechtelijk beschermd is. Bebouwing die vergunningvrij tot stand is gekomen wordt buiten beschouwing gelaten. Illegale bebouwing wordt in beginsel niet meegenomen in de beoordeling en moet sowieso gesloopt worden. Wel kan deze bebouwing met terugwerkende kracht worden gelegaliseerd, waarbij ook tot maximaal 350 m^2 gelegaliseerd kan worden via de gemeentelijke Sloopbank.

Op basis van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) moet er een kwaliteitsverbetering worden geleverd in het landschap in de vorm van een goede landschappelijke inpassing (categorie 2-ontwikkeling). Als de Sloopbank te weinig sloopmeters kan aanbieden kan de oppervlakte aan bijgebouwen ook worden verruimd via de LIR (categorie 3-ontwikkeling).

Daarna wordt bepaald welke van de bijgebouwen in het verleden vergund zijn voor de voormalige functie waar nu alleen nog maar een woonfunctie is (vooral voor het agrarisch bedrijf doorgaans). Deze kunnen niet zomaar gelegaliseerd worden; ze vallen onder het bouwovergangsrecht, maar het gebruik is strijdig met de functie ‘Wonen’. Ze zijn in het verleden wel legaal opgericht, dus handhaven is vaak geen optie. In voorkomende gevallen kunnen die gebouwen ook nogmaals onder het ‘gebruiksovergangsrecht’ worden gebracht. Hiervoor heeft de een specifieke regeling in het omgevingsplan opgenomen; de aanduiding ‘overtollige bebouwing’.

Bevriezen van bouwmogelijkheden
In die situaties dat er overtollige bebouwing aanwezig is die niet positief bestemd kan worden, wordt de betreffende locatie aangeduid met een gebruiks- en bouwbeperking ‘overtollige bebouwing’. Met deze beperking wordt voorkomen dat er bijgebouwen gebouwd of verbouwd worden en het ‘dwingt’ de eigenaar om bij de gemeente langs te gaan als er gebouwd moet worden.

Op dat moment zal de eigenaar alsnog een afweging moeten maken hoe hij/zij een en ander wil legaliseren. Of niet. Dit acht de gemeente aanvaardbaar omdat de eigenaren in het verleden nooit hebben hoeven te investeren in de kwaliteit van de leefomgeving. Daarnaast is er lange tijd gebruik gemaakt van de bebouwing, in strijd met de regels. Tot slot moeten alle stoppers tegenwoordig bij een omzetting van de functie naar ‘wonen’ de overtollige bebouwing saneren en landschappelijke kwaliteit realiseren.

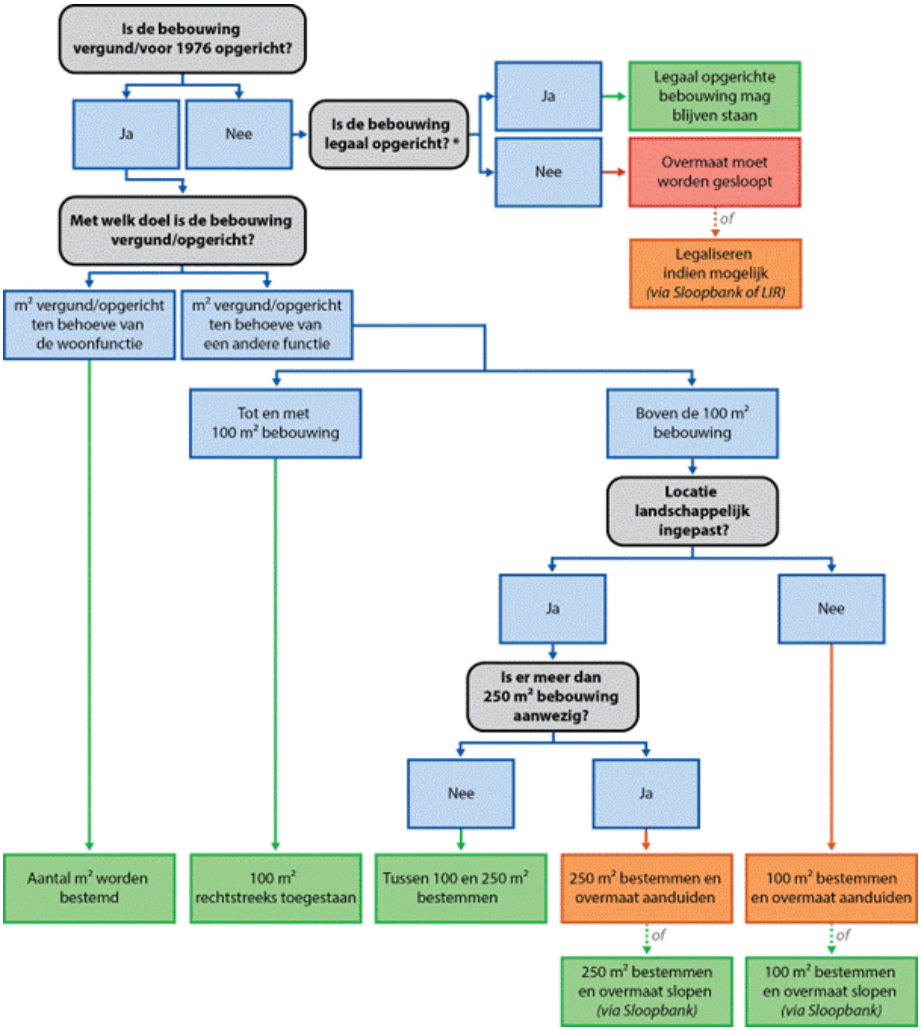
Illegale bebouwing opplussen
Wanneer bebouwing zonder vergunning is opgericht, maar wel een vergunning nodig was, dan zal hier in beginsel op gehandhaafd worden. Wel kan deze illegale bebouwing gelegaliseerd worden door het maximum toegestane oppervlak aan bijgebouwen 'op te plussen'.

Via de sloopbonusregeling is het mogelijk om de bebouwing op te plussen tot maximaal 350 m². Hiervoor moeten sloopmeters worden aangekocht uit de gemeentelijke Sloopbank. Dat is dan een categorie 2-ontwikkeling (LIR). Er is dus ook een goede landschappelijke inpassing nodig. Indien er geen sloopmeters beschikbaar zijn kunnen de extra vierkante meters aan bijgebouwen ook opgeplust worden middels de LIR. Dit betreft in dat geval een categorie 3-ontwikkeling, waarbij in de LIR is bepaald wat de waarde is voor een extra vierkante meter aan bijgebouw en welke mate van tegenprestatie hier tegenover staat.

Categorie-indeling voor aanpak overtollige bebouwing
De volgende categorieën worden toegepast voor het al dan niet legaliseren van vergunde en/of overgangsrechtelijk beschermde voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing:

Categorie	Regeling
Vergunde/legale oppervlakte kleiner dan 100 m2	
	• Maximaal 100 m² aan bijgebouwen is binnen de standaard regeling toegestaan.
Vergunde/legale oppervlakte bijgebouwen (niet opgericht t.b.v. woonbestemming) tussen 100 m² en 250 m²	
	• De vergunde oppervlakte is de maximale rechtstreeks toegestane oppervlakte die in het omgevingsplan is opgenomen door middel van een omgevingsnorm *'maximum oppervlakte bijgebouwen'*, mits er sprake is van voldoende landschappelijke inpassing (categorie 2- ontwikkeling). • Als er onvoldoende landschappelijke inpassing is, dan kan dat alsnog geregeld worden via het omgevingsplan door een nieuw landschappelijk inpassingsplan op te nemen. Hiervoor wordt een uitvoeringsregeling in het omgevingsplan opgenomen. • Als er geen bereidheid is om te investeren in kwaliteitsverbetering of de landschappelijke inpassing, dan wordt de bestaande voormalige (agrarische) bedrijfsbebouwing 'bevroren' met een aanduiding *'overtollige bebouwing'* en het bouwen en gebruiken in het omgevingsplan beperkt voor de locatie.
Vergunde/legale oppervlakte bijgebouwen (niet opgericht t.b.v. woonbestemming) groter dan 250 m²	
	• In het omgevingsplan wordt maximaal 250 m² opgenomen met een omgevingsnorm *'maximum oppervlakte bijgebouwen'*, mits er sprake is van voldoende landschappelijke inpassing. • Alle bebouwing wordt 'bevroren' met een aanduiding *'overtollige bebouwing'* in het omgevingsplan. Tenzij het oppervlak bijgebouwen wordt verhoogd tot maximaal 350 m² via de Sloopbank of LIR. Het betreffende ('opgepluste') oppervlak wordt aangeduid met een omgevingsnorm *'maximum oppervlakte bijgebouwen'* in het omgevingsplan. • Als er geen bereidheid is om te investeren in kwaliteitsverbetering of de landschappelijke inpassing, dan wordt de bestaande voormalige (agrarische) bebouwing 'bevroren' met een aanduiding *'overtollige bebouwing'* en het bouwen en gebruiken in het omgevingsplan beperkt voor de locatie.

TABEL 8. CATEGORIE INDELING HERBESTEMMING OVERTOLLIGE BIJGEBOUWEN



FIGUUR 12. BESLISBOOM BIJGEBOUWEN BIJ WONINGEN

4.3.2.3 Wonen in het buitengebied: omvang bouwpercelen

Bij de functie 'wonen' worden of zijn, bijhorende voorzieningen regelmatig buiten de voormalige bestemmingsvlakken gelegd. Het kan ook zo zijn dat deze er nog liggen omdat in het verleden de agrarische bestemming is 'wegbestemd' en tegelijk verkleind. Dit is in principe in strijd met de regels. Voor alle locaties waarbij voorzieningen buiten het functievlak 'wonen' liggen is een afweging gemaakt waar het 'bouwperceel' moet liggen.

Allereerst wordt gekeken of een andere functieaanduiding dan 'agrarisch grondgebruik' wel nodig is. Soms gaat het om bijvoorbeeld een dierenweide voor paarden of schapen die de bewoner heeft. Eventueel met een omheining binnen de geldende regels. Ook kan er sprake zijn van een landschappelijke inpassing van de woning die mogelijk of gedeeltelijk ook dienst doet voor de woonfunctie. De gemeente is terughoudend met het toepassen van grote werkingsgebieden met de functie 'wonen'. Er moet in die gevallen een duidelijke afwijking zijn van de functie 'Agrarisch grondgebruik'. Hierbij wordt vooral gekeken naar de aanwezigheid van bebouwing, verharding, siertuinen en of er sprake is van een harde scheiding tussen de functies. Hierbij hanteert de gemeente een beslisboom.

Bij het doorlopen van de beslisboom wordt eerst gekeken of de voorzieningen voor de woning zijn opgericht. Als er sprake is van een vergund recht, dan wordt het functievlak eventueel van vorm veranderd, zodat de voorzieningen op een juiste wijze opgenomen worden. Zonder dat hier een tegenprestatie voor geldt. Uitgangspunt is vormverandering, zonder vergroting van het functievlak. Kan dat niet, dan kan er alsnog vergroting plaatsvinden.

Uitbreidingen van de woonfunctie boven de 2.500 m² zijn niet wenselijk. Op dat moment is er geen sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Immers, de bebouwing moet zoveel mogelijk geconcentreerd zijn om het open agrarische landschap te waarborgen. Is vergroting (boven 2.500 m^2) toch noodzakelijk, dan zijn er bij uitzondering twee maatwerk-oplossingen:

a. Functie 'Wonen' zonder bouwmogelijkheden toepassen:
Deze situaties doen zich zelden voor. Het gaat dan om echte siertuinen, aansluitend aan de woonfunctie die niet als landschappelijke inpassing moeten worden beschouwd. Aan deze functie 'Wonen' worden zeer beperkte bouw, gebruiks- en aanlegmogelijkheden toegekend.
Er moet kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvinden conform een categorie 3-ontwikkeling van de LIR. Deze gronden worden in het omgevingsplan ook niet aangemerkt als bebouwingserf, zodat vergunningsvrij bouwen bij het hoofdgebouw ook wordt uitgesloten.

b. Groter bestemmingsvlak 'Wonen':
In sommige gevallen is een groter functievlak 'wonen' de enige oplossing. Bijvoorbeeld als de vergunde bebouwing ver uit elkaar staat. Als dit het geval is, moet ook kwaliteitsverbetering van het landschap worden gerealiseerd conform categorie 3 van de LIR.

In paragraaf 5.1.7 is per locatie beschreven in hoeverre er een noodzaak is om de functie 'wonen' aan te passen voor de betreffende locaties. Hieronder zijn de uitgangspunten voor de functievlakken 'Wonen' in een overzicht op een rijtje gezet:

Omvang woonfunctie

1) Maximaal toelaatbare omvang van het functievlak 'wonen' is 2.500 m^2;
   a) Het uitgangspunt van maximaal 2.500 m^2 volgt uit de fictieve functievlakken voor de toenmalige bestemming 'Wonen' (50 meter bij 50 meter) uit het bestemmingsplan Buitengebied 1998.
2) Het functievlak 'wonen' heeft een - vanuit ruimtelijke functionaliteit en samenhang – logische vorm en ligging;
3) Uitsluitend in bijzondere situaties wordt afgeweken van bovenstaande maximale maatvoering. Hieronder worden in ieder geval de volgende situaties verstaan:
   a) Bestaande rechten in de vorm van:
      i) Een reeds eerder geldende bestemming 'Wonen';
      ii) Vergunde en voor de bestemming 'Wonen' reeds in gebruik zijnde bouwwerken, gebouwen en verhardingen, verspreid over een gebied groter dan 2.500 m^2;
      iii) Overgangsrechtelijk beschermde en in gebruik zijnde bouwwerken, gebouwen en verhardingen, verspreid over een gebied groter dan 2.500 m^2 welke ook feitelijk voor de functie 'wonen' in gebruik zijn;
   b) Bestaand gebruik in de vorm van tuinen en ander onmiskenbaar en alleen aan de functie 'wonen' toe te delen gebruik, waarbij geldt dat:
      i) De overmaat boven 2.500 m^2 in principe behoort tot de functie van de omliggende gronden;
   c) De functie 'wonen' alleen overwogen wordt als het gebruik niet toelaatbaar is binnen de gebruiksregels van de functie(s) van de aangrenzende gronden.

Toepassing van de Landschapsinvesteringsregeling (LIR) Someren

4) Categorie-indeling LIR:
   a) Categorie 1:
      Vormverandering en vergroting van het functievlak 'wonen' tot 1.500 m^2 in het geval van het planologische regelen van een bestaande situatie die dateert van vóór vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011';
   b) Categorie 2:
      i) Vergroting van het functievlak 'wonen' tot maximaal 1.500 m^2 voor zover deze niet onder categorie 1 valt; óf
      ii) Vormverandering en vergroting van het functievlak 'wonen' tot maximaal 2.500 m^2 in het geval van het planologisch regelen van een bestaande situatie die dateert van vóór vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2011';
   c) Categorie 3:
      i) Vormverandering en vergroting van het functievlak 'wonen' groter dan 1.500 m^2 voor zover deze niet onder categorie 2 valt;
5) Als de uit te voeren kwaliteitsverbetering van het landschap (categorie 3) op grond van de gemeentelijke berekeningswijze van de forfaitaire bijdrage minder bedraagt dan € 1.000 dan is categorie 2 van toepassing (landschappelijke inpassing);
6) Bij het bepalen van de te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap (categorie 3) wordt de winst berekend op basis van het meerdere oppervlak van het functievlak 'wonen' boven de eerste 1.500 m^2;
7) De tabel met bestemmingswaarden uit de LIR is van toepassing;
8) De maatregelen kwaliteitsverbetering van het landschap uit de LIR zijn van toepassing.

