



Vooroverlegverslag Bestemmingsplan Veegplan VIII

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

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Veegplan VIII is op 20 december 2018 in het kader van het wettelijk vooroverleg aangeboden aan Waterschap Aa en Maas, Waterschap de Dommel en Provincie Noord-Brabant (artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening). Gedurende de termijn van 6 weken konden deze instanties vooroverlegreacties naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders.

Er zijn vooroverlegreacties ontvangen van:

1. Waterschap Aa en Maas, postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch, d.d. 15 januari 2019;
2. Waterschap De Dommel, postbus 10001, 5280 DA Boxtel, d.d. 18 januari 2019;
3. Provincie Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, d.d. 18 februari 2019.

In dit vooroverlegverslag worden in hoofdstuk 2 de ingekomen vooroverlegreacties van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Wij vatten daarbij de betreffende reactie samen en zullen als zodanig de reactie van commentaar voorzien. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reactie welke niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling worden betrokken. De reactie wordt in zijn geheel beoordeeld.

Hoofdstuk 3 geeft de conclusie voortkomend uit de beantwoording van de vooroverlegreacties.

In bijlage 1, 2 en 3 zijn de ingekomen vooroverlegreacties weergegeven.

2 Gemeentelijke beantwoording van de vooroverlegreacties

De ingediende vooroverlegreacties 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 vooroverlegreacties zijn in zijn geheel beoordeeld.

Indiener	Samenvatting reactie	Reactie gemeente
Waterschap Aa en Maas (per mail op 15 januari 2019)	<p>Houtbroekdijk 29: Indien er sprake is van een toename van verhard oppervlak van meer dan 2000 m² is er sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Dit houdt in dat de toename verharding dient te worden gecompenseerd met 60 mm per vierkante meter verharding.</p> <p>Ook is de planlocatie gesitueerd in een invloedsgebied t.b.v. een Natura 2000 gebied, hierbij gelden regels m.b.t. onttrekken grondwater e.d.</p>	<p>Er is sprake van circa 593 m² nieuw verhard oppervlak, ook is de bergingsopgave daarvoor benoemd.</p> <p>In paragraaf 5.2.3. staat beschreven dat de planlocatie in een invloedsgebied is gesitueerd.</p>
Waterschap de Dommel (per mail op 18 januari 2019)	<p>Molenbrugweg 19-19a: Is er of wordt er drainage aangelegd in de buitenrijbak want dat kan effect hebben op de waterhuishouding. Graag dit aangeven in het plan. Zo ja, aantonen dat de ontwikkeling geen negatieve (grondwaterstand verlagende) effecten heeft aan de rand van de natte natuurparel.</p>	<p>Er is geen sprake van drainage in de rijbakken.</p>
Provincie Noord-Brabant (schriftelijk op 18 februari 2019)	<p>Houtbroekdijk 29: De bouwtitels voor de twee ruimte-voor-ruimte woningen zijn nog niet aangekocht, om die reden voldoet dat plandeel nog niet aan het bepaalde in artikel 7.8 van de Verordening.</p>	<p>De bouwtitels worden voor vaststelling van het plan aangekocht en bewijs hiervan wordt t.z.t. toegevoegd.</p>
Provincie Noord-Brabant (schriftelijk op 18 februari 2019)	<p>Belienberkdijk 37-39: Met de voorgestane ruimtelijke ontwikkeling wordt geen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt maar ingezet binnen de nieuwe bedrijfsbestemming;</p>	<p>Een omzetting naar een bedrijf met statische opslag waarvoor de voormalige agrarisch bedrijfsbebouwing wordt behouden is toegestaan volgens provinciaal en gemeentelijk beleid.</p>

	<p>In de verantwoorde kwaliteitsverbetering worden niet de juiste uitgangspunten gehanteerd. De omzetting van het agrarische bedrijfsperceel naar wonen wordt aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling, terwijl dit categorie 3 zou moeten zijn.</p> <p>In de onderbouwing worden sloopkosten opgevoerd die voortvloeien uit sloop van bebouwing die in 2015 heeft plaatsgevonden. Op basis van 3.2 Verordening kunnen deze kosten uit het verleden niet als zodanig dienen. De kwaliteitsverbetering van het landschap is naar ons oordeel niet toereikend.</p> <p>Het plan biedt t.a.v. de afgestoten bedrijfswoning mogelijkheid tot vervolgfuncties. Dit dient te worden uitgesloten. Er wordt gedoeld op de wijzigingsbevoegdheid in artikel 8.6.1. Op grond van artikel 8.5.1 kan een combinatie van nevenfuncties leiden tot een feitelijke vervolgfunctie.</p>	<p>Dit wordt aangepast in de ruimtelijke onderbouwing. Er wordt voor 20% van de waardevermeerdering een tegenprestatie geleverd in de vorm van sloop, landschappelijke inpassing en een storting in het gemeentelijk 'Buitengebied in Ontwikkeling-fonds'.</p> <p>De gemeente is van mening dat er naar een situatie moet worden toegewerkt waar voormalige agrarische bedrijfsbebouwing is gesloopt en uitgebreid is ingepast. Is dit onlangs gebeurd en is deze sloop niet voor andere doeleinden ingezet en zijn er geen subsidies ontvangen dan vindt de gemeente dat deze alsnog kan worden ingebracht. Dit is het geval op Beliënberkdijk 37.</p> <p>Voor de beoogde woonbestemming gelden dezelfde wijzigingsbevoegdheden en afwijkingsbevoegdheden als voor iedere andere burgerwoonbestemming in het buitengebied. Ook volgens de Verordening (7.7 lid 5 onder c) is een beroep-aan-huis dan wel bedrijf-aan-huis toegestaan na omzetten van bedrijfswoning naar burgerwoning. De functies die qua aard en omvang niet meer passend zijn binnen de woonbestemming worden niet toegestaan. Dit geldt ook in geval van cumulatie van nevenfuncties.</p>
--	---	--

