

Vooroverlegverslag bestemmingsplan Gezandebaan 22 en 24 Someren

NL.IMRO.0847.BP02022010-VO01

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

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Gezandebaan 22 en 24 Someren is op 16 februari 2022 in het kader van het wettelijk vooroverleg aangeboden aan Waterschap Aa en Maas en aan 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. 10 maart 2022, per mail.
2. Provincie Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, d.d. 13 april 2022.

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 en 2 zijn de ingekomen vooroverlegreacties weergegeven. In bijlage 3 is eerdere correspondentie met provincie Noord-Brabant opgenomen.

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 reacties zijn in zijn geheel beoordeeld.

Indiener	Samenvatting reactie	Reactie gemeente
Waterschap Aa en Maas (per mail op 10 maart 2022)	In paragraaf 4.2.3.1 wordt abusievelijk verwezen naar het waterbeheerplan van waterschap de Dommel ipv Aa en Maas	Dit wordt aangepast.
Provincie Noord-Brabant (per brief op 13 april 2022)	Kwaliteitsverbetering van het landschap In de plantoelichting wordt gesteld dat hier sprake is van een categorie 2 ontwikkeling op basis van de Landschapsinvesteringsregeling van uw gemeente omdat het een ontwikkeling betreft met beperkte invloed op de omgeving/het landschap. De omzetting van een bestemming Agrarisch naar een bestemming Wonen gaat gepaard met een groot verschil in bestemmingswaarden. Onderhavige ontwikkeling moet dan ook als een categorie 3 ontwikkeling worden aangemerkt en dit betekent dat een berekening moet worden toegevoegd die inzichtelijk maakt of, en zo ja in welke mate, sprake is van een meerwaarde. Aan de hand van de uitkomst van deze berekening kan pas vastgesteld worden welke investering in het kader van "kwaliteitsverbetering van het landschap" is vereist.	Wanneer wij toetsen aan de Landschapsinvesteringsregeling van de gemeente Someren, komen wij uit op een categorie 2 ontwikkeling. Het gaat immers om het omzetten van een agrarische bedrijfsbestemming naar maximaal 2.500 m ² woonbestemmingsvlak. Het feit dat er 2 bedrijfswoningen reeds aanwezig zijn, en het als gevolg daarvan 2 woonbestemmingen worden, doet hier niet aan af. Er zijn immers rechten aanwezig voor 2 bedrijfswoningen. Er wordt nog steeds aan de genoemde voorwaarde voldaan. Dit is in juni 2020 afgestemd met een ambtenaar van de provincie. Destijds werd aangegeven dat het mogelijk is binnen de 2.500 m ² woonbestemming 2 nieuwe vrijstaande woningen op te richten. Het ruimtebeslag neemt immers niet toe en provinciaal beleid verzet zich hier in beginsel niet tegen. Daarbij is het bouwperceel nu circa 1 ha

		groot en het ruimtebeslag exclusief de huidige 2 onder 1 kapwoning ruim 1.500 m². Wij hebben de provinciale afweging van juni 2020 in bijlage 3 opgenomen. In paragraaf 3.2.2.3 van de toelichting is tevens argumentatie hiervoor toegevoegd.
	Zorgvuldig ruimtegebruik Artikel 3.6 van de IOV bepaalt o.a. dat geconcentreerd dient te worden gebouwd. Wij constateren dat in de vigerende situatie 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan. Voor deze woningen is in de vigerende situatie de bouwaanduiding “twee-aaneen” opgenomen. Met dit plan wordt voorzien in 2 afzonderlijke woonbestemmingen zodat 2 vrijstaande woningen kunnen worden opgericht. Wij verzoeken u te onderbouwen waarom deze bouwaanduiding is vervallen en 2 vrijstaande woningen noodzakelijk zijn.	In paragraaf 3.2.2.3 van de toelichting is hiervoor argumentatie toegevoegd. De bestaande boerderij staat onwenselijk dicht tot de weg. Het herbouwen van de woningen op grotere afstand tot de weg zorgt voor een afname van de gevelbelasting voor wat betreft wegverkeerslawai. De twee vrijstaande woningen passen in de structuur van het lint. In de bestaande situatie is sprake van een gesloten karakter ter plaatse van het vigerende bouwvlak. Door de woningen uit elkaar te plaatsen ontstaat een brede (weidse) zichtas richting de achtergelegen akker.
	Planregels Ten aanzien van artikel 4.5 van de planregels (afwijken van de gebruiksregels) merken wij op dat hier opnieuw afwijkmogelijkheden zijn opgenomen waar wij al eerder (voorontwerp Vaartdijk ongenummerd, C2289615) inhoudelijke opmerking over hebben gemaakt. Naar aanleiding daarvan is het ontwerp Vaartdijk ongenummerd aangepast. Wij verzoeken u de planregels nogmaals te beoordelen aan de hand van de opmerking die zijn gemaakt in het kader van het voorontwerp Vaartdijk ongenummerd.	Ten aanzien van de planregels, is het onze werkwijze aan te sluiten bij de regels van het meest actuele (vastgestelde) integrale buitengebied plan. In dit geval is dat bestemmingsplan 'buitengebied Someren – Deelgebied 3'. De genoemde afwijkmogelijkheden zijn hier ook toegestaan bij de bestemming wonen. Overigens is dat

		bestemmingsplan ook geldend op Gezandebaan 22-24 (zij het met een agrarische bestemming). De omliggende woonbestemmingen hebben deze afwijkmogelijkheden dus al. Wij verwijzen naar de mogelijkheden onder 19.5.2 t/m 19.5.10 van bestemmingsplan 'Buitengebied Someren – Deelgebied 3'. Deze zijn onveranderd opgenomen in het nu voorliggende ontwerpbestemmingsplan.
--	--	--

3 Conclusie

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

- In paragraaf 4.2.3.1 zal worden verwezen naar het waterbeheerplan van Waterschap Aa en Maas in plaats van waterschap de Dommel;
- In paragraaf 3.2.2.3 is een onderbouwing toegevoegd waar uit blijkt dat twee vrijstaande woningen leidt tot kwaliteitsverbetering.