4.3.2.4 ZZP'ers en buitenopslag bij de functie 'wonen' in het buitengebied

Begin 2022 heeft de evaluatie van het project *'Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied'* plaatsgevonden. Op 24 mei 2022 heeft de gemeenteraad in haar vergadering een amendement aangenomen dat voorziet in meer coulance en maatwerk bij de behandeling van locatieonderzoeken binnen voornoemde project. Op 29 september 2022 heeft de gemeenteraad de beleidsnotitie 'uitvoering amendement 24 mei 2022' vervolgens vastgesteld. Op grond van deze beleidsnotitie zijn de volgende beleidswijzigingen doorgevoerd:

1. Zelfstandigen mogen de maximale oppervlakte bijgebouwen bij een normale ‘woonfunctie’ in het buitengebied (100 tot 150 m²) volledig gebruiken voor hun bedrijfsactiviteiten;
2. Wordt er meer oppervlak gebruikt voor de ZZP-functie, dan valt de locatie en functie onder het zogenaamd ‘Wonen Plus’. Dit betekent dat de ZZP-er de kleinschalige activiteiten binnen milieucategorie 1 en 2 mag uitvoeren en (na eventueel opplussen) maximaal 350 m² aan bijgebouwen mag hebben en gebruiken;
3. Buitenopslag wordt onder voorwaarden toegestaan binnen het woonperceel. Deze buitenopslag mag geen zichtbaar negatief effect op de ruimtelijke kwaliteit hebben.

4.3.3 Kwaliteit leefomgeving: ruimtelijke kwaliteit

De gemeente Someren hecht veel waarde aan de ruimtelijke kwaliteit van het buitengebied. Dat heeft de gemeente concreet verwoord in twee dominante beleidsstukken en bijhorende regels:

a. het Beelkwaliteitsplan Buitengebied 2022
b. de Landschapsinvesteringsregeling Someren (LIR)

Hieronder wordt om beide beleidskaders ingegaan en aangegeven hoe deze beleidslijnen in het omgevingsplan gebruikt zijn bij de ontwikkelingen die deze wijziging mogelijk maakt.

4.3.3.1 Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2022

Het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2022 van de gemeente Someren is op 3 november 2022 vastgesteld. In het beeldkwaliteitsplan zijn de waardevolle elementen en structuren in het buitengebied van Someren vastgelegd.

Het Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2022 bevat richtlijnen waarmee de beeldkwaliteit van een bepaald gebied gewaarborgd wordt. Er kan gedacht worden aan het behouden van karakteristieke zichtlijnen, of het toepassen van een knotwilgenrij. Een beeldkwaliteitsplan kijkt alleen naar wat belangrijk is om de kwaliteit van ‘hoe het eruit ziet’ te waarborgen.

In het beeldkwaliteitsplan worden in het buitengebied verschillende landschapstypen onderscheiden. Ieder landschapstype heeft een andere (gewenste) ruimtelijke kwaliteit. Die specifieke kwaliteiten zijn in het beeldkwaliteitsplan vertaald naar ontwerprichtlijnen die bij een ontwikkeling moeten leiden tot een passende wijze van invulling van het initiatief. Bijvoorbeeld voor de landschappelijke inpassing.

Het beeldkwaliteitsplan is dan ook een toetsingskader voor alle ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Het is echter niet bedoeld als een toetsingskader waar niet van afgeweken mag worden. Als je al kunt spreken van afwijken. Het bevat immers geen regels maar (ontwerp) richtlijnen.

In het omgevingsplan worden er specifieke regels opgenomen die een directe koppeling maken met het beeldkwaliteitsplan. Daarmee is het een onderdeel van de regels van het omgevingsplan. De omgevingswet voorziet in de mogelijkheid om het dergelijke ‘open normen’ of richtlijnen te werking in de regels. Het beeldkwaliteitsplan wordt daarmee onder het omgevingsplan zowel een inspiratiedocument als een beoordelingskader voor aanvragen omgevingsvergunning.

4.3.3.2 Landschapsinvesteringsregeling (LIR)

Het beeldkwaliteitsplan geeft onder andere ook ontwerprichtlijnen voor een goede landschappelijke inpassing. Bij ontwikkelingen die een bepaalde impact hebben op de leefomgeving in het buitengebied is landschappelijke inpassing bijna altijd aan de orde. Er moet dan een passende inpassing worden gerealiseerd, maar bij zwaardere gevallen ook een compensatie worden geleverd in de vorm van kwaliteitsverbetering van het landschap. Overeenkomstig met de provinciale omgevingsverordening.

Om te bepalen welke mate van kwaliteitsverbetering noodzakelijk is, heeft de gemeente dit uitgewerkt in een uitvoeringsdocument en systematiek; de landschapsinvesteringsregeling (LIR) Someren.

De mate van negatieve impact van een ontwikkeling op de leefomgeving bepaalt ook hoe invulling wordt gegeven aan de instructieregels uit de omgevingsverordening. Daarbij wordt door de gemeente en de provincie een onderscheid gemaakt tussen drie categorieën van ontwikkelingen. Hoe meer impact de ontwikkeling heeft, hoe hoger de categorie en hoe groter de noodzakelijke kwaliteitsverbetering is.

Categorie 1: Geen verplichting	
	• Ontwikkelingen met weinig impact op de leefomgeving. Er is geen (extra) kwaliteitsverbetering van het landschap nodig en er wordt dus geen extra tegenprestatie gevraagd. • Bijvoorbeeld het vergroten van het vlak voor de functie Wonen kan tot maximaal 1.500 m² als het om een bestaande situatie gaat.
Categorie 2: Landschappelijke inpassing	
	• Ontwikkelingen met een gemiddelde impact op de leefomgeving. Er zijn maatregelen nodig om de kwaliteit van het landschap te kunnen borgen. • Dat gebeurt door te voorzien in een goede landschappelijke inpassing. Een goede landschappelijke inpassing is hier in ieder geval 10% van het functievlak, met een maximum van 500 m². • Bijvoorbeeld het vergroten van het vlak voor de functie wonen kan tot maximaal 2.500 m² bij bestaande situaties en in nieuwe situaties tot 1.500 m².
Categorie 3: Landschappelijke inpassing & Kwaliteitsverbetering van het landschap	
	• Ontwikkelingen met een relatief grote impact op de leefomgeving. Ter bescherming van de leefomgeving (landschap) moet er een extra compensatie worden geleverd. Naast de basisinspanning van een goede landschappelijke inpassing. • Deze extra compensatie is de zogenaamde 'kwaliteitsverbetering van het landschap' volgens een forfaitaire berekening van de waardevermeerdering die ontstaat door de ontwikkeling. • Deze kwaliteitsverbetering van het landschap kan vervolgens op drie verschillende manieren worden ingezet, waarbij afhankelijk van de manier waarop de kwaliteitsverbetering plaatsvindt het te compenseren bedrag 20% of 25% van de waardevermeerdering bedraagt. • Bijvoorbeeld het vergroten van het functievlak Wonen van 1.500 m² tot en met 2.500 m² in geval van een nieuwe situatie valt hieronder. Ook het opplussen zonder de Sloopbank voor reeds aanwezige bijgebouwen ten tijde van het legalisatietraject valt hieronder.

TABEL 9. CATEGORIE INDELING LANDSCHAPSINVESTERINGSREGELING, GEMEENTE SOMEREN

4.3.4 Agrarische functies en transitie

De gemeente Someren kent diverse regelingen en nota's die direct verband houden met de reeds jaren geleden ingezette transitie van de agrarische sector. Zowel de transities binnen de sector zelf, waarbij andere bedrijfstakken en functies een veranderende impact hebben op de leefomgeving, als de transitie van de agrarische sector naar andere sectoren en activiteiten in de leefomgeving. In deze paragraaf wordt dat beleid op een rijtje gezet.

4.3.4.1 Nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven

Om tegemoet te komen aan de dynamiek en veranderingen binnen het gebied en de agrarische sector heeft de gemeente de mogelijkheden voor nevenactiviteiten bij agrarische bedrijven al eerder uitgebreid. Deze lijn wordt onder het omgevingsplan voortgezet. Uitgangspunt blijft dat er alleen niet-agrarische functies als nevenactiviteit worden toegelaten die ook als vervolgfunctie kunnen worden toegelaten. Daarnaast moeten de nevenfuncties voldoen aan de voorwaarden die in het omgevingsplan staan en bijdragen aan, en passen bij, de aanwezige omgevingswaarden. Dit is in lijn met de omgevingsverordening.

Hiervoor zijn in het omgevingsplan bij de functie 'Agrarisch Bedrijf' regelingen opgenomen, overeenkomstig de regeling uit bestemmingsplan Buitengebied Someren - Deelgebied 4. Deze regeling sluit aan bij het *'Beleid voor niet- agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen'*. Concreet worden ook kleinschalige niet-agrarische activiteiten in milieucategorie 1 en 2 toegestaan tot maximaal 350 m² bebouwd oppervlak.

4.3.4.2 Paardenhouderijen

Paardenhouderijen door de gemeente als een passende functie in het buitengebied worden gezien. Met name de productiegerichte paardenhouderij is passend in het buitengebied. Meer gebruiksgerichte paardenhouderijen zijn niet overal even wenselijk en inpasbaar. Someren maakt daarom een onderscheid in het omgevingsplan tussen productiegerichte en gebruiksgerichte paardenhouderijen. Dit onderscheid wordt ook gemaakt in de regels voor milieubelastende activiteiten in de bruidsschat. Hierbij is de ligging van de functie relevant; in een gebied met groenblauwe waarden of in het gemengd landelijk gebied.

Gebruiksgerichte paardenhouderijen vragen om een zwaardere afweging over de effecten op de leefomgeving. Ligging in een gebied met groenblauwe waarden of zelfs natuurgebieden vraagt om een veel zorgvuldigere afweging van de mogelijke effecten op de leefomgeving.

De volgende vormen van paardenhouderijen worden in het omgevingsplan onderscheiden:

- **Productiegerichte paardenhouderij**
  een vorm van een agrarisch bedrijf waar uitsluitend of in hoofdzaak handelingen aan of met paarden worden verricht die primair gericht zijn op het voortbrengen, africhten, trainen en verhandelen van paarden.
- **Gebruiksgerichte paardenhouderij**
  een paardenhouderij waar het accent ligt op het bedrijfsmatig houden en stallen van paarden en pony's met als nevenactiviteit het fokken en africhten ervan. Voorbeelden zijn stalhouderijen en paardenpensions.
- **Paardenhouderij als nevenactiviteit**
  Naast de agrarische hoofdactiviteit op een locatie kan er sprake zijn van een nevenactiviteit met paarden. Vaak is er sprake van een mengvorm. Dit kan zowel een productiegerichte als een gebruiksgerichte activiteit zijn. Doorgaans is er bij een productiegerichte paardentak bij een andere agrarisch bedrijfstak sprake van een gemengd bedrijf, met twee verschillende agrarische bedrijfstakken.
- **Manege**
  Dit zijn bedrijven die op de paardensport zijn gericht. Onder de oude bestemmingsplannen vielen die ook onder de bestemming 'Sport'. Dat zal ook zo zijn onder het omgevingsplan. In theorie hoeven er op een manege geen paarden (permanent) aanwezig te zijn, maar zijn er doorgaans wel relatief veel vervoersbewegingen. Zeker als een manege gecombineerd wordt met stalling van paarden van derden en recreatieve vormen van paarden gebruik.

Een productiegerichte paardenhouderij is een ‘Agrarisch bedrijf’. Niet zijnde een veehouderij, maar een ‘Overig agrarisch bedrijf’. In principe gelden daarvoor dezelfde regels als voor andere agrarische bedrijven, zoals akkerbouwers en landbouwers. Voor de gebruiksgerichte paardenhouderijen, zoals een pensionstalling, worden specifieke regels opgenomen in het omgevingsplan. Hierbij is de ligging in een gebied met groenblauwe waarden van belang, er gelden dan strengere regels dan in gemengd landelijk gebied. Als er sprake is van een mengvorm, bijvoorbeeld een pensionstal bij een paardenfokker, is het per situatie noodzakelijk om de hoofdfunctie te bepalen en in de omgevingsvergunning of het omgevingsplan vast te leggen. Ook komt een gebruiksgerichte paardenhouderij als nevenactiviteit voor bij een andere agrarische hoofdfunctie. De functie blijft dan altijd ‘Agrarisch bedrijf’ of ‘Veehouderij’. Bijvoorbeeld een kleinschalige pensionstal bij een productiegerichte paardenhouderij. Hier bepaalt de agrarische hoofdfunctie de functie in het omgevingsplan.

Binnen de groenblauwe waarden biedt het omgevingsplan beperkt ruimte voor productiegerichte paardenhouderijen. Bestaande locaties worden gerespecteerd. Nieuwe productiegerichte paardenhouderijen zijn niet mogelijk of slechts onder strikte voorwaarden via een wijziging van het omgevingsplan of een Bopa. Binnen groenblauwe waarden zijn alleen onder strikte voorwaarden nieuwe gebruiksgerichte paardenhouderijen mogelijk. Deze hebben een functie ‘bedrijf’ onder het omgevingsplaan. Onder andere moet worden onderbouwd dat de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

In het gemengd landelijk gebied worden productiegerichte paardenhouderijen toegelaten als ‘Agrarisch bedrijf’. Gebruiksgerichte paardenhouderijen moeten ook weer zwaarder getoetst worden en via een buitenplanse procedure eventueel mogelijk worden gemaakt.

De gemeente heeft voor dit onderscheid een specifieke set regels opgenomen in het omgevingsplan op grond van de bestaande bestemmingsplanregeling uit het bestemmingsplan voor deelgebied 4.

4.3.4.3 Teeltondersteunende voorzieningen

Om een gemeentelijk kader te bieden is in 2018 het beleid voor teeltondersteunende voorzieningen opgesteld. Binnen de functie ‘Agrarisch grondgebruik’ zonder waarden zijn tijdelijke teeltvoorzieningen toegestaan, binnen de gebiedsaanwijzingen ‘Abiotisch waardevol’ en ‘Landschappelijk waardevol’ zijn extra voorwaarden gesteld aan het toestaan van tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen.

Tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen worden voor maximaal zes maanden toegestaan. Aansluitend aan een agrarisch bedrijfsfunctievlak kan een differentiatievlak worden opgenomen bij behoefte aan permanente teeltondersteunende voorzieningen, ook hieraan zijn extra voorwaarden verbonden. Er zijn veel verschillende verschijningsvormen van teeltondersteunende voorzieningen. Daarom is het van belang een goede afweging op maat te maken die rekening houdt met de specifieke kenmerken van de voorziening en de locatie. De voorzieningen mogen de bestaande natuurlijke, landschappelijke, hydrologische, cultuurhistorische en/of abiotische waarden niet onevenredig aantasten. Daarnaast dienen de teeltondersteunende voorzieningen te worden voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

4.3.4.4 Huisvesting arbeidsmigranten

Het beleid voor huisvesting van arbeidsmigranten (2020) is vastgesteld voor zowel de huisvesting van tijdelijke (short stay) als permanent huisvestingsmogelijkheden voor tijdelijke arbeidsmigranten (mid stay). Veel Brabantse bedrijven zijn afhankelijk van arbeidsmigranten. Zo ook Someren. In Someren zijn minstens 800 arbeidsmigranten werkzaam.

Er zijn mogelijkheden opgenomen in de regels van het omgevingsplan. Hoeveel en waar huisvesting plaats kan vinden is helemaal afhankelijk van de specifieke situatie en type voorziening. Naast de binnenplanse mogelijkheden worden in de beleidsnota *'Huisvesting arbeidsmigranten 2020'* extra opties aangeboden met de bijhorende randvoorwaarden.

Voor het buitengebied en deze wijziging geldt dat huisvesting in een burgerwoning of plattelandswoning en huisvesting bij het agrarisch bedrijf zelf mogelijk is in beperkte mate. Grootschalige huisvesting bij een bedrijf of elders moet altijd via een buitenplanse ontwikkeling.