	<p>Ondergeschikte ambachtelijke werkzaamheden aan huis tot een vloeroppervlakte van 100 m² zijn toegestaan. Wat deze ambachtelijke werkzaamheden inhouden blijkt niet uit het plan. Graag zodanig aanvullen dat ook bij ambachtelijke werkzaamheden geen sprake kan zijn van bedrijvigheid in milieucategorie 3 of hoger.</p>	<p>Dit wordt aangepast. Er wordt aan de artikel 6.1 onder f toegevoegd dat het om ambachtelijke werkzaamheden in milieucategorie 1 en 2 gaat.</p>
<p>Provincie Noord-Brabant (schriftelijk op 18 februari 2019)</p>	<p>Molenbrugweg 19-19a: In juridisch-planologische zin is sprake van omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf.</p> <p>In juridisch-planologische zin is sprake van vestiging van een agrarisch verwant bedrijf en een niet-agrarische nevenfunctie bij een overig agrarisch bedrijf;</p>	<p>De ontwikkeling betreft een bouwvlakwijziging/-verkleining. Er is geen sprake van een omschakeling ('het overstappen van de ene naar de andere agrarische bedrijfsvorm') naar een overig agrarisch bedrijf. De omschakeling heeft in feite reeds in het verleden plaatsgevonden. De productiegerichte paardenhouderij is reeds vergund en aanwezig sinds 2001. Wij willen het huidige gebruik nu juist planologisch verankeren, zodat de bestemming hiermee overeenkomt. De hoofdactiviteiten (fokken, africhten en handel) blijven onveranderd en passen binnen de geldende bestemming 'Agrarisch – Agrarisch Bedrijf'. De locatie krijgt een aanduiding 'specifieke vorm van agrarisch – productiegerichte paardenhouderij om tegemoet te komen aan het vergund recht.</p> <p>Het gaat hier om reeds bestaande kleinschalige nevenactiviteiten in de vorm van pensionstalling en een beperkt aantal wedstrijden. Het voornemen is om in het buitengebied ook de nevenactiviteiten nu zo veel mogelijk vast te</p>

	<p>In het geldende en het voorliggende plan is geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf binnen de GBM, maar mogelijkheid om d.m.v. een omgevingsvergunning af te wijken. Wanneer toepassing wordt gegeven aan de afwijkingsmogelijkheid wijzigt de bestemming niet en is slechts afwijkend gebruik van de bestemming toegestaan. Het is de provincie niet duidelijk waar het plan op dit onderdeel op ziet.</p>	<p>leggen om een waarheidsgetrouw bestemmingsplan te krijgen.</p> <p>De activiteiten zijn ondergeschikt aan de hoofdactiviteit (fokken, africhten en handel). Er is bij de pensionstalling sprake van hooguit 10 paarden in pension ten opzichte van 40 paarden voor fokken en africhten. Jaarlijks worden 25 kleine wedstrijden georganiseerd om de eigen gefokte en getrainde paarden te showen voor publiek.</p> <p>Daarnaast wordt een flinke kwaliteitsverbetering geboekt in samenhang met het positief bestemmen van deze (reeds bestaande) nevenactiviteiten. Als tegenprestatie wordt het bouwvlak verkleind, de voorzieningen geconcentreerd en een landschappelijke inpassing aangebracht. Dit sluit aan bij de uitgangspunten van de Verordening ruimte en de Landschapsinvesteringsregeling Someren.</p> <p>De planregeling wordt aangepast in die zin dat de omschakeling naar een productiegerichte paardenhouderij (en andere vormen van 'overige agrarische bedrijven') in de groenblauwe mantel niet langer door middel van een afwijkingsbevoegdheid maar een wijzigingsbevoegdheid wordt geregeld. In het geval van de paardenhouderij in casu is dit echter niet van belang, aangezien geen sprake is van</p>
--	---	--

