



Vooroverlegverslag Bestemmingsplan Kievitstraat 29 Someren

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

Maart 2016

Vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders van Someren

1 Inleiding

Op 18 februari 2014 is een principe-uitspraak gedaan voor het verlenen van medewerking aan het legaliseren van de kleinschalige lichte bedrijfsactiviteiten tot een omvang van 600 m² op het perceel Kievitstraat 29. In een nadere overweging is op 25 november 2014 door het college besloten bedrijfsbebouwing tot een omvang van 1.000 m² toe te staan. Ten behoeve van deze ontwikkeling is het voorontwerpbestemmingsplan 'Kievitstraat 29' opgesteld.

Op maandag 4 januari 2016 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 hoofdstuk 4 zijn de ambtshalve wijzigingen benoemd die leiden tot een aangepast plan.

2 Gemeentelijke beantwoording van vooroverlegreacties op het voorontwerpbestemmingsplan Kievitstraat 29 te 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, 28 januari 2016	Gemeentelijke beantwoording
2.1.1.	Met de nadere onderbouwing van de kwaliteitsverbetering van het landschap en de te leveren tegenprestatie kan niet worden ingestemd. Niet wordt onderbouwd waarom met een tegenprestatie van het inleveren van het vigerende bouwrecht voor een tweede bedrijfswoning, geen fysieke kwaliteitsverbetering nodig is. Geadviseerd wordt een berekening op te stellen.	In de toelichting van het bestemmingsplan is kwalitatief benoemd welke tegenprestatie wordt geleverd om een kwaliteitsverbetering van het landschap te bewerkstelligen. De provincie verzoekt om dit nader te onderbouwen met een kwantitatieve berekening van de bestemmingswinst en de te leveren tegenprestatie conform de provinciale 'Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap'. Wij kunnen ons vinden in het advies een betere onderbouwing op te stellen. De toelichting van het bestemmingsplan wordt op dit onderdeel aangevuld. Uit de berekening volgt dat met het verkleinen van het bestemmingsvlak en het inleveren van de bouwtitel voor de 2^e bedrijfswoning geen sprake is van bestemmingswinst en daardoor geen verdere tegenprestatie nodig is. <i>Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
2.1.2	De zekerstelling van realisering en instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap dient veilig te worden gesteld via gebruiksbepalingen in de planregels dan wel een anterieure overeenkomst.	In de planregels is geen regeling getroffen voor de zekerstelling van realisering en instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Immers, de kwaliteitsverbetering wordt geleverd door een verkleining van het bestemmingsvlak en tevens door het later vervallen van het directe bouwrecht van de tweede bedrijfswoning. Deze kwaliteitsverbetering volgt automatisch al uit de regels en verbeelding behorende bij

		onderhavig bestemmingsplan. Het sluiten van een anterieure overeenkomst is dan ook niet noodzakelijk. <i>Deze zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
2.1.3	In artikel 4.3.2. van de planregels mist het criterium dat overtollige bebouwing wordt gesloopt, zoals de Verordening ruimte bepaald in artikel 7.7, 3 ^e lid, onder a.II.	Om recht te doen aan de bepalingen van de Verordening ruimte en de doorwerking daarvan in ruimtelijke plannen, wordt het benoemde criterium toegevoegd aan artikel 4.3.2. van de planregels. <i>Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
2.1.4	Artikel 4.5.1.d verwijst voor woningsplitsing naar een niet bestaand planartikel. Geattendeerd wordt erop dat splitsing slechts mogelijk is in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing indien gericht op het behoud en herstel van deze bebouwing.	De wijzigingsbevoegdheid voor het wijzigen van de bestemming naar 'Wonen' en 'Agrarisch' of 'Agrarisch met waarden – landschapswaarden' is overgenomen uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' van de gemeente. De verwijzing naar een ander artikel is vanuit die context abusievelijk blijven staan. Verwezen moet worden naar de wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing binnen het artikel 'Wonen'. Dat artikel maakt echter geen onderdeel uit van de voorliggende planregels. De betreffende wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing uit het bestemmingsplan 'Buitengebied 2014' stelt als voorwaarde dat: de splitsing kan slechts plaatsvinden indien deze gericht is op het behoud en herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zoals opgenomen in bijlage 2 van de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, vastgesteld door de gemeenteraad op 2 november 2011. De genoemde bijlage ziet op een lijst met beeldbepalende panden in de gemeente. De woonboerderij aan de Kievitstraat 29 staat niet in deze lijst. Op basis hiervan splitsing van de woonboerderij niet mogelijk en ligt het dan ook in de rede om artikel 4.5.1.d hierop aan te passen. Dit betekent dat de zinsnede '<i>uitgezonderd woningsplitsing indien voldaan wordt aan de randvoorwaarden die hiervoor gelden volgens artikel 9.6.2'</i> kan komen te vervallen.

		<i>Deze zienswijze leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan.</i>
--	--	--

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

	Waterschap Aa en Maas, 18 januari 2016	Gemeentelijke beantwoording
2.2.1.	Het waterschap heeft per e-mail laten weten, dat het plan geen gevolgen heeft voor wateraspecten. Het waterschap heeft dan ook geen op- of aanmerkingen op het plan.	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 toelichting is aangevuld met een kwalitatieve en kwantitatieve beschrijving van de kwaliteitsverbetering van het landschap en de te leveren tegenprestatie.
 - b. Aan artikel 4.3.2 van de regels is het criterium toegevoegd dat overtollige bebouwing moet worden gesloopt.
 - c. Artikel 4.5.1.d van de regels is zodanig gewijzigd dat de zinsnede *'uitgezonderd woningsplitsing indien voldaan wordt aan de randvoorwaarden die hiervoor gelden volgens artikel 9.6.2'* is verwijderd.
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. Uit de planregels is in artikel 3.1.a de zinsnede '*inclusief tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen*' verwijderd, aangezien tijdelijke teeltondersteunende voorzieningen ter plaatse niet gewenst zijn.
2. In artikel 4.2.4.f is de zinsnede '*plus maximaal 10% tot een maximum van 900 m³,*' verwijderd. De woning is namelijk al groter dan 900 m³. Ook zou enige uitbreiding gepaard moeten gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap, daarvoor was geen regeling opgenomen.