De regels uit de beleidsnota *'Huisvesting arbeidsmigranten'* waren al in de bestemmingsplannen vertaald via het Paraplu-bestemmingplan *'Huisvesting arbeidsmigranten 2021'*. Deze regels verhuizen beleidsneutraal naar het voorliggende omgevingsplan.

4.3.4.5 Plattelandswoningen

In het tijdelijke deel van het omgevingsplan van Someren is van rechtswege een voormalige wijzigingsbevoegdheid voor het college opgenomen die het mogelijk maakte om een agrarische bedrijfswoning om te zetten naar een plattelandswoning. Hoewel deze bevoegdheid als dusdanig niet meer toegepast kan worden moet er wel getoetst worden aan deze criteria (uit artikel 4.7.7 van het bestemmingsplan Buitengebied). De voorwaarden uit voornoemde artikel blijven dus onverkort van toepassing:

a. Er moet sprake zijn van een in werking zijnde landbouwinrichting, waar agrarische activiteiten worden verricht.
b. Er moet sprake zijn van een goed woon- en leefklimaat ter plaatse van de plattelandswoning.
c. De normale bouwregels voor woningen zijn van toepassing.

Van belang is dat onder de omgevingswet er geen sprake meer is van een 'plattelandswoning'. De wetgever heeft de mogelijkheid opgenomen om voor bepaalde milieuaspecten een *'voormalige functionele binding'* toe te kennen aan een gevoelig gebouw. Die status maakt het gevoelige gebouw voor die milieuaspecten niet-gevoelig. De *'voormalige functionele binding'* komt dus in plaats van de *'plattelandswoning'*. De gemeente zal daarnaast in het omgevingsplan of middels een omgevingsvergunning ook toestemming moeten geven voor bewoning van de bedrijfswoning door een derde. Dat gebruik is immers in principe ook strijdig met de gebruiksregels van een agrarische bedrijfswoning.

Wanneer een initiatiefnemer een ruimtelijke motivering levert waaruit blijkt dat er aan de bovenstaande voorwaarden wordt voldaan kan de gemeente een werkingsgebied *'voormalige functionele binding'* toekennen. In deze wijziging is één locatie opgenomen waar de voormalige functionele binding als nieuw werkingsgebied wordt toegevoegd. Het betreft Lieropsedijk 66. Dit is nader gemotiveerd in paragraaf 5.2.3 en in bijlage 3 bij deze motivatie.

4.3.5 Overige aspecten van de leefomgeving

4.3.5.1 Ruimte voor ruimte-woningen

Op 24 november 2021 heeft de gemeenteraad de gewijzigde toepassingsregels voor ruimte voor ruimte-woningen vastgesteld. Deze regels leggen de voorwaarden voor toepassing van een ruimte voor ruimte-woning vast. Ook wijst deze regeling de zoekgebieden aan voor locaties om de landschappelijke kwaliteit en waardevolle open gebieden beter te waarborgen.

Bij het waarborgen van de landschappelijke kwaliteit dient er een bijdrage te worden geleverd aan de beeldkwaliteit van het buitengebied. In de toepassingsregels zijn algemene voorwaarden voor het

bouwen van een ruimte voor ruimte woning opgenomen. Bij het oprichten van een ruimte voor ruimte-woning zal er bij de wijziging van het omgevingsplan worden getoetst aan deze toepassingsregels. In het omgevingsplan worden de woningen die vallen onder de toepassingsregels van ruimte voor ruimte aangeduid middels een afwijkende omgevingsnorm voor de inhoud van de woning en de oppervlakte aan bijgebouwen binnen het functievlak 'wonen' met de specifieke aanduiding 'ruimte-voor-ruimte'.

4.3.5.2 Beleidsnota Noodwoningen

Op basis van het tijdelijke deel van het omgevingsplan is in het buitengebied een aantal locaties aangeduid als 'noodwoning'. De Beleidsnota Noodwoningen 2018 bevat een overzicht van de meeste noodwoningen in het buitengebied en een evaluatie van het beleid van 1990 tot 2018. Het gros van de noodwoningen is momenteel definitief geregeld, maar er zijn nog enkele situaties die onder het overgangsrecht vallen of helaas niet eerder zijn betrokken in de inventarisaties. Voor die gevallen blijft het beleid uit 2018, dus inclusief de evaluatie en voorgestelde aanpassingen, van toepassing.

Vastgelegde noodwoningen (aangeduid in de bestemmingsplannen) met een bestaand recht hebben de mogelijkheid om de noodwoning en bijgebouwen om te zetten naar een reguliere woonfunctie. Een woning met standaard maatvoering van 750 m^3 aan inhoud van de woning en 100 m^2 aan bijgebouwen. Noodwoningen zonder zelfstandige functie of titel, zoals noodwoningen bij een agrarisch bedrijf, kunnen alleen tot zelfstandige woning worden omgezet als er een volledige ruimte-voor-ruimte titel wordt gekocht.

Tot slot wordt er een tegenprestatie vereist bij het omzetten naar een reguliere woning. Er wordt hierbij aansluiting gezocht op de sloopbonusregeling. Voor de herbouw van de woning op een andere locatie moet een berekening worden overlegd van de huidige en toekomstige waarden om de hoogte van de tegenprestatie te bepalen.

In het omgevingsplan wordt de reeds aangeduide noodwoningen overgenomen en behouden reeds bestemde noodwoningen hun reguliere functie 'wonen'.

4.3.5.3 Beleid zonnepanelen

De omgevingsverordening Noord-Brabant biedt mogelijkheden tot het realiseren van zonneparken in het buitengebied wanneer er kan worden aangetoond dat zonnepanelen op daken en de opwekking van duurzame energie in stedelijk gebied niet toereikend is.

In 2017 heeft de gemeente Someren beleid opgesteld ten behoeve van zonneparken in het buitengebied om op een eenduidige wijze met de aanvragen om te gaan. Hierbij is er besloten dat het belangrijk is om te kijken naar de locatie alsmede de landschappelijke inpassing die aan de zonnepanelen ontwikkeling verbonden zit. In 2018 en 2020 zijn de regels omtrent het realiseren van een zonnepark verder uitgewerkt.

Op 29 september 2022 is de beleidsnotitie *'uitvoering amendement 24 mei 2022'* vastgesteld door de gemeenteraad. Hierin is opgenomen hoe de gemeente omgaat met zonnepanelen voor particulier gebruik. In beginsel moeten de zonnepanelen op het dak worden geplaatst. Als er aangetoond kan worden dat dit niet mogelijk is (bijvoorbeeld door een met riet gedekt dak), kan er gekeken worden naar het plaatsen van de zonnepanelen op de grond. Dit dient dan wel gerealiseerd te worden binnen de woonfunctie en volgens de regels omtrent bouwwerken (geen gebouw zijnde), welke zijn opgenomen in het omgevingsplan. Als de initiatiefnemer kan aantonen dat er binnen de woonfunctie op de grond ook geen geschikte mogelijkheden zijn wat betreft het plaatsen van zonnepanelen, kan er gekeken worden naar zonnepanelen buiten de woonfunctie. Hierbij geldt wel dat het maximum oppervlakte aan zonnepanelen 40 m^2 mag bedragen en de bouwhoogte maximaal 1,8 meter is.

De gemeente biedt wel mogelijkheden om van voorgaande regels af te wijken wanneer dit goed gemotiveerd wordt. Op basis van de LIR betreft het plaatsen van zonnepanelen een categorie 3-ontwikkeling, wat betekent dat er naast een goede landschappelijke inpassing ook een aanvullende tegenprestatie in de vorm van kwaliteitsverbetering geleverd moet worden.

In het omgevingsplan worden alleen de mogelijkheden binnen de functievlakken zoals die al bestaan overgenomen c.q. gerespecteerd. De beperkte omvang en ligging binnen het functievlak 'wonen' maakt de meeste opties vergunningsvrij. Andere mogelijkheden moet buiten het omgevingsplan om mogelijk gemaakt worden.

4.3.6 Deelconclusie gemeentelijk beleid

Geconcludeerd mag worden dat er geen nieuwe of gewijzigde regels in het omgevingsplan zijn opgenomen ten aanzie van de gemeentelijke belangen van de beleidsstukken van de gemeente Someren. De gegeven beleidsstukken met de daarbij horende doelen en ambities hebben vorm gekregen in het omgevingsplan. De regels zijn in lijn met de doelen en de ambities van de gemeente en er is dus sprake van evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

4.4 Conclusie beleidskaders

De beleidskaders die zijn gegeven voor het opstellen van het omgevingsplan van deelgebied 5 voldoen aan de instructieregels uit het Besluit kwaliteit leefomgeving en de instructieregels uit de provinciale omgevingsverordening. De ontwikkelingen en regels zijn in lijn met het gemeentelijke beleid voor het buitengebied.

Rekening houdend met de genoemde beleidskaders kan er geconcludeerd worden dat er sprake is van evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

5 Ontwikkelingen in deelgebied 5

Het is noodzakelijk dat het omgevingsplan een compleet inzicht biedt in de bouw- en gebruiksmogelijkheden binnen het betreffende plangebied. Het omgevingsplan is het juridische toetsingskader dat bindend is voor de burger en de overheid en geeft aan wat de gewenste planologische situatie voor het plangebied is. Met het oog op toetsing en handhaving is een retrospectieve toets dan ook belangrijk. De uitgevoerde inventarisaties en geconstateerde strijdigheden hebben op diverse locaties geleidt tot een aanpassing. Om recht te doen aan een goede ruimtelijke ordening binnen het plangebied wordt daarom aangegeven in welke situaties een nieuwe functie, werkingsgebied en/of omgevingsnorm is gegeven aan percelen, waarmee de strijdige situatie wordt gelegaliseerd. Deze lijst met aanpassingen noemen we een retrospectieve toets.

5.1 Overzicht wijzigingen na inventarisatie

Alle aanpassingen in het omgevingsplan worden op perceelsniveau toegelicht in deze paragraaf. De aanpassingen zijn opgedeeld in de volgende categorieën:

Algemeen beleid voor de leefomgeving		**paragraaf**
	Overzicht wijzigingen na inventarisatie	**5.1**
	• Functie ‘Agrarisch grondgebruik’	5.1.1
	• Functies ‘Agrarisch bedrijf’ en ‘Veehouderij’	5.1.2
	• Functies ‘Bedrijf’ en ‘Bedrijf - Nutsvoorziening’	5.1.3
	• Functie ‘Horeca’	5.1.4
	• Functie ‘Natuur’	5.1.5
	• Functie ‘Maatschappelijk’	5.1.6
	• Functie ‘Recreatie’	5.1.7
	• Functie ‘Wonen’	5.1.7
	Nieuwe ontwikkelingen	**5.2**

Per functie worden de wijzigingen beschreven en verantwoord. Tevens is per wijziging aangegeven of deze is voorzien van een ruimtelijke motivering. Is de wijziging niet voorzien van een ruimtelijke motivering dan wordt in de tabel aangegeven waarom deze wijziging heeft plaatsgevonden.

Een deel van de legalisaties en ruimtelijke ontwikkelingen in deelgebied 5 is voorzien van een ruimtelijke motivering. In de afzonderlijke ruimtelijke motiveringen is per ontwikkeling specifiek aangegeven of deze voldoet aan de van toepassing zijnde wet- en regelgeving. Voor de nieuwe ontwikkelingen in paragraaf 5.2 is de locatiegerichte motivatie een verplicht aan te leveren onderdeel. Die zijn in de bijlagen van deze motivatie opgenomen.

5.1.1 Functie ‘Agrarisch grondgebruik’

Op de onderstaande percelen zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

Locatie	**Wijziging**	**Motivatie**
Perceel N 523	Het werkingsgebied ‘veldschuur’ opnemen.	Op basis van overgangsrecht wordt er een werkingsgebied voor een veldschuur opgenomen.

Perceel N 483	Het werkingsgebied ‘schuilgelegenheid' opnemen.	Op basis van vergund recht wordt er een werkingsgebied voor een schuilgelegenheid opgenomen.
Perceel N 468	Het werkingsgebied ‘veldschuur’ opnemen.	Op basis van overgangsrecht wordt er een werkingsgebied voor een veldschuur opgenomen.
Perceel N 131	Het werkingsgebied ‘schuilgelegenheid' opnemen.	Op basis van overgangsrecht wordt er een werkingsgebied voor een schuilgelegenheid opgenomen.
Perceel N 236 (Meerdijk 10)	Het werkingsgebied ‘schuilgelegenheid' opnemen.	Op basis van overgangsrecht wordt er een werkingsgebied voor een schuilgelegenheid opgenomen.
Perceel N 65	Het werkingsgebied ‘veldschuur’ opnemen. Het werkingsgebied ‘schuilgelegenheid' opnemen.	Op basis van overgangsrecht wordt er een werkingsgebied voor een veldschuur opgenomen. Op basis van overgangsrecht wordt er een werkingsgebied voor een schuilgelegenheid opgenomen.
Perceel N 34	Het werkingsgebied ‘schuilgelegenheid' opnemen.	Op basis van overgangsrecht wordt er een werkingsgebied voor een schuilgelegenheid opgenomen.

TABEL 10. WIJZIGINGEN FUNCTIE AGRARISCH GRONDGEBRUIK

5.1.2 Functies ‘Agrarisch bedrijf’ en ‘Veehouderij’

Op de onderstaande percelen zijn de volgende wijzigingen aangebracht:

Locatie	Wijziging	Motivatie
Beuvenlaan 1	Maatschappelijke bestemming op perceel M669 verwijderen en hiervoor de functie 'Àgrarisch grondgebruik’ met thematische gebiedsaanwijzing ‘landschappelijk waardevol' opnemen.	De functie ‘Maatschappelijk’ wordt aangepast (verkleind) naar functie ‘Agrarisch grondgebruik’ om aan te sluiten op feitelijke situatie.
Elenburgweg 5-7	Binnen het functievlak op de woning op Elenburgweg 5 een werkingsgebied ‘noodwoning’ opnemen.	Uit eerdere inventarisaties en uit eerdere correspondentie vanuit de gemeente blijkt dat er sprake is van een noodwoning op Elenburgweg 5. Deze noodwoning is in de voorgaande plannen nooit als zodanig opgenomen, wat nu wordt hersteld middels het werkingsgebied ‘noodwoning’.
Heesterdijk 2	Binnen het gehele functievlak het werkingsgebied ‘productiegerichte paardenhouderij' opnemen.	Op de locatie is een met vergunning opgerichte paardenhouderij aanwezig, deze wordt expliciet opgenomen in het omgevingsplan.