	<p>De publieksgerichte paardenhouderijtak wordt ook middels een omgevingsvergunning mogelijk gemaakt. Een te verlenen omgevingsvergunning ziet op het afwijken van het strijdig gebruik. Deze regeling (art 4.5.2) mist de voorwaarde dat vestiging van een niet-agrarische functie niet leidt tot een bedrijf in de milieucategorie 3 of hoger.</p> <p>Advies op basis van voorgaande is deze regeling niet deel uit te laten maken van het ontwerpplan. Bovendien wordt een begripsbepaling voor 'publieksgerichte paardenhouderij' gemist.</p> <p>Het vigerende relatieteken ontbreekt in de meegezonden verbeelding;</p> <p>Aan de hand van de verbeelding in PDF kan niet beoordeeld worden of sprake is van toename van het bouwperceel;</p>	<p>een omschakeling. Dit is onder het eerste punt uiteengezet.</p> <p>Het artikel 4.5.2 betreft een gebruikgerichte paardenhouderij als nevenactiviteit in de GBM en niet een publieksgerichte paardenhouderij. De genoemde voorwaarde wordt toegevoegd aan artikel 4.5.2.</p> <p>Het is niet duidelijk waar op wordt gedoeld met de begripsbepaling 'publieksgerichte paardenhouderij'. Op basis van de handreiking van de VNG 'Paardenhouderij in het Omgevingsrecht' wordt onderscheid gemaakt in een productiegerichte en gebruikgerichte paardenhouderij. Dit onderscheid hebben wij in het bestemmingsplan ook aangehouden. Wanneer gedoeld wordt op een 'manege', dan wordt hier de bestemming 'Sport' aan toegekend. In dit geval is echter geen sprake van een manege, omdat er geen lessen worden gegeven aan derden die op manegepaarden rijden.</p> <p>Dit is abusievelijk vergeten en het relatieteken wordt toegevoegd in het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p>Er is in casu juist sprake van een bouwvlakverkleining van 26.214 naar 25.000 m². Daarnaast wordt door de vormverandering een</p>
--	--	---

	<p>Omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf is binnen de groenblauwe mantel mogelijk, maar de provincie kan niet vaststellen of aan de voorwaarden uit artikel 6.6 lid 1 van de Verordening wordt voldaan, onderhavig plan voorziet daar niet op. De ontwikkeling lijkt niet positief bij te dragen aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden.</p>	<p>concentratie van bebouwing en voorzieningen bewerkstelligd. Het ontwerpbestemmingsplan wordt ook op ruimtelijkeplannen.nl geüpload.</p> <p>Er is geen sprake van een omschakeling, aangezien de paardenhouderij aanwezig en vergund is sinds 2001. Zie ook de onderbouwing onder het eerste punt.</p> <p>Daarnaast draagt de ontwikkeling wel degelijk bij aan de bescherming en ontwikkeling van ecologische en landschappelijke waarden. Het bouwvlak wordt verkleind, waardoor concentratie van voorzieningen en bebouwing wordt bewerkstelligd. Het gekoppelde gedeelte van het bouwvlak ligt in de huidige situatie dichterbij het achterliggende bos (Natura 2000-gebied 'Weerter- en Budelerbergen & Ringselven') en meer in het open veld. Door het bouwvlak te verkleinen en van vorm te veranderen op de voorgestelde manier worden de mogelijkheden om dichterbij het Natura 2000-gebied te bouwen ingeperkt. Daarnaast ontstaat door het verkleinen van het bouwvlak een waardevermindering, omdat er gronden een agrarische gebiedsbestemming krijgen. Op deze gronden hebben de initiatiefnemers geen bebouwingsmogelijkheden meer, die zij eerder wél hadden. Tot slot wordt een landschappelijke inpassing met gebiedseigen beplanting aangebracht (conform het gemeentelijke</p>
--	---	--

	<p>De in de toelichting beschreven activiteiten die niet onder de activiteiten van een overig agrarisch bedrijf zijn te scharen, kunnen enkel plaatsvinden als deze zich verhouden met het bepaalde in artikel 6.10 lid 1 van de Verordening. Hier ziet het plan niet op.</p>	<p>Beeldkwaliteitsplan Buitengebied) en geborgd in het bestemmingsplan. Dit betekent wel degelijk winst ten opzichte van de huidige situatie, waarin deze kwaliteitsverbetering niet wordt bewerkstelligd.</p> <p>Een toetsing op deze voorwaarden wordt toegevoegd aan de ruimtelijke onderbouwing.</p>
<p>Provincie Noord-Brabant (schriftelijk op 18 februari 2019)</p>	<p>Sonnehove:</p> <p>Op basis van het nu voorliggende plan kan niet bepaald worden of er sprake is van een toename van het aantal toegestane woningen/wooneenheden. Op de verbeelding ontbreekt het maximaal aantal toegestane wooneenheden. Geadviseerd wordt onderscheid te maken tussen niet-zelfstandige wooneenheden en zelfstandige wooneenheden en deze in kwantitatieve zin te verantwoorden en te regelen. Mocht er sprake zijn van een toename dan moet deze verantwoord worden in verband met de geldende woningbouwcapaciteit zoals bedoeld in de Verordening.</p>	<p>Er is geen sprake van een toename aan woningen/wooneenheden. Het huidige (toegestane) aantal wordt toegevoegd aan de toelichting en verbeelding.</p>
<p>Provincie Noord-Brabant (schriftelijk op 18 februari 2019)</p>	<p>Overige planregels</p> <p>Artikel 1.38: in deze begripsbepaling staat het woord 'legale' tussen haakjes. Net als in eerdere vooroverlegreacties of zienswijzen ten aanzien van andere ruimtelijke plannen van uw gemeente vragen wij u de regeling zo te formuleren dat enkel legaal opgerichte bebouwing onder bestaande bebouwing kan worden geschaard;</p> <p>Artikel 1.39: idem als hiervoor maar specifiek voor gebruik;</p>	<p>Dit wordt aangepast.</p> <p>Dit wordt aangepast.</p>

