



Vooroverlegverslag Bestemmingsplan Ruiter 10 Someren

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

Augustus 2015

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Someren

1 Inleiding

Naar aanleiding van de principe-uitspraak (3 juni 2014) over medewerking aan herontwikkeling van het voormalige agrarische bedrijfsperceel Ruiters 10 te Someren, is het voorontwerp bestemmingsplan 'Ruiters 10 Someren' opgesteld. Op 24 maart 2015 hebben de diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn, en het betrokken waterschapsbestuur via elektronische weg een exemplaar van de kennisgeving alsmede het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden gekregen.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft niet voor inspraak ter inzage gelegen.

In het kader van het vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas. Van beide instanties is een reactie ontvangen.

De vooroverlegreacties zijn binnen de afgesproken termijn naar voren gebracht.

In dit vooroverlegverslag worden in hoofdstuk 2 de ingekomen reacties op het voorontwerpbestemmingsplan van een gemeentelijke beantwoording voorzien.

Hoofdstuk 3 geeft de conclusies voortkomend uit de beantwoording van de reacties.

In bijlage 1 zijn de ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties weergegeven.

2 Gemeentelijke beantwoording van vooroverlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan Ruiter 10 Someren

De ingediende vooroverleg- en inspraakreacties worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling worden betrokken. De reacties zijn in hun geheel beoordeeld.

2.1 Vooroverlegreactie Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch

	Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, 27 mei 2015	Gemeentelijke beantwoording
2.1.1.	De provincie constateert dat met het plan sprake is van 'nieuwvestiging' en dat dit in strijd is met artikel 3.1 lid 2a van de Verordening ruimte (zorgvuldig ruimtegebruik). Dit komt mede doordat wordt voorzien in meer dan één bestemming met bijbehorend bouwperceel en het ontbreken van een relatie-teken in de verbeelding.	De provincie constateert dat met het plan meerdere bestemmingen zijn opgenomen die ertoe kunnen leiden dat er planologisch nieuwe vestigingen ontstaan. Dat volgens de provincie sprake is van nieuwvestiging in onderhavige situatie heeft mede te maken met de voorgenomen wijziging van de regels van de Verordening ruimte (Wijziging Verordening ruimte 2014, veegronden regels 2, status ontwerp). Hierin is de aanvulling op het begrip 'nieuwvestiging' opgenomen dat hiervan ook sprake is bij 'de (af)splitsing van een (bouwvlak op een) bestaand bouwperceel'. Met de wijze waarop de bestemmingen zijn toegekend in het bestemmingsplan voor Ruiter 10, is het correct dat hiermee afsplitsing van bouwpercelen ontstaat. Om de beoogde ontwikkeling te regelen binnen de provinciale kaders wordt de bestemmingsregeling aangepast. Door één bestemming op te nemen voor de hoofdfunctie en de andere functies als nevenfuncties te regelen, wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze van de provincie. De hoofdbestemming wordt de bestemming "Maatschappelijk". Deze bestemming maakt de hoofdfunctie van de zorgboerderij mogelijk. De overige activiteiten zijn als nevenfuncties binnen deze bestemming mogelijk. De voormalige 2^e bedrijfswoning (Ruiter 8) wordt tevens

		binnen deze bestemming opgenomen, maar krijgt een specifieke aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk – burgerwoning', waar bewoning door derden wordt toegestaan. <i>Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting, regels en verbeelding van het bestemmingsplan.</i>
2.1.2	Op de nieuwe verbeelding is geen koppelteken (relatie-teken) opgenomen, waardoor er twee bestemmingen 'Maatschappelijk' zijn.	De constatering dat ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan geen relatie-teken is opgenomen tussen de twee bestemmingsvlakken aan weerszijden van de Ruiter, en daarmee sprake is van twee afzonderlijke bestemming 'Maatschappelijk' is terecht. Abusievelijk is het relatie-teken niet opgenomen. Deze behoort wel tussen de twee bestemmingsvlakken te blijven bestaan. Het relatie-teken wordt dan ook opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan. <i>Deze zienswijze leidt tot aanpassing van de regels en verbeelding van het bestemmingsplan.</i>
2.1.3	Vanwege voornoemde strijdigheid met de Verordening is een verdergaande beoordeling op dit moment niet uitgevoerd.	Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

2.2 Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas, postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch

	Waterschap Aa en Maas, 14 april 2015	Gemeentelijke beantwoording
2.2.1.	Het waterschap heeft per e-mail laten weten, dat de wateraspecten goed verwerkt zijn in het plan. Het waterschap heeft dan ook geen op- of aanmerkingen op het plan.	Deze reactie wordt ter kennisgeving aangenomen.

3 Conclusie

De naar voren gebrachte vooroverlegreacties leiden op onderdelen tot heroverweging. Gelet op de beantwoording in hoofdstuk 2 concluderen wij het volgende:

1. De vooroverlegreactie van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant wordt voor kennisgeving aangenomen en leidt tot de volgende aanpassingen van het bestemmingsplan:
 - a. De regels en verbeelding van het bestemmingsplan worden zodanig aangepast dat sprake is van één bestemming waarbinnen het planvoornemen wordt geregeld.
 - b. Op de verbeelding en in de regels wordt een 'relatie-teken' opgenomen.
2. De vooroverlegreactie van Waterschap Aa en Maas wordt voor kennisgeving aangenomen en geeft geen aanleiding het bestemmingsplan aan te passen.

4 Ambtshalve aanpassingen

Er zijn enkele ambtshalve wijzigingen opgenomen in het bestemmingsplan:

1. De regels zijn opnieuw opgezet conform de opzet/lay-out van het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'. Deze opzet is kwalitatief beter dan de opzet in het bestemmingsplan 'Buitengebied' uit 2011.
2. Ten behoeve van een aantal functies, die middels de regels mogelijk worden gemaakt, zijn ter verduidelijking en afbakening definities opgenomen in artikel 1 'Begrippen'.
3. Ten behoeve van de realisering en instandhouding van de kwaliteitsverbetering en de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke verplichting opgenomen.
4. In de verbeelding is aan de gronden ten noorden van de Ruiter met de bestemming 'Maatschappelijk' een aanduidingsvlak toegekend waarbinnen is bepaald dat geen gebouwen zijn toegestaan.
5. In paragraaf 1.3 zijn de actuele kadastrale gegevens correct opgenomen.
6. In hoofdstuk 3 van de toelichting is de paragraaf over het aspect parkeren aangepast om zodoende beter inzichtelijk te maken welke uitgangspunten zijn gehanteerd en beter gemotiveerd is dat aan de parkeerbehoefte kan worden voldaan.
7. In hoofdstuk 4 zijn tekstuele aanvullingen opgenomen ten aanzien van het provinciaal en gemeentelijk beleid.
8. In de toelichting wordt de paragraaf over archeologie verduidelijkt. Binnen het plangebied is sprake van deels een gebied met archeologische waarde (categorie 3) en deels een hoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 4). Tevens wordt nader gemotiveerd dat de bodemingrepen de betreffende drempelwaarde voor een onderzoeksplicht niet overschrijden. De regels zijn overeenkomstig aangepast.
9. In hoofdstuk 5 is een extra paragraaf opgenomen over cultuurhistorie, waarin beschreven wordt in hoeverre het planvoornemen effect heeft op cultuurhistorische waarden.
10. De paragraaf over geur (5.5) wordt verduidelijkt, waarin nader wordt ingegaan op de omgekeerde werking, het woon- en leefklimaat aan de hand van de kaart met achtergrondbelasting.

Bijlage 1

Bijlage 2