	Regeling opnemen voor pensionstalling: ter plaatse van het werkingsgebied 'niet-agrarische nevenfunctie 500' een kleinschalige nevenactiviteit in de vorm van pensionstalling voor maximaal 2 paarden. Regeling opnemen voor eigen bedrijf voor onderhoud, montage en klussen elders in de maximale milieucategorie 2: ter plaatse van het werkingsgebied 'niet-agrarische nevenfunctie 501'.	Op de locatie worden met een vergunning tot stand gebrachte niet-agrarische nevenfuncties uitgeoefend. Het betreft een pensionstalling voor maximaal 2 paarden en een kleinschalig niet-agrarisch bedrijf voor onderhoud, montage en klussen elders. Deze functies wordt expliciet opgenomen in het omgevingsplan.
	Het functievlak van vorm veranderen om de bestaande tuin en oprit er binnen te leggen. Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Op de locatie liggen een tuin en oprit ten behoeve van het agrarische bedrijf (bedrijfswoning) buiten het functievlak op gronden met een agrarische gebiedsfunctie. Er vindt een vormverandering plaats, zodat deze voorzieningen binnen het functievlak komen te liggen. Volgens de LIR wordt dit gezien als een categorie 2-ontwikkeling. Als tegenprestatie wordt de locatie voorzien van een landschappelijke inpassing. Voor de vormverandering van het functievlak wordt een landschappelijke inpassing gerealiseerd. Deze wordt opgenomen in het omgevingsplan en daarmee geborgd.
Heiveldsestraat 14	Werkingsgebied voor 'statische opslag 500' opnemen. Het functievlak van vorm veranderen om de bestaande bouwwerken en tuin er binnen te leggen.	Op basis van vergund recht wordt een werkingsgebied voor de statische opslag opgenomen. Op de locatie liggen bestaande bouwwerken en een tuin ten behoeve van het agrarische bedrijf (agrarische bedrijfswoning) buiten het functievlak op gronden met een agrarische gebiedsfunctie. Er vindt een vormverandering plaats, zodat deze voorzieningen binnen het functievlak komen te liggen. Volgens de LIR wordt dit gezien als een categorie 2-ontwikkeling. Als tegenprestatie wordt de locatie voorzien van een landschappelijke inpassing. Voor de vormverandering van het functievlak wordt een landschappelijke

	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	inpassing gerealiseerd. Deze wordt opgenomen in het omgevingsplan en daarmee geborgd.
Heiveldsestraat 27	Omgevingsnorm maximaal aantal woonheden: 2 verwijderen. Omgevingsnorm maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 119 m².	Op de locatie is feitelijk één bedrijfswoning aanwezig. De locatie is in het verleden verbonden geweest met een andere locatie (gekoppeld bouwvlak), waar ook een bedrijfswoning is opgericht. Middels een kennelijke verschrijving is onterecht een maatvoering voor twee bedrijfswoningen opgenomen. Dit wordt hersteld door de omgevingsnorm t.b.v. het maximaal aantal wooneenheden niet op te nemen. Hierdoor is er één bedrijfswoning toegestaan. Op basis van vergund recht wordt er een omgevingsnorm van 119 m² aan bijgebouwen opgenomen.
Hoijserstraat 8	Regeling voor de veehouderij verwijderen.	Op de locatie is al geruime tijd geen sprake meer van een veehouderij. Hierdoor wordt de locatie niet meer als zodanig opgenomen.
Hoolstraat 6	Functie 'Openbaar gebied' opnemen voor de toegangsweg. Het functievlak van vorm veranderen om de bestaande bouwwerken en tuin er binnen te leggen. Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Om aan te sluiten op de feitelijke situatie wordt aan de toegangsweg naar de locatie een functie 'Openbaar gebied' toegekend. Op de locatie liggen bestaande voorzieningen ten behoeve van het agrarische bedrijf buiten het functievlak op gronden met een agrarische gebiedsfunctie. Er vindt een vormverandering plaats, zodat deze voorzieningen binnen het functievlak komen te liggen. Volgens de LIR wordt dit gezien als een categorie 2-ontwikkeling. Als tegenprestatie wordt de locatie voorzien van een landschappelijke inpassing. Voor de vormverandering van het functievlak wordt een landschappelijke inpassing gerealiseerd. Deze wordt opgenomen in het omgevingsplan en daarmee geborgd.
Houtbroekstraat 6-8	Het functievlak van vorm veranderen om recht te doen aan de bestaande situatie.	Ambtshalve aanpassingen van het functievlak en werkingsgebieden naar aanleiding van omissies in het voorgaande bestemmingsplan.

	Regeling opnemen voor verplichting tot aanleggen ‘aarden wal' Werkingsgebied ‘landschappelijke inpassing’ opnemen.	De specifieke regeling uit het voorgaande bestemmingsplan voor de aarden wal wordt toegevoegd aan het werkingsgebied voor de landschappelijke inpassing aangezien deze onderdeel uitmaakt van het landschappelijke inpassingsplan. Op deze locatie geldt een landschappelijke inpassingsplicht bij het vigerende tijdelijke omgevingsplan, gebaseerd op het bestemmingsplan ‘Buitengebied 2014 herziening Houtbroekstraat 8’. De landschappelijke inpassing wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.
Houtbroekstraat 9	Het functievlak van vorm veranderen. Regelingen opnemen het agrarische bedrijf, de productiegerichte paardenhouderij en de inrit buiten het functievlak. Omgevingsnormen opnemen voor afwijkende bouwhoogten t.b.v. een bestaande stal. Werkingsgebied ‘landschappelijke inpassing’ opnemen. Het werkingsgebied voor de sloopverplichting opnemen. Het werkingsgebied voor de sanering van verharding opnemen	Zie verdere toelichting onder paragraaf 5.2.2 en de ruimtelijke motivering in bijlage 2.
Kromvenweg 18-18a	Binnen het gehele functievlak het werkingsgebied ‘productiegerichte paardenhouderij' opnemen.	Op de locatie is een met vergunning opgerichte paardenhouderij aanwezig, deze wordt expliciet opgenomen in het omgevingsplan.
Laan ten Boomen 29	Het functievlak van vorm veranderen om de bestaande bouwwerken er binnen te leggen en aansluiting te zoeken bij de bestaande landschappelijke inpassingsverplichting.	Op de locatie liggen bestaande bouwwerken ten behoeve van het agrarische bedrijf buiten het functievlak op gronden met een agrarische gebiedsfunctie. Er vindt een vormverandering plaats, zodat deze voorzieningen binnen het functievlak

		komen te liggen en deze daarnaast beter aansluit op de bestaande landschappelijke inpassing. Volgens de LIR wordt dit gezien als een categorie 2-ontwikkeling. Als tegenprestatie wordt de locatie voorzien van een landschappelijke inpassing. Voor de vormverandering van het functievlak wordt een landschappelijke inpassing gerealiseerd. Deze wordt opgenomen in het omgevingsplan en daarmee geborgd.
	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	
Lieropsedijk 64-66	Binnen het gehele functievlak het werkingsgebied 'productiegerichte paardenhouderij' opnemen. Voor de bedrijfswoning op Lieropsedijk 66 het werkingsgebied 'voormalige functionele binding' opnemen. Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Op de locatie is een met vergunning opgerichte paardenhouderij aanwezig, deze wordt expliciet opgenomen in het omgevingsplan. Zie verdere toelichting onder paragraaf 5.2.4 en de ruimtelijke motivering in bijlage 3.
Meervensedijk 15	Het functievlak van vorm veranderen om de bestaande bouwwerken, oprit en tuin er binnen te leggen. Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Op de locatie liggen bestaande voorzieningen ten behoeve van het agrarische bedrijf buiten het functievlak op gronden met een agrarische gebiedsfunctie. Er vindt een vormverandering plaats, zodat deze voorzieningen binnen het functievlak komen te liggen. Volgens de LIR wordt dit gezien als een categorie 2-ontwikkeling. Als tegenprestatie wordt de locatie voorzien van een landschappelijke inpassing. Voor de vormverandering van het functievlak wordt een landschappelijke inpassing gerealiseerd. Deze wordt opgenomen in het omgevingsplan en daarmee geborgd.
Otterdijk 3	Binnen het gehele functievlak het werkingsgebied 'productiegerichte paardenhouderij' opnemen.	Op de locatie is een met vergunning opgerichte paardenhouderij aanwezig, deze wordt expliciet opgenomen in het omgevingsplan.
Slievenstraat 64	De bestemming Groen op perceel M696 aanpassen naar de functie Natuur.	De bestemming Groen wordt niet meer gebruikt. Op basis van de bestaande

	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	situatie de bestemming gewijzigd naar de functie Natuur. Op deze locatie geldt een landschappelijke inpassingsplicht bij een vergunning uit 2022. De landschappelijke inpassing wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd. Hierbij geldt dat daar waar de verplichting was ingetekend op grond van derden, deze niet is opgenomen in het plan.
Slievenstraat 74	De voormalige functieaanduiding 'specifieke vorm van agrarisch - overige voorzieningen' aanpassen naar het werkingsgebied 'opslag ruwvoer'.	De regeling voor de sleufsilo's is in 2011 niet goed opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Om dit te herstellen is de regeling aangepast: ter plaatse van het werkingsgebied 'opslag ruwvoer' is het oprichten van voerplaten, sleufsilo's en/of andere voorzieningen voor de opslag van ruwvoer toegestaan.

TABEL 11. WIJZIGINGEN FUNCTIES AGRARISCH BEDRIJF EN VEEHOUDERIJ

5.1.3 Functies 'Bedrijf' en 'Bedrijf - Nutsvoorziening'

Op onderstaande percelen met een niet-agrarische bedrijfsfunctie zijn wijzigingen aangebracht. De functie wordt als volgt gewijzigd:

Locatie	Wijziging	Motivatie
Heesvenstraat 21-21a	Wijziging naar de functie 'Wonen' en 'Recreatie'. Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Op deze locatie is een cultuurhistorisch waardevolle bedrijfswoning aanwezig welke wordt gesplitst in twee wooneenheden. De ene helft van de woning (met omliggende gronden) krijgt de functie 'Wonen'. De andere helft van de woning en de huidige bedrijfsloods krijgen de functie 'Recreatie', ten behoeve van het bestaande recreatieve bedrijf. Het deel van de woning binnen de functie 'Recreatie' blijft de bedrijfswoning bij het recreatieve bedrijf. Zie verdere toelichting onder paragraaf 5.2.1 en de ruimtelijke motivering in bijlage 1.
Houtbroekdijk 18-18a-20	Functievlak vergroten ten behoeve van bestaande situatie.	Op de locatie liggen bestaande voorzieningen ten behoeve van het bedrijf buiten het functievlak op gronden met een agrarische gebiedsfunctie. Er vindt een vergroting van het functievlak plaats, zodat deze voorzieningen binnen het functievlak

		komen te liggen. Volgens de LIR wordt dit gezien als een categorie 3-ontwikkeling. Als tegenprestatie wordt de locatie voorzien van een landschappelijke inpassing.
	Werkingsgebied voor buitenopslag opnemen.	Op de gronden die worden toegevoegd aan het functievlak 'Bedrijf' wordt ook een werkingsgebied opgenomen ten behoeve van buitenopslag. Er is onderbouwd dat deze buitenopslag voldoet aan de eisen zoals gesteld in het beleid. Als tegenprestatie wordt de locatie ook hiervoor voorzien van een landschappelijke inpassing.
	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Voor de vergroting van het functievlak en het toevoegen van het werkingsgebied 'buitenopslag' wordt een landschappelijke inpassing gerealiseerd. Deze wordt opgenomen in het omgevingsplan en daarmee geborgd.
Houtbroekdijk 30	Functievlak vergroten ten behoeve van bestaande situatie.	Op de locatie liggen bestaande voorzieningen ten behoeve van het bedrijf buiten het functievlak op gronden met een agrarische gebiedsfunctie. Er vindt een vergroting van het functievlak plaats, zodat deze voorzieningen binnen het functievlak komen te liggen. Volgens de LIR wordt dit gezien als een categorie 3-ontwikkeling. Als tegenprestatie wordt de locatie voorzien van een landschappelijke inpassing.
	Omgevingsnorm opnemen voor maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 125 m².	Het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een bedrijfswoning wordt in het kader van de LIR Someren gezien als een categorie 3-ontwikkeling. Er wordt als tegenprestatie een landschappelijke inpassing aangelegd.
	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Voor de vergroting van het functievlak en het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen wordt een landschappelijke inpassing gerealiseerd. Deze wordt opgenomen in het omgevingsplan en daarmee geborgd.
Slievenstraat 35-37 (perceel M196)	Werkingsgebied voor buitenopslag opnemen.	Op een deel van het perceel M196 is sprake van een bedrijfsmatige inrichting in de vorm van buitenopslag. Deze inrichting is

		gekoppeld aan het agrarisch verwante bedrijf op Slievenstraat 35-37. Voor deze opslaglocatie zijn vergunningen verleend en zijn in de voorbereiding van het opstellen van het bestemmingsplan Buitengebied 1998 toezeggingen gedaan. Voor deze bestaande situatie wordt een werkingsgebied opgenomen ten behoeve van buitenopslag. Middels het werkingsgebied 'buitenopslag 501' wordt ook geborgd dat deze gronden enkel mogen worden gebruikt ten dienste van het agrarische verwante bedrijf op Slievenstraat 35-37.
Slievenstraat 52	Omgevingsnorm opnemen voor maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen: 531 m². Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Op basis van vergund recht wordt er een omgevingsnorm van 531 m² aan bedrijfsgebouwen opgenomen. Op deze locatie geldt een landschappelijke inpassingsplicht bij een projectbesluit uit 2009. De landschappelijke inpassing wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.

TABEL 12. WIJZIGING FUNCTIES BEDRIJF EN BEDRIJF – NUTSVOORZIENING

5.1.4 Functie 'Natuur'

Op onderstaande percelen met een natuurfunctie zijn wijzigingen aangebracht. De functie wordt als volgt gewijzigd:

Locatie	Wijziging	Motivatie
Perceel M 780	Werkingsgebied 'clubhuis hondensportvereniging' opnemen.	Op het perceel M 780 is sprake van een vergund bouwwerk ten behoeve van een clubhuis van een hondensport vereniging. Op basis van dit vergunde recht wordt er een werkingsgebied opgenomen die het bouwwerk en het gebruik hiervan rechtvaardigt.

TABEL 13. WIJZIGING FUNCTIE NATUUR

5.1.5 Functie 'Maatschappelijk'

Op onderstaande percelen met een maatschappelijke functie zijn wijzigingen aangebracht. De functie wordt als volgt gewijzigd:

Locatie	Wijziging	Motivatie

Laan ten Boomen 30	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Op deze locatie geldt een landschappelijke inpassingsplicht bij een vergunning uit 2022. De landschappelijke inpassing wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.
Meervensedijk 4	Omgevingsnorm opnemen voor maximum oppervlakte aan bedrijfsgebouwen: 274 m².	Op basis van vergund recht wordt er een omgevingsnorm van 274 m² aan bedrijfsgebouwen opgenomen.

TABEL 14. WIJZIGING FUNCTIE MAATSCHAPPELIJK

5.1.6 Functie 'Recreatie'

Op onderstaande percelen met een recreatieve functie zijn wijzigingen aangebracht. De functie wordt als volgt gewijzigd:

Locatie	Wijziging	Motivatie
Moorsel 1	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Op deze locatie geldt een landschappelijke inpassingsplicht bij het voorgaande bestemmingsplan 'Moorsel 1 Lierop'. De landschappelijke inpassing wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.
Moorsel 3 - 3A	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Op deze locatie geldt een landschappelijke inpassingsplicht bij het voorgaande bestemmingsplan 'Herziening Moorsel 3 Lierop'. De landschappelijke inpassing wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.
Philipsbosweg 7 - 7a	Het werkingsgebied 'opslag kampeermiddelen' opnemen. Werkingsgebied 'centrumvoorzieningen' van vorm veranderd.	Functieaanduiding 'manege' verwijderen, aangezien deze achterhaald is. Ter plaatse van de aanduiding 'manege' wordt de bebouwing aangeduid ten behoeve van opslag voor kampeermiddelen van vaste campinggasten. Op basis van vergund recht het werkingsgebied 'centrumvoorzieningen' gelijk gelegd aan de bestaande bouwwerken.
Philipsbosweg 9	Functievlak 'Recreatie' vergroten. Werkingsgebied 'groepsaccommodatie' opnemen.	Op de locatie liggen bestaande voorzieningen ten behoeve van het recreatiebedrijf buiten het functievlak op gronden met een natuurfunctie. Er vindt een vergroting van het functievlak plaats, zodat deze bestaande, met vergunning tot stand gekomen, voorzieningen binnen het functievlak komen te liggen

	Werkingsgebied 'inrit' opnemen binnen de functie natuur.	Op basis van vergund recht is het werkingsgebied 'vakantiehuisje' aangepast naar 'groepsaccommodatie 503'. Om aan te sluiten op de feitelijke situatie wordt aan de toegangsweg naar de locatie een werkingsgebied 'inrit 501' toegekend.