	<p>Artikel 1.40: het begrip 'bestaande veestapel' wordt gerelateerd aan het gebruik van gebouwen en overkappingen en niet aan dieren. Deze kunnen wij niet volgen. Wij adviseren u deze bepaling te heroverwegen om zodoende enige frictie met andere bepalingen te voorkomen;</p> <p>Artikel 1.168: de door u gehanteerde begripsbepaling voor 'veldschuur' bepaalt dat deze ook gebruikt mogen worden voor het stallen of het melken van vee. Hiermee ontstaat strijd met het provinciaal beleid. Wij vragen u de begripsbepaling in overeenstemming te brengen met de bepaling voor 'veldschuur' in bestemmingsplan 'Buitengebied Someren - Deelgebied 1' (artikel 1.169);</p> <p>Artikel 1.170: wij adviseren u om de Verordening in overeenstemming met artikel 1.172 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren - Deelgebied 1'. Laatstgenoemde heeft namelijk een ruimere uitleg en is niet beperkt tot de huidige vigerende Verordening;</p> <p>Artikel 3.3.3: hierin wordt het oprichten van een buitenrijbaan voor paarden geregeld. In artikel 1 van de planregeling wordt een begripsbepaling voor 'buitenrijbaan' gemist terwijl in artikel 1.142 van de planregeling wel een begripsbepaling voor 'paardenbak' is opgenomen. Wij vragen u een en ander op elkaar af te stemmen;</p> <p>In artikel 3.4.2, lid b en 4.1, lid o, wordt een en ander geregeld voor paardenwedstrijden. In het plan ontbreekt een passende begripsbepaling op basis waarvan kan worden bepaald wat dit specifiek inhoudt;</p> <p>Artikel 4.2.4, lid g: in deze planregeling wordt anders dan bij buitenrijbanen voor hobbymatig gebruik, een hogere bouwhoogte van lichtmasten toegestaan en is het maximaal aantal lichtmasten onbepaald.</p>	<p>De definitie wordt geschrapt. Uitbreiding van de veestapel onder de afwijkingsbevoegdheid voor het gebruik van gebouwen en overkappingen als dierenverblijf wordt uitgesloten.</p> <p>Er bevinden zich geen veldschuren in het plangebied, dus de definitie wordt geschrapt.</p> <p>Dit wordt aangepast.</p> <p>Het begrip wordt aangepast in buitenrijbaan. Daarnaast wordt de begripsomschrijving aangescherpt.</p> <p>Dit wordt aan de definities toegevoegd.</p> <p>Dit is onveranderd opgenomen uit het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied Someren Deelgebied 1'. Logischerwijs heeft hobbymatig</p>
--	--	--

	<p>Vanwege de ligging van onderhavige bestemming binnen de GBM verwachten wij een afweging hieromtrent waarbij is verantwoord, op welke wijze lichtverstoring aanvaardbaar is binnen voornoemde provinciale structuur;</p> <p>Artikel 4.5.16: deze regeling mist een aantal specifieke voorwaarden zoals deze gelden op grond van artikel 6.10, lid 1 en 7.10, lid 1 van de Verordening. Wij adviseren u de regeling hierop aan te vullen;</p> <p>Artikel 5.3.2: In deze regeling op basis waarvan een buitenrijbaan voor paarden kan worden opgericht, wordt de voorwaarde gemist dat dit direct aansluitend aan de bestemming 'Wonen - Buitengebied' moet plaatsvinden.</p>	<p>gebruik een andere uitstraling dan bedrijfsmatig gebruik. Om toch een afweging te maken of er sprake is van lichtverstoring wordt een nadere toelichting van de invloed van de lichtmasten op de groenblauwe mantel in de ruimtelijke onderbouwing voor Molenbrugweg 19a opgenomen.</p> <p>Dit wordt aangepast. Er wordt een beperking opgelegd dat het enkel een nevenactiviteit in milieucategorie 1 en 2 mag betreffen.</p> <p>Dit wordt aangepast.</p>
--	---	---

3 Conclusie

Gelet op de beantwoording in hoofdstuk 2 concluderen wij het volgende:

1. De vooroverlegreactie van Waterschap Aa en Maas (per mail op 15 januari 2019), leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.
2. De vooroverlegreactie van Waterschap de Dommel (per mail op 18 januari 2019), leidt niet tot aanpassingen in het bestemmingsplan.
3. De vooroverlegreactie van Provincie Noord-Brabant (schriftelijk op 18 februari 2019), leidt tot aanpassingen in de toelichting van Belienberkdijk 37-39, in de toelichting van Molenbrugweg 19-19a en tot aanpassingen in de regels en verbeelding, zoals aangegeven in hoofdstuk 2.
4. Ambtelijk zijn een aantal detailaanpassingen aan de regels gedaan, om aan te sluiten bij de systematiek van het ontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Someren – Deelgebied 2'

Bijlage 1: Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas

Geachte mevrouw,

21 december jl. hebben wij het bestemmingsplan 'Veegplan VIII Someren' in goede orde mogen ontvangen.