TABEL 15. WIJZIGING FUNCTIE RECREATIE

5.1.7 Functie 'Wonen'

Hieronder zijn de percelen met de functie 'Wonen', waar wijzigingen zijn aangebracht ten opzichte van het geldende plan Buitengebied, opgesomd. Op basis van het beleid zijn er keuzes gemaakt voor de geconstateerde strijdigheden. De functie wordt als volgt gewijzigd:

Locatie	Wijziging	Motivatie
Perceel M 1175	Functie 'Wonen' verwijderen en functie 'Openbaar gebied' opnemen voor het volledige perceel. Functie 'Groen' vervangen voor de functie 'Openbaar gebied'. Het werkingsgebied 'plantsoen' opnemen.	Met de functiewijziging wordt er aangesloten op de feitelijke situatie. Het openbaar gebied wordt als zodanig bestemd en een specifieke regeling voor het plantsoen wordt opgenomen.
Berkeindje 5	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Aan het bestemmingsplan 'Berkeindje/Vaarsehoefweg' is een landschappelijke inpassing gekoppeld. Deze verplichting wordt opgenomen in dit omgevingsplan en daarmee geborgd.
Berkeindje 5a	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Aan het bestemmingsplan 'Berkeindje/Vaarsehoefweg' is een landschappelijke inpassing gekoppeld. Deze verplichting wordt opgenomen in dit omgevingsplan en daarmee geborgd.
Berkeindje 7	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Aan het bestemmingsplan 'Berkeindje/Vaarsehoefweg' is een landschappelijke inpassing gekoppeld. Deze verplichting wordt opgenomen in dit omgevingsplan en daarmee geborgd.
Berkeindje 7b	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Aan het bestemmingsplan 'Berkeindje/Vaarsehoefweg' is een landschappelijke inpassing gekoppeld. Deze verplichting wordt opgenomen in dit omgevingsplan en daarmee geborgd
Berkeindje 9	Vergroting van het woonfunctievlak	Een deel van de tuin ligt buiten het functievlak 'Wonen'. Het vergroten van het woonbestemmingsvlak wordt gezien als een

		categorie 3-ontwikkeling volgens de LIR. Hiervoor wordt een tegenprestatie in de vorm van een landschappelijke inpassing geleverd.
	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Voor de vergroting van het woonbestemmingsvlak wordt een landschappelijke inpassing geleverd. Deze inpassing wordt opgenomen in het omgevingsplan en daarmee geborgd.
Berkeindje 9a	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Aan het bestemmingsplan 'Berkeindje/Vaarsehoefweg' is een landschappelijke inpassing gekoppeld. Deze verplichting wordt opgenomen in dit omgevingsplan en daarmee geborgd.
Boomen 13	De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 187 m²' opnemen.	Het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een woning wordt in het kader van de LIR Someren gezien als een categorie 3-ontwikkeling. Er wordt als tegenprestatie een landschappelijke inpassing aangelegd. Zie toelichting in § 4.3.2.2.
	Opnemen werkingsgebied 'paardenbak' aansluitend aan het woonfunctievlak.	Aangrenzend aan de woonfunctie is een rijbak gesitueerd. Deze rijbak past binnen de gemeentelijke regelgeving en krijgt in het omgevingsplan een aanduiding.
	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Voor het opplussen van de bijgebouwen en het opnemen van de rijbak wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in de vorm van een landschappelijke inpassing. Het beplantingsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.
Bulterweg 1, 3 en 5	Het bestemmingsplan 'Hoijserstraat 13' overnemen.	Het bestemmingsplan 'Hoijserstraat 13' wordt overgenomen en de bouwregels worden aangepast en omgeschreven naar het omgevingsplan.
	Functievlak 'Wonen' opsplitsen op basis van kadastrale grenzen.	Om aan te sluiten bij de algemene werkwijze omtrent de woonfunctie, wordt het functievlak gesplitst in drie losse woonfunctievlakken o.b.v. de kadastrale grenzen.
Bulterweg 7	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	In 2022 is voor het oprichten van een woonhuis een vergunning verleend, waar een landschappelijke inpassingsplicht aan gekoppeld is. Deze landschappelijke

		inpassing wordt in dit omgevingsplan opgenomen.
De Wertstraat 1	De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 163 m²' opnemen. Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Op basis van overgangs-/vergund recht wordt een omgevingsnorm opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen. In 2021 is voor het uitbreiden van een garage een vergunning verleend, waar een landschappelijke inpassingsplicht aan gekoppeld is. Deze landschappelijke inpassing wordt in dit omgevingsplan opgenomen.
De Wertstraat 15	De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 188 m²' opnemen. Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een woning wordt in het kader van de LIR Someren gezien als een categorie 3-ontwikkeling. Er wordt als tegenprestatie een landschappelijke inpassing aangelegd. Zie toelichting in § 4.3.2.2. Voor het opplussen van de bijgebouwen wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in de vorm van een landschappelijke inpassing. Het beplantingsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.
Ekelhofweg 6	Functievlak 'Wonen' van vorm veranderen. De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 214 m²' opnemen.	Op de locatie bevindt zich een gedeelte van de bebouwing en verharding buiten het woonfunctievlak op gronden met een functie 'Natuur'. Hiervoor dient het woonfunctievlak van vorm veranderd te worden. Het van vorm veranderen van het woonfunctievlak wordt in het kader van de LIR Someren gezien als een categorie 2-ontwikkeling, waarvoor de locatie voorzien moet worden van een goede landschappelijke inpassing. Zie toelichting in § 4.3.2.3. Het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een woning wordt in het kader van de LIR Someren gezien als een categorie 3-ontwikkeling. Zie toelichting in § 4.3.2.2. Gezien de unieke situatie op het perceel wordt als tegenprestatie geen landschappelijke inpassing aangelegd. Om toch bij te dragen aan een

		kwaliteitsverbetering van het landschap vindt de tegenprestatie plaats middels een storting in het BIO-fonds.
Heesterdijk 8	De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 252 m²' opnemen. Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een woning wordt in het kader van de LIR Someren gezien als een categorie 3-ontwikkeling. Zie toelichting in § 4.3.2.2. Voor het opplussen van de bijgebouwen wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in de vorm van een landschappelijke inpassing. Het beplantingsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.
Heesterdijk 11	De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 350 m²' opnemen. Het functievlak "Wonen" verkleinen naar de kadastrale grenzen. Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een woning wordt in het kader van de LIR Someren gezien als een categorie 3-ontwikkeling. Zie toelichting in § 4.3.2.2. Door een verkleining van het woonfunctievlak is er sprake van een LIR categorie 2-ontwikkeling, aangezien de te leveren tegenprestatie uitkomt onder de € 1.000,-. Hierdoor moet de locatie voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing. Voor het opplussen van de bijgebouwen en het aanpassen van het woonfunctievlak wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in de vorm van een landschappelijke inpassing. Het beplantingsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.
Heesterdijk 13	Het bestemmingsplan 'Heesterdijk 13' overnemen. Aanpassen woonfunctievlak o.b.v. kadastrale grenzen.	Het bestemmingsplan 'Hoijserstraat 13' wordt overgenomen en de bouwregels worden aangepast en omgeschreven naar het omgevingsplan. Om recht te doen aan de feitelijke situatie wordt het functievlak gelijk gelegd aan de kadastrale grens tussen Heesterdijk 11 en 13. Deze aanpassing van het woonfunctievlak wordt gezien als een LIR categorie 2-ontwikkeling, aangezien de te leveren tegenprestatie uitkomt onder de € 1.000,-. Hierdoor moet de locatie voorzien

		worden van een goede landschappelijke inpassing.
	Werkingsgebied ‘landschappelijke inpassing’ opnemen.	De bestaande landschappelijke inpassingsverplichting uit het bestemmingsplan 'Heesterdijk 13' wordt overgenomen en deze voorziet ook in een goede landschappelijke inpassing voor het aanpassen van het woonfunctievlak. Het beplantingsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.
Heieind 6	Het werkingsgebied ‘overtollige bebouwing’ opnemen.	De overmaat aan vergunde of overgangsrechtelijke beschermde bebouwing wordt beperkt in bouwen en gebruik. Zie toelichting in § 4.3.2.2.
Heieind 10-10A	Werkingsgebied ‘landschappelijke inpassing’ opnemen.	Aan het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren, wijzigingsplan Heieind 10 Someren’ en bij de vergunning voor de restauratie en splitsing van het woonhuis uit 2021, is een landschappelijke inpassingsplicht gekoppeld. Deze landschappelijke inpassing wordt in dit omgevingsplan opgenomen.
Heieind 12	De omgevingsnorm ‘maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 159 m²’ opnemen.	Op de locatie is 139 m² aan vergunde dan wel overgangsrechtelijk beschermde bebouwing aanwezig welke niet volledig is opgericht ten behoeve van de woonfunctie. Daarnaast wordt 20 m² aan bijgebouwen opgeplust. Het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen wordt hier gezien als een categorie 2-ontwikkeling in het kader van de LIR, aangezien een deel overgangsrechtelijk beschermd is en voor het overige de te leveren tegenprestatie uitkomt onder de € 1.000,-. Hierdoor moet de locatie voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing. Zie toelichting in § 4.3.2.2.
	Werkingsgebied ‘landschappelijke inpassing’ opnemen.	Voor het positief bestemmen van de bijgebouwen wordt een landschappelijke inpassing geleverd. Deze inpassing wordt opgenomen in het omgevingsplan en daarmee geborgd.
Heieind 16	De omgevingsnorm ‘maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 102 m²’ opnemen.	Op basis van overgangs-/vergund recht wordt een omgevingsnorm opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen.
Heieind 18	Het functievlak ‘Wonen’ vergroten.	Een deel van de tuin ligt buiten het woonfunctievlak. De situatie dateert van

		voor het huidige bestemmingsplan. Het vergroten van het woonfunctievlak wordt gezien als een categorie 1-ontwikkeling volgens de LIR, aangezien deze onder de 1.500 m² blijft. Hiervoor hoeft geen tegenprestatie te worden geleverd. Zie toelichting in § 4.3.2.3.
Heiveldsestraat 15	Het werkingsgebied 'overtollige bebouwing' opnemen.	De overmaat aan vergunde of overgangsrechtelijke beschermde bebouwing wordt beperkt in bouwen en gebruik. Zie toelichting in § 4.3.2.2.
Heiveldsestraat 21	Het functievlak 'Wonen' vergroten.	Een deel van de tuin ligt buiten het woonfunctievlak. De situatie dateert van voor het huidige bestemmingsplan. Het vergroten van het woonbestemmingsvlak wordt gezien als een categorie 2-ontwikkeling volgens de LIR. Hierdoor moet de locatie voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing. Zie toelichting in § 4.3.2.3.
	De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 171 m²' opnemen.	Het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een woning wordt in het kader van de LIR Someren gezien als een categorie 3-ontwikkeling. Zie toelichting in § 4.3.2.2.
	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Voor het vergroten van het woonfunctievlak en het positief bestemmen van de bijgebouwen wordt een landschappelijke inpassing geleverd. Deze inpassing wordt opgenomen in het omgevingsplan en daarmee geborgd.
Hogeweg 54	De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 159 m²' opnemen.	Het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een woning wordt in het kader van de LIR Someren gezien als een categorie 3-ontwikkeling. Zie toelichting in § 4.3.2.2.
	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Voor het opplussen van de bijgebouwen wordt een landschappelijke inpassing geleverd. Deze inpassing wordt opgenomen in het omgevingsplan en daarmee geborgd. Naast de landschappelijke inpassing wordt een deel gestort in het BIO-fonds.
Hogeweg 55	Het functievlak 'Wonen' vergroten.	Een aantal voorzieningen t.b.v. de woning liggen buiten het woonfunctievlak. De situatie dateert van voor het huidige bestemmingsplan. Het vergroten van het

		woonfunctievlak wordt gezien als een categorie 1-ontwikkeling volgens de LIR, aangezien deze onder de 1.500 m² blijft. Hiervoor hoeft geen tegenprestatie te worden geleverd. Zie toelichting in § 4.3.2.3.
	De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 124 m²' opnemen.	Op basis van overgangs-/vergund recht wordt een omgevingsnorm opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen.
Hogeweg 56	Het functievlak 'Wonen' vergroten.	Een deel van de tuin ligt buiten het woonfunctievlak. De situatie dateert van voor het huidige bestemmingsplan. Het vergroten van het woonfunctievlak wordt gezien als een categorie 1-ontwikkeling volgens de LIR, aangezien deze onder de 1.500 m² blijft. Hiervoor hoeft geen tegenprestatie te worden geleverd. Zie toelichting in § 4.3.2.3.
Hoijserstraat 13	Het bestemmingsplan 'Hoijserstraat 13' overnemen.	Het bestemmingsplan 'Hoijserstraat 13' wordt overgenomen en de bouwregels worden aangepast en omgeschreven naar het omgevingsplan.
	Functievlak 'Wonen' opsplitsen op basis van kadastrale grenzen.	Om aan te sluiten bij de algemene werkwijze omtrent de woonfunctie, wordt het functievlak gesplitst in drie losse woonfunctievlakken o.b.v. de kadastrale grenzen.
Hoijserstraat 15A	De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 191 m²' opnemen.	Op basis van overgangs-/vergund recht wordt een omgevingsnorm opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen.
Hoijserstraat 17	De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 145 m²' opnemen.	Het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een woning wordt in het kader van de LIR Someren gezien als een categorie 3-ontwikkeling. Zie toelichting in § 4.3.2.2.
	Het werkingsgebied 'overtollige bebouwing' opnemen.	De overmaat aan vergunde of overgangsrechtelijke beschermde bebouwing wordt beperkt in bouwen en gebruik. Zie toelichting in § 4.3.2.2.
	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Voor het opplussen van de bijgebouwen wordt een landschappelijke inpassing geleverd. Deze inpassing wordt opgenomen in het omgevingsplan en daarmee geborgd.
Hoijserstraat 19	Functievlak 'Wonen' van vorm veranderen.	Om meer recht te doen aan de bestaande situatie dient het woonfunctievlak van vorm

		veranderd te worden. Het van vorm veranderen van het woonfunctievlak wordt in het kader van de LIR Someren gezien als een categorie 2-ontwikkeling, waarvoor de locatie voorzien moet worden van een goede landschappelijke inpassing. Zie toelichting in § 4.3.2.3.
	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Voor het aanpassen van het woonfunctievlak wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in de vorm van een landschappelijke inpassing. Het beplantingsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.
Houtbroekdijk 10	De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 116 m²' opnemen.	Op basis van overgangs-/vergund recht wordt een omgevingsnorm opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen.
Houtbroekdijk 11	De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte bijgebouwen: 391 m²' opnemen.	Op basis van overgangs-/vergund recht wordt een omgevingsnorm opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen.
	De omgevingsnorm 'maximum inhoud woning: 1.800 m³' opnemen.	Op basis van overgangs-/vergund recht wordt een omgevingsnorm opgenomen voor de maximaal toegestane inhoud van de woning.
Houtbroekdijk 12-14	De omgevingsnorm 'maximum aantal wooneenheden: 2' opnemen.	Op basis van vergund recht wordt er een omgevingsnorm opgenomen voor twee woningen.
	Het werkingsgebied 'veldschuur' opnemen.	Op de locatie is een veldschuur aanwezig welke al voor 1976 is opgericht. De veldschuur wordt op basis van het overgangsrecht positief bestemd.
Houtbroekdijk 25	Functievlak 'Wonen' vergroten.	Een aantal voorzieningen t.b.v. de woning liggen buiten het woonfunctievlak. Om meer recht te doen aan de bestaande situatie dient het woonfunctievlak vergroot te worden. Het vergroten van het woonfunctievlak wordt gezien als een categorie 2-ontwikkeling volgens de LIR, aangezien deze onder de 1.500 m² blijft. Hierdoor moet de locatie voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing. Zie toelichting in § 4.3.2.3. Voor het vergroten van het woonfunctievlak wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in