In de ruimtelijke toelichting zou ik graag willen terug zien dat naar het beleid van waterschap Aa en Maas wordt verwezen (Keur) met een onderbouwing.

Naar aanleiding van de ruimtelijke onderbouwing te hebben bekeken, heb ik via onderstaande opsomming de verschillende plangebieden beantwoord.

Beliënberkdijk 37 -39: betreft alleen een actualisatie omtrent een planologische wijziging. Er zijn geen waterschap belangen van toepassing.

Houtbroekdijk 29: Indien er sprake is van een toename van verhard oppervlak van meer dan 2000 m² is er sprake van hydrologisch neutraal ontwikkelen. Dit houdt in dat de toename van verharding dient te worden gecompenseerd met 60 mm per vierkante meter aan verharding. Ook is de planlocatie gesitueerd in een invloedsgebied t.b.v. een Natura 2000 gebied, hierbij gelden regels m.b.t. onttrekken van grondwater e.d.

Molenbrugweg 19-19a: plangebied is gesitueerd in het werkgebied van een ander waterschap (zoals ook aangegeven).

Mochten er naar aanleiding van bovenstaande nog vragen/opmerkingen zijn, dan hoor ik dat graag.

Met vriendelijke groet,

**medewerker watertoets
waterschap Aa en Maas**

Bijlage 2: Vooroverlegreactie Waterschap de Dommel

Geachte mevrouw,

Op 21 december 2018 ontving ik van u per e-mail concept Veegplan VIII Someren o.a. Molenbrugweg 19-19a te Someren. Het plan voorziet in het herbestemmen conform het huidige gebruik. Dit houdt in het verplaatsen van het bouwvlak zodat de buitenrijbak in het bestemmingsvlak komt te liggen.

Er is geen toename van verhard oppervlak.

Hierbij geef ik u mijn reactie op het plan.

Ik vraag u de onderstaande opmerking in het bestemmingsplan te verwerken:

- Is er of wordt er drainage aangelegd in de buitenrijbak want dat kan effect hebben op de waterhuishouding. Graag dit aangeven in het plan.

Wel drainage: ondanks dat het gaat om een bestaande, te legaliseren situatie van de rijbak is het belangrijk dat in het ruimtelijke spoor een toets wordt uitgevoerd van het effect van de drainage tenzij al eerder een watervergunning is verleend.

De attentiegebieden zijn in eerste instantie gericht op bescherming van de hydrologische toestand binnen de natte natuurparels (Natuur Netwerk Brabant (NNB)). Bij ingrepen in deze beschermingszone moet worden getoetst op tenminste stand-still op de rand van de natte natuurparel. Ingrepen die een negatief effect (kunnen) hebben zijn grondverzet, drainage, het verlagen van de grondwaterstanden en de aanleg van verhard oppervlak. Ik vraag u daarom aan te geven of in de buitenrijbak drainage is aangelegd. Zo ja, dan aantonen dat de ontwikkeling geen negatieve (grondwaterstand verlagende) effecten heeft aan de rand van de natte natuurparel.

Heeft u nog vragen of opmerkingen? Neem dan gerust contact met mij op.

Met vriendelijke groet,

Planadviseur

Bijlage 3: Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Veegplan VIII, gemeente Someren 2019'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Veegplan VIII, gemeente Someren 2019'.

In onze reactie gaan wij alleen in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in een regeling voor een drietal locaties in het buitengebied van uw gemeente waarbinnen ruimtelijke ontwikkelingen worden beoogd en daarnaast een ambtshalve wijziging met betrekking tot een locatie binnen het stedelijk gebied.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Verordening ruimte Noord-Brabant zoals deze luidt per 15 juli 2017 (hierna aangehaald als Verordening). In onze reactie baseren wij ons op deze documenten die zijn te raadplegen via www.brabant.nl > onderwerpen > ruimte.

Inhoudelijke standpunten

In deze vooroverlegreactie zullen wij onze standpunten ten aanzien van de verbeelding en de planregeling zoveel als mogelijk in samenhang beschrijven. Daar waar een planregeling geen concrete relatie heeft met een in het plan opgenomen ruimtelijke ontwikkeling en waarvan wij van oordeel zijn dat deze niet in overeenstemming is met het provinciaal beleid, zullen wij afzonderlijk beschrijven.

Houtbroekdijk 29

Ter plaatse wordt met het veegplan een vigerende agrarische bedrijfsbestemming omgezet naar enerzijds een woonbestemming en anderzijds een agrarische gebiedsbestemming. Binnen laatgenoemde bestemming zijn twee nieuwe bestemmingsvlakken 'Wonen - Buitengebied' opgenomen, op basis waarvan met de provinciale ruimte-voor-ruimte regeling twee woningen kunnen worden gebouwd. Het plangebied is op grond van de Verordening binnen 'gemengd landelijk gebied' gelegen.

Uit de bij het plan gevoegde toelichting blijkt dat er twee zogenaamde bouwtitels worden gekocht. Gelet op de eerdere ervaringen met de door u gehanteerde werkwijze, gaan wij ervan uit dat deze titels nog niet zijn aangekocht. Om die reden voldoet onderhavig plandeel (vooralsnog) niet aan het bepaalde in artikel 7.8 van de Verordening.

Beliënberkdijk 37-39

Hier is in de vigerende situatie sprake van een agrarische bedrijfsbestemming waarbinnen twee bedrijfswoningen zijn toegestaan en feitelijk aanwezig zijn. Een van de twee bedrijfswoningen krijgt in het plan een woonbestemming met een omvang van 1.515 m². De andere aanwezige bedrijfswoning blijft als zodanig bestaan maar gaat op in een niet-agrarische bedrijfsbestemming waarbij de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing niet wordt gesloopt en gebruikt gaat worden voor niet-agrarische bedrijfsactiviteiten. Het nog resterende deel van het plangebied krijgt een agrarische gebiedsbestemming. Het plangebied is op grond van de Verordening binnen 'gemengd landelijk gebied' gelegen.

Op grond van de Verordening is het mogelijk om een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning te gebruiken mits onder andere is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt en de vestiging van andere functies dan wonen worden uitgesloten (artikel 7.7, lid 5, onder b en c van de Verordening).

Met de voorgestane ruimtelijk ontwikkeling wordt geen voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt maar ingezet binnen de nieuwe bedrijfsbestemming. Op zich stuit dat gegeven niet per definitie op provinciale bezwaren maar heeft wel consequenties ten aanzien van de in dit plan verantwoorde kwaliteitsverbetering van het landschap. In de verantwoorde kwaliteitsverbetering van het landschap worden naar ons oordeel niet de juiste uitgangspunten gehanteerd. Zo wordt de omzetting van een deel van het vigerende agrarische bedrijfsperceel naar 'Wonen - Buitengebied' aangemerkt als een categorie 2 ontwikkeling op basis van uw 'Landschapsinvesteringsregeling Gemeente Someren 2018'(LIR) terwijl dit gelet op de feitelijke ruimtelijke ontwikkeling aangemerkt moet worden als categorie 3 ontwikkeling, waarop het bepaalde van bladzijde 10 van vornoemde LIR (normbedragen 19-11-2018) van toepassing is. Op het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar een woonbestemming, als onderdeel van uw LIR, is specifiek gereageerd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant (GS) bij brief van 14 november 2018. De in vornoemde brief gemaakte opmerkingen zijn onlangs in een ambtelijk overleg met onder andere mevrouw van uw gemeente besproken en nader toegelicht. In de nu voorgelegde verantwoording worden tevens sloopkosten opgevoerd die voortvloeien uit sloop van bebouwing die in 2015 heeft plaats gevonden. Gelet op de uitgangspunten van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals beschreven en geregeld zijn in artikel 3.2 van de Verordening, kunnen deze kosten uit het verleden niet als zodanig dienen. Daarmee is de voor dit plandeel verantwoorde kwaliteitsverbetering van het landschap naar ons oordeel niet toereikend.

Daarnaast biedt het plan ten aanzien van de afgestoten bedrijfswoning ook de mogelijkheid tot vervolgfuncties. Met verwijzing naar hetgeen wij eerder in deze reactie aangaven, dient dit te worden uitgesloten in het plan. In dit verband doelen wij op de wijzigingsbevoegdheid op grond van artikel 8.6.1 van het plan op basis waarvan de vestiging van een kleinschalig bedrijf bij een woning mogelijk wordt gemaakt en op de toegestane nevenactiviteiten op grond van artikel 8.5.1 e.v. In het laatste geval kan een combinatie van de hier bedoelde nevenfuncties leiden tot een feitelijke vervolgfunctie.

Ten aanzien van de nu beoogde bedrijfsbestemming merken wij op dat ter plaatse van de bestemming ondergeschikte ambachtelijke werkzaamheden aan huis tot een vloeroppervlakte van maximaal 100 m² zijn toegestaan. Wat deze ambachtelijke werkzaamheden precies inhouden blijkt niet uit het plan. Wij vragen u aandacht op dit onderdeel om de planregeling zodanig aan te vullen dat ook bij ambachtelijke werkzaamheden geen sprake kan zijn van bedrijvigheid in de milieucategorie 3 of hoger zoals u ook voor niet-agrarische bedrijvigheid heeft bepaald.