	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	de vorm van een landschappelijke inpassing. Daarnaast dient het plan als alternatief beplantingsplan op de bestaande verplichting. Het beplantingsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.
Houtbroekdijk 27	Functievlak 'Wonen' vergroten.	Een aantal voorzieningen t.b.v. de woning liggen buiten het woonfunctievlak. Om meer recht te doen aan de bestaande situatie dient het woonfunctievlak vergroot te worden tot 1.800 m². Het vergroten van het woonfunctievlak wordt gezien als een categorie 3-ontwikkeling volgens de LIR.
	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Voor het vergroten van het woonfunctievlak wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in de vorm van een landschappelijke inpassing. Daarnaast dient het plan als alternatief beplantingsplan op de bestaande verplichting. Het beplantingsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.
Houtbroekdijk 28	Functievlak 'Wonen' van vorm veranderen.	Een deel van de bijgebouwen en de tuin liggen buiten het woonfunctievlak. Het betreft een vergund bouwwerk en de situatie dateert van voor het huidige bestemmingsplan. De vormverandering van het woonfunctievlak wordt gezien als een categorie 2-ontwikkeling volgens de LIR. Hierdoor moet de locatie voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing. Zie toelichting in § 4.3.2.3.
	De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 162 m²' wordt opgenomen.	Op basis van vergund recht dient de omgevingsnorm voor het maximum aan bijgebouwen aangepast te worden. Daarnaast wordt het oppervlak opgeplust voor de reeds aanwezige overige bebouwing. Het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een woning wordt in het kader van de LIR Someren gezien als een categorie 3-ontwikkeling. Zie toelichting in § 4.3.2.2.
	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Voor het van vorm veranderen van het woonfunctievlak en voor het opplussen van de bijgebouwen wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in de vorm van een landschappelijke inpassing. Het

		beplantingsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.
Houtbroekdijk 29	Functievlak 'Wonen' vergroten zonder bouwmogelijkheden. Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Een aantal voorzieningen t.b.v. de maatschappelijke functie (wonen-plus) liggen buiten het woonfunctievlak. Om meer recht te doen aan de bestaande situatie dient het woonfunctievlak vergroot te worden. Om te voorkomen dat er extra bouwmogelijkheden ontstaan wordt op het deel wat vergroot wordt een werkingsgebied opgenomen voor een bebouwingsvrije zone. Het vergroten van het woonfunctievlak wordt gezien als een categorie 2-ontwikkeling in het kader van de LIR, aangezien de te leveren tegenprestatie uitkomt onder de € 1.000,-. Hierdoor moet de locatie voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing. Voor het vergroten van het woonfunctievlak wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in de vorm van een landschappelijke inpassing. Daarnaast dient het plan als alternatief beplantingsplan op de bestaande verplichting. Het beplantingsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.
Houtbroekdijk 6	Functievlak 'Wonen' vergroten zonder bouwmogelijkheden. Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Een deel van de tuin ligt buiten het woonfunctievlak. De situatie dateert van voor het huidige bestemmingsplan. Om meer recht te doen aan de bestaande situatie dient het woonfunctievlak vergroot te worden. Om te voorkomen dat er extra bouwmogelijkheden ontstaan wordt op het deel wat vergroot wordt een werkingsgebied opgenomen voor een bebouwingsvrije zone. Het aanpassen van het woonbestemmingsvlak wordt gezien als een categorie 2-ontwikkeling in het kader van de LIR. Hierdoor moet de locatie voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing. Zie toelichting in § 4.3.2.3. Voor het aanpassen van het woonfunctievlak wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in de vorm van een landschappelijke inpassing. Het beplantingsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.

Kerkweg 20	Functievlak 'Wonen' vergroten. De functie 'Natuur' toevoegen.	Een aantal voorzieningen t.b.v. de woning liggen buiten het woonfunctievlak. Om meer recht te doen aan de bestaande situatie dient het woonfunctievlak vergroot te worden. Het vergroten van het woonfunctievlak wordt gezien als een categorie 3-ontwikkeling volgens de LIR. Zie toelichting in § 4.3.2.3. Voor het vergroten van het woonfunctievlak wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in de vorm van een natuurontwikkeling op het naastliggende perceel. Een deel van de locatie krijgt hiervoor de functie 'Natuur'.
Kerkweg 21	Het werkingsgebied 'overtollige bebouwing' opnemen.	De overmaat aan vergunde of overgangsrechtelijke beschermde bebouwing wordt beperkt in bouwen en gebruik. Zie toelichting in § 4.3.2.2.
Kerkweg 35	Het werkingsgebied 'overtollige bebouwing' opnemen.	De overmaat aan vergunde of overgangsrechtelijke beschermde bebouwing wordt beperkt in bouwen en gebruik. Zie toelichting in § 4.3.2.2.
Kouterstraat 5	De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 180 m²' opnemen.	Op basis van overgangs-/vergund recht wordt een omgevingsnorm opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen.
Kouterstraat 7	Functievlak 'Wonen' vergroten. Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen. De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 175 m²' opnemen.	Een aantal voorzieningen t.b.v. de woning liggen buiten het woonfunctievlak. Om meer recht te doen aan de bestaande situatie dient het woonfunctievlak vergroot te worden. Het vergroten van het woonfunctievlak wordt gezien als een categorie 3-ontwikkeling volgens de LIR. Zie toelichting in § 4.3.2.3. Voor het vergroten van het woonfunctievlak wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in de vorm van een landschappelijke inpassing. Het beplantingsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd. Op basis van overgangs-/vergund recht wordt een omgevingsnorm opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen.
Kouterstraat 11	In plaats van de groenbestemming wordt functie	De groenbestemming wordt niet meer toegepast en is gewijzigd naar de functie 'Agrarisch grondgebruik'.

	‘Agrarisch grondgebruik’ opgenomen. Het functievlak ‘Wonen van vorm veranderen en uitbreiden. Werkingsgebied ‘landschappelijke inpassing’ opnemen.	Op basis van vergund recht en om meer recht te doen aan de bestaande situatie dient het woonfunctievlak vergroot te worden. Het vergroten van het woonfunctievlak wordt gezien als een categorie 3-ontwikkeling volgens de LIR. Voor het aanpassen van het woonfunctievlak wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in de vorm van een landschappelijke inpassing. Het beplantingsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.
Kromvenweg 20	Functievlak ‘Wonen’ vergroten. De omgevingsnorm ‘maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 798 m²’ opnemen. Het werkingsgebied ‘veldschuur’ opnemen.	Op basis van vergund recht dient het woonfunctievlak vergroot te worden. Aangezien het hier gaat om een bestaande situatie, wordt geen kwaliteitsverbetering van het landschap verreist. Op basis van overgangs-/vergund recht wordt een omgevingsnorm opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen. Op de locatie is een bouwwerk aanwezig welke met vergunning is opgericht, deze wordt door middel van een werkingsgebied positief bestemd als veldschuur.
Laan ten Boomen 31	Het werkingsgebied ‘veldschuur’ opnemen.	Op de locatie is een met vergunning opgerichte veldschuur aanwezig. De veldschuur wordt door middel van een werkingsgebied positief bestemd als veldschuur.
Lieropsedijk 60	De omgevingsnorm ‘maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 150 m²’ opnemen.	Op basis van overgangs-/vergund recht wordt een omgevingsnorm opgenomen voor de maximaal toegestane oppervlakte aan bijgebouwen.
Lieropsedijk 68	Functievlak ‘Wonen’ van vorm veranderen. De omgevingsnorm ‘maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 250 m²’ opnemen.	Op basis van vergund recht dient het woonfunctievlak vergroot te worden. Aangezien het hier gaat om een bestaande situatie, wordt geen kwaliteitsverbetering van het landschap verreist. Op de locatie is 250 m² aan vergunde dan wel overgangsrechtelijk beschermde bebouwing aanwezig welke niet volledig is opgericht ten

		behoeve van de woonfunctie. Het vergroten van dit oppervlak aan bijgebouwen wordt gezien als een categorie 2-ontwikkeling in het kader van de LIR. Hierdoor moet de locatie voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing.
	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Voor het opplussen van de bijgebouwen wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in de vorm van een landschappelijke inpassing. Het beplantingsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.
	Het werkingsgebied 'veldschuur' opnemen.	Op de locatie is een met vergunning opgerichte veldschuur aanwezig. De veldschuur wordt door middel van een werkingsgebied positief bestemd als veldschuur.
Lieropsedijk 70	Functievlak 'Wonen' van vorm veranderen en vergroten met een gedeelte zonder bouwmogelijkheden.	Een aantal voorzieningen t.b.v. de woning liggen buiten het woonfunctievlak. Om meer recht te doen aan de bestaande situatie dient het woonfunctievlak vergroot te worden. Om te voorkomen dat er extra bouwmogelijkheden ontstaan wordt op een deel van wat vergroot wordt een werkingsgebied opgenomen voor een bebouwingsvrije zone. Het vergroten van het woonfunctievlak wordt gezien als een categorie 3-ontwikkeling volgens de LIR. Zie toelichting in § 4.3.2.3.
	De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 320 m²' opnemen.	Het oppervlak wordt opgeplust voor de reeds aanwezige bebouwing. Het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een woning wordt in het kader van de LIR Someren gezien als een categorie 3-ontwikkeling. Zie toelichting in § 4.3.2.2.
	Opnemen werkingsgebied 'paardenbak' aansluitend aan het woonfunctievlak.	Aangrenzend aan de woonfunctie is een rijbak gesitueerd. Deze rijbak past binnen de gemeentelijke regelgeving en krijgt in het omgevingsplan een aanduiding.
	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Voor het opplussen van de bijgebouwen wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in de vorm van een landschappelijke inpassing. Het beplantingsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.

Meervensedijk 8	De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 179 m²' opnemen. Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Op de locatie is 179 m² aan vergunde dan wel overgangsrechtelijk beschermde bebouwing aanwezig welke niet volledig is opgericht ten behoeve van de woonfunctie. Het vergroten van dit oppervlak aan bijgebouwen wordt gezien als een categorie 2-ontwikkeling in het kader van de LIR. Hierdoor moet de locatie voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing. Voor het opplussen van de bijgebouwen wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in de vorm van een landschappelijke inpassing. Het beplantingsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.
Meervensedijk 9	De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte bijgebouwen: 178 m²' opnemen. Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Op basis van vergund recht dient de omgevingsnorm voor het maximum aan bijgebouwen aangepast te worden. Daarnaast wordt het oppervlak opgeplust voor de reeds aanwezige overige bebouwing. Het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een woning wordt in het kader van de LIR Someren gezien als een categorie 3-ontwikkeling. Zie toelichting in § 4.3.2.2. Voor het opplussen van de bijgebouwen wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in de vorm van een landschappelijke inpassing. Het beplantingsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.
Moorsel 5	Het werkingsgebied 'veldschuur' opnemen. Het werkingsgebied 'schuilgelegenheid' opnemen.	Op de locatie is een overgangsrechtelijk beschermde veldschuur aanwezig. De veldschuur wordt door middel van een werkingsgebied positief bestemd als veldschuur. Op de locatie is een overgangsrechtelijk beschermde schuilgelegenheid aanwezig. De schuilgelegenheid wordt door middel van een werkingsgebied positief bestemd als schuilgelegenheid.
Moorsel 7	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Op basis van een alternatief beplantingplan, t.o.v. een verplichting uit het voorgaande bestemmingsplan, is het werkingsgebied voor de landschappelijke inpassing aangepast.

Oeijenbraak 2	Het werkingsgebied ‘atelier’ opnemen binnen de functie ‘Natuur’.	Het werkingsgebied ‘atelier’ wordt opgenomen op basis van vergund recht.
Oeijenbraak 8	Functievlak ‘Wonen’ van vorm veranderen. De omgevingsnorm ‘maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 121 m²’ opnemen. Het werkingsgebied ‘overtollige bebouwing’ opnemen.	Op basis van vergund recht dient het woonfunctievlak vergroot te worden. Aangezien het hier gaat om een bestaande situatie, wordt geen kwaliteitsverbetering van het landschap verreist. Het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een woning wordt in het kader van de LIR Someren gezien als een categorie 3-ontwikkeling. Zie toelichting in § 4.3.2.2. Gezien de unieke situatie op het perceel wordt als tegenprestatie geen landschappelijke inpassing aangelegd. Om toch bij te dragen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap vindt de tegenprestatie plaats middels een storting in het BIO-fonds. De overmaat aan vergunde of overgangsrechtelijke beschermde bebouwing wordt beperkt in bouwen en gebruik. Zie toelichting in § 4.3.2.2.
Otterdijk 8	Opnemen werkingsgebied ‘paardenbak’ aansluitend aan het woonfunctievlak. Het werkingsgebied ‘schuilgelegenheid' opnemen. Werkingsgebied ‘landschappelijke inpassing’ opnemen.	Aangrenzend aan de woonfunctie is een rijbak gesitueerd. Deze rijbak past binnen de gemeentelijke regelgeving en krijgt in het omgevingsplan een aanduiding. Een plan voor een schuilgelegenheid welke passend is binnen het gemeentelijke beleid is ingediend. De schuilgelegenheid wordt door middel van een werkingsgebied positief bestemd als schuilgelegenheid. Voor het opnemen van het werkingsgebied schuilgelegenheid wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in de vorm van een landschappelijke inpassing. Het beplantingsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.
Otterdijkseweg 1	De omgevingsnorm ‘maximum oppervlakte bijgebouwen: 257 m²’ opnemen.	Op basis van vergund recht dient de omgevingsnorm voor het maximum aan bijgebouwen aangepast te worden.

	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Aan de verleende vergunning is een kwaliteitsverbetering gekoppeld in de vorm van een landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.
Slievenstraat 36	De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 333 m²' opnemen. Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Op de locatie is 333 m² aan vergunde dan wel overgangsrechtelijk beschermde bebouwing aanwezig welke niet volledig is opgericht ten behoeve van de woonfunctie. Het vergroten van dit oppervlak aan bijgebouwen wordt gezien als een categorie 3-ontwikkeling in het kader van de LIR. Zie toelichting in § 4.3.2.2. Voor het opplussen van de bijgebouwen wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in de vorm van een landschappelijke inpassing. Het beplantingsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.
Slievenstraat 44	De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte bijgebouwen: 152 m²' opnemen. Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Op de locatie is 152 m² aan vergunde dan wel overgangsrechtelijk beschermde bebouwing aanwezig welke niet volledig is opgericht ten behoeve van de woonfunctie. Het vergroten van dit oppervlak aan bijgebouwen wordt gezien als een categorie 2-ontwikkeling in het kader van de LIR. Hierdoor moet de locatie voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing. Zie toelichting in § 4.3.2.2. Voor het opplussen van de bijgebouwen wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in de vorm van een landschappelijke inpassing. Het beplantingsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.
Slievenstraat 46	De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 153 m²' opnemen Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een woning wordt in het kader van de LIR Someren gezien als een categorie 3-ontwikkeling. Zie toelichting in § 4.3.2.2. Voor het opplussen van de bijgebouwen wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in de vorm van een landschappelijke inpassing. Het beplantingsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.