Molenbrugweg 19 - 19a

Volgens de toelichting van het plan is ter plaatse van het vigerende gekoppelde bouwperceel een paardenhouderij aanwezig die gelet op de in de toelichting beschreven activiteiten zowel als productiegericht als gebruikgericht is aan te merken (o.a. paardenwedstrijden/evenementen). De functie als pensionstalling van paarden is aan te merken als een agrarisch verwant bedrijf. Het plangebied is op grond van de Verordening gelegen binnen de structuur 'groenblauwe mantel'.

Volgens het recentelijk door uw raad vastgestelde bestemmingsplan

'Buitengebied Someren - Deelgebied 1', zijn de ter plaatse aanwezige productie- en gebruikgerichte paardenhouderij, inclusief de agrarisch verwante en niet-agrarische activiteiten niet rechtstreeks toegestaan. Dit heeft u op een identieke wijze geregeld in het nu voorliggende plan en is in overeenstemming met het provinciaal beleid vanwege de ligging binnen de structuur 'groenblauwe mantel' (hierna: GBM). Gelet op het voorgaande, de geldende bestemming en de Verordening, is er met onderhavige ruimtelijke ontwikkeling(en) in planologische-juridische zin sprake van omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf in combinatie met vestiging van een agrarisch verwant bedrijf en een niet-agrarische functie bij een overig agrarisch bedrijf.

Het omschakelen naar een overig agrarisch bedrijf binnen de GBM is onder voorwaarden mogelijk. Hiervoor geldt het bepaalde in artikel 6.6, lid 1, onder b, van de Verordening. In zowel het geldende plan als in het voorliggende plan is hiervoor geen wijzigingsbevoegdheid opgenomen, maar in plaats daarvan een mogelijkheid om door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het volgens dat plan beschreven strijdige gebruik van gronden en bouwwerken als productiegerichte paardenhouderij. Wanneer toepassing wordt gegeven aan voornoemde afwijkingmogelijkheid wijzigt de bestemming niet en is slechts afwijkend gebruik van de bestemming toegestaan. Ons is derhalve niet duidelijk waar het plan op dit onderdeel op ziet, afgezet tegen de vigerende situatie.

Ten aanzien van de publieksgerichte paardenhouderijtak (waaronder tevens begrepen het houden van paardenwedstrijden) merken wij op dat ook deze niet-agrarische functie als ondergeschikte nevenactiviteit bij een agrarisch bedrijf in de groenblauwe mantel, middels een omgevingsvergunning mogelijk wordt gemaakt. Net als ingeval van een productiegerichte paardenhouderij ziet een te verlenen omgevingsvergunning op het afwijken van het strijdig gebruik van gronden en bouwwerken. Hiervoor gelden een aantal voorwaarden. Wat wij constateren is dat de hier bedoelde regeling (art. 4.5.2) een belangrijke voorwaarde mist die ook in de gelijkkluidende vigerende planregeling ontbreekt. Het betreft de voorwaarde dat de vestiging van een niet-agrarische functie niet leidt tot een bedrijf, behorende tot de milieucategorie 3 of hoger (artikel 6.10. lid 1, sub d, Verordening). Daardoor schiet de regeling te kort om de belangen van de groenblauwe mantel afdoende te borgen. Laatstgenoemd gebrek is abusievelijk niet door het college van Gedeputeerde Staten opgemerkt ten tijde van de beoordeling van het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Someren - Deelgebied 1'. Wij realiseren ons dat daarmee helaas wel sprake is van een vigerende planregeling op basis waarvan een omgevingsvergunning verleend kan worden. Echter, gelet op de wel in de planregeling opgenomen voorwaarde overeenkomstig het bepaalde in artikel 6.6, lid 1, sub b, onder II, van de Verordening, lijkt de vestiging van de nu al aanwezige niet-agrarische activiteiten op voorhand niet positief bij te dragen aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. Om voornoemde reden zal een aanvraag voor een omgevingsvergunning naar verwachting op bezwaren stuiten. Wij adviseren u op basis van het voorgaande om onderhavige regeling niet langer deel meer uit te laten maken van het opvolgende ontwerpplan en alle volgende bestemmingsplannen. Bovendien wordt in dit verband in het plan een begripsbepaling gemist voor 'publieksgerichte paardenhouderij'. In het kader van rechtszekerheid vragen wij u om het plan hierop aan te vullen.

Afsluitend op dit onderdeel van het plan merken wij op dat wij op dat het vigerende relatieteken tussen de twee geldende bouwpercelen in de meegezonden verbeelding ontbreekt. Daarmee ontstaat planologische nieuwvestiging van een agrarisch bedrijf. Dat is niet toegestaan volgens de Verordening. Wij kunnen aan de hand van de meegezonden verbeelding in pdf-formaat ook niet sluitend beoordelen of er sprake is van toename bouwperceel, doordat de buiten het vigerende bouwperceel aangelegde paarden-bakken/rijbanen nu (blijkbaar) binnen een bouwperceel worden gebracht.

Samenvattend komen wij voor dit plandeel tot de conclusie dat de omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf binnen de groenblauwe mantel mogelijk is, maar wij niet kunnen vaststellen of daarvoor aan de voorwaarden uit artikel 6.6, lid 1 van de Verordening wordt voldaan, tenminste daar ziet onderhavig bestemmingsplan niet op. De in de toelichting beschreven activiteiten die niet onder de activiteiten van een overig agrarisch bedrijf zijn te scharen, kunnen enkel plaatsvinden als deze zich verhouden met het bepaalde in artikel 6.10, lid 1, van de Verordening. Ook hier moet worden opgemerkt dat het plan daar niet op ziet en wij in dat verband nogmaals wijzen op de hiervoor aangehaalde gebrekkige planregeling.

Sonnehove

In de toelichting van het plan is aangegeven dat ter plaatse van de locatie Sonnehove een bestemmingswijziging plaatsvindt in verband met een veranderde zorgvraag. Met de wijziging van de vigerende bestemming 'Maatschappelijk' naar 'Wonen-Kom' wilt u teruggrijpen op de voorheen geldende planologische situatie ter plaatse van het woonzorgcentrum om enige flexibiliteit aan te brengen.

Ter plaatse is sprake van bestaand stedelijk gebied op basis van de Verordening. Ten aanzien van woningen geldt het bepaalde in artikel 4.3 van de Verordening. Op basis van het nu voorliggende plan kunnen wij niet bepalen of er met dit plan sprake is van een toename van het aantal toegestane woningen/wooneenheden. De planregeling en bij de bij het plan behorende verbeelding maken dat niet inzichtelijk. Op de verbeelding ontbreekt namelijk het maximaal aantal toegestane wooneenheden en in dat verband is het onduidelijk hoe u uitvoering kunt geven aan het bepaalde in artikel 9.2.1, onder c van de planregeling waarin is bepaald dat het toevoegen van woningen niet is toegestaan. Wij adviseren u om een onderscheid te maken tussen niet-zelfstandige wooneenheden en zelfstandige wooneenheden en deze in kwantitatieve zin te verantwoorden en te regelen. Pas dan kan bepaald worden of er sprake is van een toename van woningen/wooneenheden ten opzichte van de vigerende situatie en ontstaat er voor u een titel om een en ander te kunnen handhaven. Mocht er sprake zijn van een toename dan vragen wij u deze toename te verantwoorden in verband met de geldende woningbouwcapaciteit zoals bedoeld in de Verordening.

Overige planregels

Artikel 1.38: in deze begripsbepaling staat het woord 'legale' tussen haakjes. Net als in eerdere vooroverlegreacties of zienswijzen ten aanzien van andere ruimtelijke plannen van uw gemeente vragen wij u de regeling zo te formuleren dat enkel legaal opgerichte bebouwing onder bestaande bebouwing kan worden geschaard;

Artikel 1.39: idem als hiervoor maar specifiek voor gebruik;

Artikel 1.40: het begrip 'bestaande veestapel' wordt gerelateerd aan het gebruik van gebouwen en overkappingen en niet aan dieren. Deze kunnen wij niet volgen. Wij adviseren u deze bepaling te heroverwegen om zodoende enige frictie met andere bepalingen te voorkomen;

Artikel 1.168: de door u gehanteerde begripsbepaling voor 'veldschuur' bepaalt dat deze ook gebruikt mogen worden voor het stallen of het melken van vee. Hiermee ontstaat strijd met het provinciaal beleid. Wij vragen u de begripsbepaling in overeenstemming te brengen met de bepaling voor 'veldschuur' in bestemmingsplan 'Buitengebied Someren - Deelgebied 1' (artikel 1.169);

Artikel 1.170: wij adviseren u om de Verordening in overeenstemming met artikel 1.172 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren - Deelgebied 1'. Laatstgenoemde heeft namelijk een ruimere uitleg en is niet beperkt tot de huidige vigerende Verordening;

Artikel 3.3.3: hierin wordt het oprichten van een buitenrijbaan voor paarden geregeld. In artikel 1 van de planregeling wordt een begripsbepaling voor 'buitenrijbaan' gemist terwijl in artikel 1.142 van de planregeling wel een begripsbepaling voor 'paardenbak' is opgenomen. Wij vragen u een en ander op elkaar af te stemmen;

In artikel 3.4.2, lid b en 4.1, lid o, wordt een en ander geregeld voor paardenwedstrijden. In het plan ontbreekt een passende begripsbepaling op basis waarvan kan worden bepaald wat dit specifiek inhoudt;

Artikel 4.2.4, lid g: in deze planregeling wordt anders dan bij buitenrijbanen voor hobbymatig gebruik, een hogere bouwhoogte van lichtmasten

Conclusie
Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Verordening aan te passen en daarbij rekening te houden met ons bovengenoemd standpunt. In dat verband is het wenselijk om ambtelijk met u in contact te treden om de provinciale bezwaren op onderdelen nader te bespreken. Hiervoor zal door onze contactpersoon contact met u worden opgenomen.

Provincie Noord-Brabant,