Slievenstraat 58	Functievlak ‘Wonen’ vergroten. Het werkingsgebied ‘veldschuur’ opnemen.	Het vergroten van het woonfunctievlak wordt gezien als een categorie 1-ontwikkeling volgens de LIR, aangezien deze onder de 1.500 m² blijft. Hiervoor hoeft geen tegenprestatie te worden geleverd. Zie toelichting in § 4.3.2.3. Op de locatie is een overgangsrechtelijk beschermde velschuur aanwezig. De veldschuur wordt door middel van een werkingsgebied positief bestemd als veldschuur.
Slievenstraat 59	Functievlak ‘Wonen’ vergroten.	Het vergroten van het woonfunctievlak wordt gezien als een categorie 1-ontwikkeling volgens de LIR, aangezien deze onder de 1.500 m² blijft. Hiervoor hoeft geen tegenprestatie te worden geleverd. Zie toelichting in § 4.3.2.3.
Slievenstraat 60	Functievlak ‘Wonen’ vergroten.	Het vergroten van het woonfunctievlak wordt gezien als een categorie 1-ontwikkeling volgens de LIR, aangezien deze onder de 1.500 m² blijft. Hiervoor hoeft geen tegenprestatie te worden geleverd. Zie toelichting in § 4.3.2.3.
Slievenstraat 61	Functievlak ‘Wonen’ vergroten.	Het vergroten van het woonfunctievlak wordt gezien als een categorie 1-ontwikkeling volgens de LIR, aangezien deze onder de 1.500 m² blijft. Hiervoor hoeft geen tegenprestatie te worden geleverd. Zie toelichting in § 4.3.2.3.
Slievenstraat 68	Het bestemmingsplan 'Slievenstraat 68 te Someren' overnemen. Functievlak opsplitsen op basis van kadastrale grenzen. Werkingsgebied ‘landschappelijke inpassing’ opnemen.	Het bestemmingsplan 'Slievenstraat 68 te Someren' wordt overgenomen en de bouwregels worden aangepast en omgeschreven naar het omgevingsplan. De landschappelijke inpassing wordt opgenomen op basis van het bestemmingsplan 'Slievenstraat 68 te Someren' en daarmee geborgd.
Slievenstraat 70	De omgevingsnorm ‘maximum oppervlakte bijgebouwen: 220 m²’ opnemen. Het bestemmingsplan 'Slievenstraat 68 te Someren' overnemen. Functievlak opsplitsen op basis van kadastrale grenzen.	Op basis van vergund recht dient de omgevingsnorm voor het maximum aan bijgebouwen aangepast te worden. Het bestemmingsplan 'Slievenstraat 68 te Someren' wordt overgenomen en de bouwregels worden aangepast en omgeschreven naar het omgevingsplan.

	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	De landschappelijke inpassing wordt opgenomen op basis van het bestemmingsplan 'Slievenstraat 68 te Someren' en daarmee geborgd.
Slievenstraat 71	Het werkingsgebied 'overtollige bebouwing' opnemen.	De overmaat aan vergunde of overgangsrechtelijke beschermde bebouwing wordt beperkt in bouwen en gebruik. Zie toelichting in § 4.3.2.2.
Slievenstraat 72	Het bestemmingsplan 'Slievenstraat 68 te Someren' overnemen. Functievlak opsplitsen op basis van kadastrale grenzen. Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Het bestemmingsplan 'Slievenstraat 68 te Someren' wordt overgenomen en de bouwregels worden aangepast en omgeschreven naar het omgevingsplan. De landschappelijke inpassing wordt opgenomen op basis van het bestemmingsplan 'Slievenstraat 68 te Someren' en daarmee geborgd.
Somerenseweg 40	De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 250 m²' opnemen. Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen. Het werkingsgebied 'overtollige bebouwing' opnemen.	Op de locatie is 250 m² aan vergunde dan wel overgangsrechtelijk beschermde bebouwing aanwezig welke niet volledig is opgericht ten behoeve van de woonfunctie. Het vergroten van dit oppervlak aan bijgebouwen wordt gezien als een categorie 2-ontwikkeling in het kader van de LIR. Hierdoor moet de locatie voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing. Zie toelichting in § 4.3.2.2. Voor het opplussen van de bijgebouwen wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in de vorm van een landschappelijke inpassing. Het beplantingsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd. De overmaat aan vergunde of overgangsrechtelijke beschermde bebouwing wordt beperkt in bouwen en gebruik. Zie toelichting in § 4.3.2.2.
Vaarsehoefweg 31	Functievlak 'Wonen' van vorm veranderen.	Voor toekomst plannen wat betreft het oprichten van een nieuw bijgebouw is er een verzoek ingediend en goedgekeurd om het woonfunctievlak van vorm te veranderen. De vormverandering van het woonfunctievlak wordt gezien als een categorie 2-ontwikkeling volgens de LIR. Hierdoor moet de locatie voorzien worden

		van een goede landschappelijke inpassing. Zie toelichting in § 4.3.2.3.
	De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 227 m²' opnemen.	Op basis van vergund recht dient de omgevingsnorm voor het maximum aan bijgebouwen aangepast te worden. Daarnaast wordt het oppervlak opgeplust voor toekomstige bebouwing door middel van de Sloopbank. Het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een woning wordt in dit kader van de LIR Someren gezien als een categorie 2-ontwikkeling. Zie toelichting in § 4.3.2.2.
	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Voor het opplussen van de bijgebouwen en de vormverandering van het woonfunctievlak wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in de vorm van een landschappelijke inpassing. Het landschappelijke inpassingsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.
Vaarsehoefweg 33-33z	Functievlak 'Wonen' vergroten.	Een deel van de verharding en de tuin liggen buiten het woonfunctievlak. De vormverandering van het woonfunctievlak wordt gezien als een categorie 3-ontwikkeling volgens de LIR. Zie toelichting in § 4.3.2.3.
	De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte aan bijgebouwen: 237 m²' wordt opgenomen.	Op basis van vergund recht dient de omgevingsnorm voor het maximum aan bijgebouwen aangepast te worden. Daarnaast wordt het oppervlak opgeplust voor de reeds aanwezige overige bebouwing. Het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een woning wordt in het kader van de LIR Someren gezien als een categorie 3-ontwikkeling. Zie toelichting in § 4.3.2.2.
	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Voor het opplussen van de bijgebouwen en de vergroting van het woonfunctievlak wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in de vorm van een landschappelijke inpassing. Het landschappelijke inpassingsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.
Varendonkweg 2	Functievlak 'Wonen' van vorm veranderen.	Een bijgebouw en de tuin liggen buiten het woonfunctievlak. Het betreft een vergund

		bouwwerk en de situatie dateert van voor het huidige bestemmingsplan. De vormverandering van het woonfunctievlak wordt gezien als een categorie 2-ontwikkeling volgens de LIR. Hierdoor moet de locatie voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing. Zie toelichting in § 4.3.2.3.
	De omgevingsnorm 'maximum aantal wooneenheden: 2' opnemen.	In 2024 is een vergunning verleend voor het splitsen en verbouwen van een woonboerderij. Op basis van dit vergunde recht wordt er een omgevingsnorm opgenomen voor twee woningen.
	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Voor de vormverandering van het woonfunctievlak wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in de vorm van een landschappelijke inpassing. De landschappelijke inpassing wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.
Varendonkweg 14	Functievlak 'Wonen' van vorm veranderen.	Een bijgebouw ligt buiten het woonfunctievlak. Het betreft een bouwwerk welke is opgericht voor het huidige bestemmingsplan. De vormverandering van het woonfunctievlak wordt gezien als een categorie 2-ontwikkeling volgens de LIR. Hierdoor moet de locatie voorzien worden van een goede landschappelijke inpassing. Zie toelichting in § 4.3.2.3.
	De omgevingsnorm 'maximum oppervlakte bijgebouwen: 153 m²' opnemen.	Het vergroten van het oppervlak aan bijgebouwen bij een woning wordt in het kader van de LIR Someren gezien als een categorie 3-ontwikkeling. Zie toelichting in § 4.3.2.2.
	Werkingsgebied 'landschappelijke inpassing' opnemen.	Voor het opplussen van de bijgebouwen en de vormverandering van het woonfunctievlak wordt een kwaliteitsverbetering geleverd in de vorm van een landschappelijke inpassing. Het landschappelijke inpassingsplan wordt in het omgevingsplan opgenomen en daarmee geborgd.

TABEL 16. WIJZIGING FUNCTIE WONEN

5.2 Nieuwe ontwikkelingen

De initiatiefnemers zijn verantwoordelijk voor het aanleveren van de ruimtelijke motivering voor de ontwikkelingen inclusief de bijbehorende onderzoeken. De toetsing van de ruimtelijke motivering en daarmee de haalbaarheid van de ontwikkeling is een taak van de gemeente. In de bijlagen bij deze motivatie zijn de verschillende motivaties van de onderstaande ontwikkelingen opgenomen. Deze zijn beoordeeld door de gemeente en akkoord bevonden. Op basis van deze motivaties per locatie kunnen de ontwikkelingen doorgang vinden. De ontwikkelingen voldoen aan de betreffende instructieregels uit het Bkl en de omgevingsverordening en er is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan de betreffende locaties. De volgende ontwikkelingslocaties zijn opgenomen in deelgebied 5:

Bijlage 1. Ruimtelijke motivering Heesvenstraat 21-21a;
Bijlage 2. Ruimtelijke motivering Houtbroekstraat 9;
Bijlage 3. Ruimtelijke motivering Lieropsedijk 66.

5.2.1 Nieuwe ontwikkeling Heesvenstraat 21-21a

De locatie Heesvenstraat 21-21a heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming ‘Bedrijf’, echter vinden er op de locatie geen bedrijfs- maar recreatieve activiteiten plaats. In de voormalige bedrijfsbebouwing bevindt zich een indoorcurlinghal, waarmee de bestemming niet overeen komt met het gebruik. Het verzoek is gedaan om de bestemming “Bedrijf” in het omgevingsplan om te zetten naar de functie “Recreatie” in het omgevingsplan, waarbij ondersteunende horeca wordt mogelijk gemaakt. Een deel van de achtergelegen gronden welke nu de bestemming “Bedrijf” hebben worden omgezet naar een agrarische functie. De initiatiefnemers krijgen in ruil hiervoor een compacter, logischer recreatief functievlak waarbinnen zij hun recreatieve bedrijfsfuncties kunnen uitvoeren. Daarnaast wordt de bedrijfswoning, welke is aangeduid als een cultuurhistorisch waardevolle langgevelboerderij, gesplitst in twee woningen: één ten behoeve van de bedrijfswoning en één als reguliere burgerwoning.

Met de beoogde herontwikkeling wordt voor wat betreft de bedrijfsvoering de juridische situatie in overeenstemming gebracht met de feitelijke situatie. Daarbij wordt de cultuurhistorische waardevolle langgevelboerderij gesplitst in twee wooneenheden. De bestaande bebouwing en bouwperceel worden hiervoor gebruikt. Er is dus sprake van zorgvuldig ruimte gebruik. Daarbij wordt met de splitsing van het cultuurhistorisch waardevolle pand een meerwaarde gecreëerd voor de omgeving.

Verdere toelichting over hoe de verschillende omgevingswaarden (bodem, natuur, veiligheid etc.) worden beïnvloed door deze ontwikkeling is na te lezen in de ruimtelijke motivering voor deze ontwikkeling in Bijlage 1 bij deze motivering.

5.2.2 Nieuwe ontwikkeling Houtbroekstraat 9

Voor de Houtbroekstraat 9 is er een motivering ingediend die toeziet op het herbestemmen de intensieve veehouderij, bestaande uit een vleeskuikenhouderij, naar een opfokbedrijf voor paarden. Om de bijbehorende faciliteiten op een geschikte manier in te passen in het beekdallandschap is er de wens uitgesproken vanuit de gemeente en de provincie om het functievlak van vorm te veranderen.

Verdere toelichting over hoe de verschillende omgevingswaarden (bodem, natuur, veiligheid etc.) worden beïnvloed door deze ontwikkeling is na te lezen in de ruimtelijke motivering voor deze ontwikkeling in Bijlage 2 bij deze motivering.

5.2.3 Nieuwe ontwikkeling Lieropsedijk 66

Op de Lieropsedijk 66 bevindt zich een agrarisch bedrijf in de hoedanigheid van een paardenhouderij, waarbij er twee bedrijfswoningen aanwezig zijn. Eén van de twee bedrijfswoningen wordt bewoond door personen die geen binding hebben met het agrarische bedrijf, wat in strijd is met de regels van het vigerende bestemmingsplan. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet op 1 januari 2024 is de aanduiding 'plattelandswoning', een regeling waarbij derden onder voorwaarden voormalige bedrijfswoningen mochten bewonen, vervallen. De twee strijdigheden welke geregeld zijn met deze ontwikkelingen zien toe op het regelen van de bewoning van de bedrijfswoning door een derde en de bepaling van een 'voormalige functionele binding' van de bedrijfswoning met het agrarische bedrijf.

De ontwikkeling behelst alleen de wijziging van een bestaande bedrijfswoning naar een bedrijfswoning met een voormalige functionele binding. Het bestaande ruimtebeslag wordt niet uitgebreid en er vindt geen intensivering plaats van het bestaande ruimtebeslag. Verder wordt er meerwaarde gecreëerd door de voormalige bedrijfswoning door derden te laten bewonen, het voorkomt leegstand en verloedering in het buitengebied. Daarnaast is er een landschappelijke inpassingsplicht aan de ontwikkeling gekoppeld welke toeziet op de verfraaiing van de omgeving.

De ontwikkeling is onder andere getoetst aan het gemeentelijke beleid voor 'plattelandswoningen'. Inmiddels spreekt de wetgeving over 'voormalige functionele binding'. Uit de toetsing blijkt de ontwikkeling te voldoen aan de landelijke normen en de gemeentelijke criteria uit het beleid voor toepassing van de status 'plattelandswoning'.

Verdere toelichting over hoe de verschillende omgevingswaarden (bodem, natuur, veiligheid etc.) worden beïnvloed door deze ontwikkeling is na te lezen in de ruimtelijke motivering, Bijlage 3 van deze motivering.

5.3 Borging verplichtingen

In de gevallen dat bij het wijzigen van een functie, waar sprake is van een waardevermeerdering en op grond hiervan een kwaliteitsverbetering van het landschap vereist is, én in die gevallen waar gebruik wordt gemaakt van de lokale sloopbonusregeling, kan er noodzaak zijn om de vereiste kwaliteitsverbetering of sloop ook planologisch te borgen. Die borging moet dan normaliter plaatsvinden in het publiekrechtelijke spoor, dus in het omgevingsplan.

Daarnaast wordt voor een aantal gevallen met betrokken initiatiefnemers een (anterieure) uitvoeringsovereenkomst gesloten. Nog voordat het college van burgemeester en wethouders het omgevingsplan zal aanbieden aan de gemeenteraad ter vaststelling.

Het wijzigen van een functie in het omgevingsplan is in bovenbedoelde situaties gebonden aan bepaalde voorwaardelijke verplichtingen. Dit op grond van de volgende gemeentelijke en/of provinciale regelingen.

5.3.1 De Somerense sloopbonusregeling

Er wordt op de betreffende locatie ofwel elders oppervlak aan bebouwing gesloopt. In ruil hiervoor kan er bijvoorbeeld extra oppervlak bijgebouwen bij een woning worden gerealiseerd.

Het slopen van gebouwen moet worden geborgd. Dit wordt geregeld via de volgende zaken:

- Een sloopverplichting of zelfs een gebodsregel voor sloop opnemen in de regels van het omgevingsplan voor:

- Gebruiksactiviteiten; en/of
- Bouwactiviteiten; en/of
- Aanlegactiviteiten.

- Een sloopverplichting in de (anterieure) uitvoeringsovereenkomst opnemen met daaraan gekoppeld een boeteclausule van tenminste de hoogte van de ingeschatte sloopkosten van de sloop.

5.3.2 Kwaliteitsverbetering van het landschap, omgevingsverordening

De verplichting die geldt op basis van artikel 5.11 uit de omgevingsverordening voor ontwikkelingen die in het landelijke gebied plaatsvinden en een bepaalde impact hebben op de leefomgeving die vraagt om een bepaalde inspanning. Zie hiervoor onder andere paragraaf 4.2.2 over de instructieregels uit de Omgevingsverordening Brabant en paragraaf 4.3.5 over het Overige aspecten van de leefomgeving

van de gemeente Someren.

In het geval dat er meer dan alleen een landschappelijke inpassing noodzakelijk is, wordt er over het algemeen zowel in het planologische spoor als het anterieure spoor borging gevraagd.

5.3.3 Landschapsinvesteringsregeling Someren 2020

De vereiste kwaliteitsverbetering wordt, voor zover mogelijk, opgenomen als bijlage bij het omgevingsplan. Hieraan wordt een termijn van uitvoer gesteld.

In de regels wordt een voorwaardelijke bepaling of een gebodsregel voor het gebruik, bouwen en/of aanleggen opgenomen, gekoppeld aan de verplichting tot het aanleggen en voor onbepaalde tijd in stand houden van de landschappelijke inpassing en eventuele andere maatregelen voor kwaliteitsverbetering van het landschap.

Bij de nieuwe ontwikkelingen wordt in de anterieure overeenkomst de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap beschreven en opgenomen als uitvoeringsverplichting voor de locatie. Hieraan wordt een termijn van uitvoer gesteld, er wordt een boetebeding opgelegd, inclusief kettingbeding en het uitvoeringsplan wordt als bijlage opgenomen in de overeenkomst.

5.4 Conclusie

De genoemde ontwikkelingen voldoen aan de instructieregels van het Rijk en de provinciale omgevingsverordening. De genoemde ontwikkelingen voldoen aan de lokale beleidsregels.

Er kan worden geconcludeerd dat er sprake is van evenwichtige toedeling van functies aan locaties bij deze ontwikkelingen.

6 Hoe gaan we het regelen?

6.1 Inleiding

Hoe de evenwichtige toedeling van functies aan locaties uiteindelijk wordt geregeld staat uitgewerkt in de regels van het omgevingsplan. Bij die regels van het omgevingsplan hoort ook een toelichting. Deze toelichting bij de regels bestaat uit een algemeen deel en een artikelsgewijze toelichting. Deze toelichting op de regels maken onderdeel uit van de regeling zelf en zitten dus in het omgevingsplan. Beiden kunnen via het landelijke DSO worden geraadpleegd.

Het omgevingsplan regelt de inrichting van en mogelijkheden binnen de fysieke leefomgeving op een andere manier dan de bestemmingsplannen deden voor invoering van de omgevingswet. Echter, een andere manier van regelen (de 'hoe-vraag') wil nog niet zeggen dat er iets anders is geregeld (de 'wat-vraag'). Binnen de mogelijkheden en omstandigheden die de wetgever bij invoering van de omgevingswet heeft geboden

6.1.1 Beleidsneutrale wijziging

Het uitgangspunt van deze wijziging is dat de inhoudelijke ruimtelijke regels (uit de bestemmingsplannen) beleidsneutraal verhuisd worden naar omgevingsplanregels. Voor het overgrote deels is dat ook gebeurd. Het is echter niet uitgesloten dat inhoudelijk andere mogelijkheden ontstaan door een andere manier van regelen. Die andere mogelijkheden hangen echter voor het overgrote deel samen met de invoering van de omgevingswet en de daarmee samenhangende overdracht van bevoegdheden en regels door het rijk naar de gemeenten. Het overgrote deel van die 'erfenis' zit in de regels uit de zogenaamde bruidsschat. Dat zijn de regels die in hoofdstuk 22 van de regeling zijn opgenomen.

Belangrijk is dat de gemeente geen wijzigingen heeft doorgevoerd in de bruidsschatregels uit hoofdstuk 22 van het omgevingsplan.

6.1.2 Actualisatie buitengebied

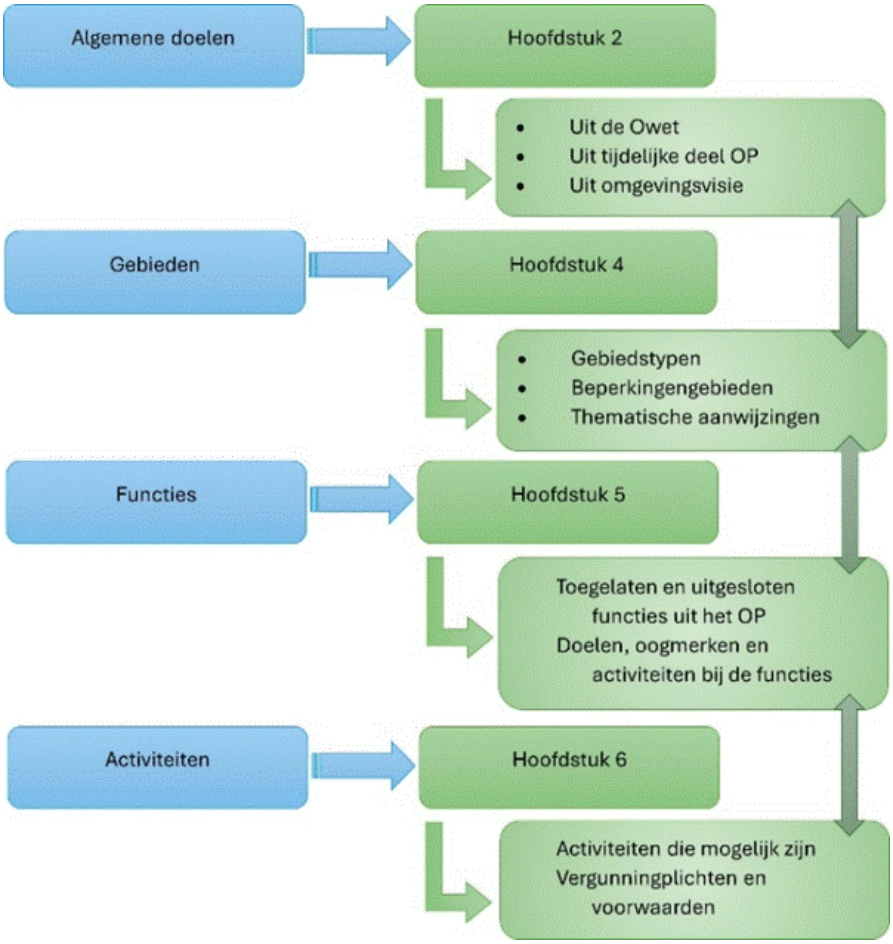
Deze wijziging van het omgevingsplan bevat meerdere wijzigingen in de mogelijkheden en toekenning van functies aan locaties. Dit is het resultaat van de uitgebreide actualisatieslag en inventarisatie die gemaakt is in deelgebied 5. Zoals in voorgaande hoofdstuk uitgebreid beschreven en verantwoord zijn er op verschillende locaties aanpassingen gedaan ten opzichte van wat er onder het tijdelijke deel van het omgevingsplan (lees: bestemmingsplan) mogelijk en/of toegestaan was. Dit in lijn met de processen die ook voor deelgebied 1 tot en met 4 van het buitengebied zijn doorlopen.

Deze nieuwe mogelijkheden passen echter wel allemaal binnen de bestaande beleidskaders van de gemeente Someren. Hiermee is er sprake van een beleidsneutrale wijziging van het omgevingsplan. De veranderde onderdelen en locaties ten opzichte van de oude situatie zijn beschreven en verantwoord in hoofdstuk 5 Ontwikkelingen in deelgebied 5. Meest relevant zijn daarbij de ontwikkelingen die zijn opgenomen in paragraaf 5.2 Nieuwe ontwikkelingen.

6.2 Opbouw van het omgevingsplan

6.2.1 Structuur

Hoe de toedeling van functies aan locaties geregeld is, staat in de regels van het omgevingsplan en wordt verder toegelicht in de toelichting bij de regels. Hierbij heeft de gemeente Someren een vaste structuur gebruikt die komende jaren zal dienen als uitgangspunt om alle (noodzakelijke) regels aan op te gaan hangen. Deze structuur is hieronder schematisch weergeven in Figuur 13. Structuur omgevingsplan Someren



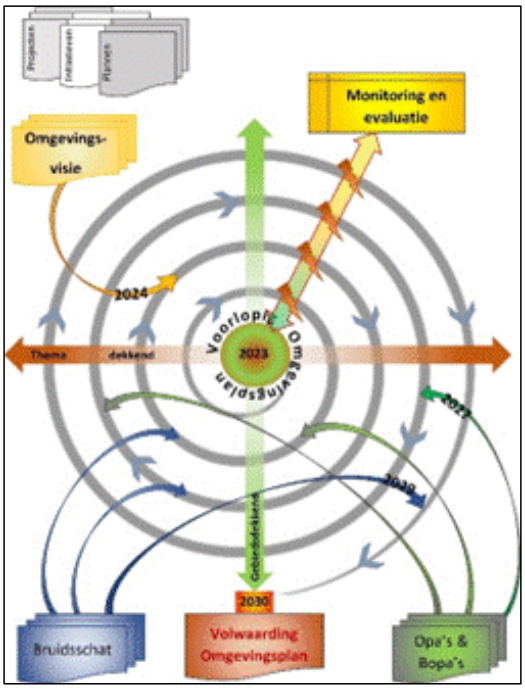
FIGUUR 13. STRUCTUUR OMGEVINGSPLAN SOMEREN

6.2.2 Organisch groeimodel

Nu bestaat de invulling van die structuur alleen nog maar uit de verhuizing van de bestaande ruimtelijke regels (lees: de voormalige bestemmingsplannen) naar omgevingsplanregels. Om die reden zijn niet alle hoofdstukken uit de structuur al gevuld. De andere hoofdstukken zullen gaandeweg

langzaamaan worden gevuld met regels. Al dan niet uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan. In sommige gevallen als de uitwerking van bestaande beleidslijnen of -regels die ook al gelden in de gemeente Someren. Zo wordt het omgevingsplan stap voor stap gevuld met regels uit de verschillende delen van het tijdelijke deel van het omgevingsplan en uit het beleid van de gemeente. Ook worden te zijner tijd de regels van de bruidsschat eventueel nog aangepast of verplaatst naar de juiste plek binnen de structuur van het omgevingsplan en zullen regels wijzigen als gevolg van beleidskeuzes van de gemeente in de omgevingsvisie.

Op die wijze moet het omgevingsplan Someren op organische wijze gaan groeien tot een volwaardig en alles omvattend omgevingsplan. Zowel als het gaat om de verschillende aspecten van de fysieke leefomgeving als voor het ambtsgebied van de gemeente Someren.



FIGUUR 14. ORGANISCH GROEIMODEL OMGEVINGSPLAN

6.2.3 Functies toedelen

In het omgevingsplan worden dus functies toegekend aan locaties in de fysieke leefomgeving. Dit gebeurt op verschillende abstractieniveaus. Dit is ook herkenbaar in de structuur van het omgevingsplan.

In hoofdstuk 4 worden verschillende gebieden aangewezen. Het gaat dan om drie soorten gebieden: de gebiedstypen, beperkingengebieden en thematische gebiedsaanwijzingen.

De gebiedstypen in de gemeente vormen een hoofdindeling van de fysieke leefomgeving. In algemene termen. Zo zijn er ‘woongebieden’, ‘bedrijventerreinen’, ‘natuur’ en ‘gemengd landelijk gebied’. Niet alle geïnventariseerde gebiedstypen komen nu al voor in deze eerste wijziging en zijn dus ook nog niet voorzien van regels. Voor de wel voorkomende gebiedstypen zijn in hoofdstuk 4 ook de voorkomende

functies opgenomen. Zo komt er in 'natuur' geen functie 'bedrijventerrein' voor. Die functie is daar immers niet aanwezig en ook niet wenselijk.

In beperkingengebieden zijn gebieden aangewezen waarvoor vanuit andere regelgeving of instructies regels moeten worden gesteld. Bijvoorbeeld voor het 'beperkingengebied aardgasleiding' en het 'beperkingengebied rioolleiding'. Ook worden voor die gebieden functies toegewezen die kunnen voorkomen of juist verboden zijn.

Tot slot zijn er de thematische gebiedsaanwijzingen. Veelal de opvolger van de dubbelbestemmingen en gebiedsaanduidingen uit de bestemmingsplannen terug, zoals 'Cultureel erfgoed' of 'Archeologische waarden' en aanwijzingen door provinciale instructieregels, zoals het 'Natuurnetwerk Brabant'. Deze aanduidingen leggen meestal een link naar de omgevingskenmerken en -kwaliteiten of doelen die aanwezig zijn. Om die reden kunnen voor die gebieden ook bepaalde functies worden toegelaten of uitgesloten.

Bij de gebiedsaanwijzing worden dus In de regels functies, oogmerken, doelen en/of algemene regels opgenomen. Het gaat dan bij de functietoedeling in hoofdstuk 4 dus nog niet om activiteiten die al dan niet zijn toegestaan. Het gaat om aan te geven welke doelen er specifiek in die gebieden gelden, welke algemene regels er sowieso zijn en welke functies kunnen voorkomen.

In hoofdstuk 5 Functies worden vervolgens de functies beschreven en wordt aangegeven welke regels voor activiteiten binnen die functies van toepassing zijn; dus welke activiteiten er binnen die functies mogelijk zijn of juist niet. Globaal wordt per functie in principe geregeld:

1) Toepassingsbereik:
   - Waar en wanneer de betreffende functie van toepassing is of kan zijn;
2) Doelen:
   - Welke doelen de functie mede beoogt te dienen;
3) Activiteiten:
   - welke activiteiten er onder welke voorwaarden) toestaan zijn of juist niet:
   - Algemene regels voor activiteiten
   - Aanlegactiviteiten
   - Bouwactiviteiten
   - Gebruiksactiviteiten
   - Sloopactiviteiten
   - Overige activiteiten;
4) Specifieke regels in voorkomende gevallen.

6.2.4 Activiteiten regelen

In hoofdstuk 6 worden alle toegestane activiteiten geregeld. Uitgangspunt hierbij is dat ***'als het omgevingsplan niet zegt dat het mag of kan, dan mag het ook niet'*** (insluiten van activiteiten genoemd). Er is bewust voor 'insluiten' gekozen door de gemeente om met name de nog onbekende risico's van het 'uitsluiten' uit te sluiten.

De regels voor activiteiten zijn verdeeld over verschillende afdelingen. Met name om in de transitiefase van de omgevingswet enige herkenbaarheid en leesbaarheid voor de gebruiker te creëren. Dit heeft geleid tot de volgende acht afdelingen:

- Afdeling 6.1 Algemene bepalingen
- Afdeling 6.2 Waarden bij activiteiten

- Afdeling 6.3 Aanlegactiviteiten
- Afdeling 6.4 Bouwactiviteiten
- Afdeling 6.5 Gebruiksactiviteiten
- Afdeling 6.6 Milieubelastende activiteiten
- Afdeling 6.7 Sloopactiviteiten
- Afdeling 6.8 Overige activiteiten en

Per activiteit is vervolgens een paragraaf met artikelen opgenomen die de regels bevat die voor die specifieke activiteit of groep van activiteiten (bij een meer algemeen geldende regeling) gelden. Die paragrafen zijn als volgt opgebouwd:

Artikel X.1	Toepassingsbereik van de regels uit deze paragraaf
Artikel X.2	Oogmerken van de regeling
Artikel X.3	Algemene regels die gelden voor de activiteit
Artikel X.4	Aanwijzing vergunningsplicht /meldingsplicht / informatieplicht voor deze activiteit
Artikel X.5	Aanwijzing van een omgevingsplanactiviteit bij deze activiteit
Artikel X.6	Beoordelingsregels van een aanvraag omgevingsvergunning
Artikel X.7	Advisering over de aanvraag aan het bevoegde gezag
Artikel X.8	Maatwerkvoorschriften die het bevoegde gezag kan opnemen in de omgevingsvergunning