Bijlage 1: Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas

Hallo (...),

Dank je wel voor het voorleggen van het voorontwerp Gezandebaan 22-24 Someren. Op basis van ons huidig beleid hebben we geen opmerkingen op het plan, het plan leidt niet tot een toename van verhard oppervlak en er worden geen andere waterbelangen geraakt.

Ik heb nog wel een opmerking mbt het beleid. In paragraaf 4.2.3.1 wordt abusievelijk verwezen naar het waterbeheerplan van waterschap de Dommel ipv Aa en Maas.

Succes met het verdere proces.

Met vriendelijke groet,

(...)

adviseur Ruimtelijke plannen



Bijlage 2: Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Gezandebaan 22 en 24 Someren'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Gezandebaan 22 en 24 Someren'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn. Planbeschrijving Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar Wonen en Agrarisch. De 2 bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar 2 afzonderlijke woonbestemmingen. Het plangebied is gelegen in werkingsgebied "Groenblauwe mantel".

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Inmiddels hebben Provinciale Staten op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, vanwege de verplichting uit de Omgevingswet. De Omgevingsverordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking. Tegelijkertijd hebben Provinciale Staten op 11 maart 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 vastgesteld. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. Deze Wijziging zal vooruitlopend op de definitieve inwerkingtreding van de Omgevingsverordening, medio april 2022 in werking treden.

De Brabantse Omgevingsvisie, de (gewijzigde) Interim-omgevingsverordening en het concept van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening. Indien u met een plan wilt anticiperen op de nieuwe Omgevingsverordening, verzoeken wij u dit op ambtelijk niveau met ons af te stemmen.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat elke ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit principe is opgenomen in artikel 3.9 van de IOV. In onderhavig plan betreft de ontwikkeling de omzetting van een agrarische bedrijfsbestemming naar de bestemmingen Wonen en Agrarisch waarbij 2 bestaande bedrijfswoningen worden omgezet naar 2 afzonderlijke woonbestemmingen. Hiervoor is kwaliteitsverbetering van het landschap vereist. In het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap merken wij het volgende op. In de plantoelichting wordt gesteld dat hier sprake is van een categorie 2 ontwikkeling op basis van de Landschapsinvesteringsregeling van uw gemeente omdat het een ontwikkeling betreft met beperkte invloed op

de omgeving/het landschap. De omzetting van een bestemming Agrarisch naar een bestemming Wonen gaat gepaard met een groot verschil in bestemmingswaarden. Onderhavige ontwikkeling moet dan ook als een categorie 3 ontwikkeling worden aangemerkt en dit betekent dat een berekening moet worden toegevoegd die inzichtelijk maakt of, en zo ja in welke mate, sprake is van een meerwaarde. Aan de hand van de uitkomst van deze berekening kan pas vastgesteld worden welke investering in het kader van "kwaliteitsverbetering van het landschap" is vereist. Het plan is vooralsnog niet in overeenstemming met artikel 3.9 van de IOV.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Artikel 3.6 van de IOV bepaalt o.a. dat geconcentreerd dient te worden gebouwd. Wij constateren dat in de vigerende situatie 2 bedrijfswoningen zijn toegestaan. Voor deze woningen is in de vigerende situatie de bouwaanduiding "twee-aaneen" opgenomen. Met dit plan wordt voorzien in 2 afzonderlijke woonbestemmingen zodat 2 vrijstaande woningen kunnen worden opgericht. Wij verzoeken u te onderbouwen waarom deze bouwaanduiding is vervallen en 2 vrijstaande woningen noodzakelijk zijn.

Planregels

Ten aanzien van artikel 4.5 van de planregels (afwijken van de gebruiksregels) merken wij op dat hier opnieuw afwijkingsmogelijkheden zijn opgenomen waar wij al eerder (voorontwerp Vaartdijk ongenummerd, C2289615) inhoudelijke opmerking over hebben gemaakt. Naar aanleiding daarvan is het ontwerp Vaartdijk ongenummerd aangepast. Wij verzoeken u de planregels nogmaals te beoordelen aan de hand van de opmerking die zijn gemaakt in het kader van het voorontwerp Vaartdijk ongenummerd. Ook verzoeken wij u dringend in de toekomst de planregels aan de hand van eerder gemaakte opmerkingen te controleren voordat deze ter beoordeling worden aangeboden.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Provincie Noord-Brabant

Bijlage 3: Eerdere afstemming Provincie Noord-Brabant

Mail van gemeente aan provincie op 25 mei 2022:

Van: (...)

Verzonden: maandag 25 mei 2020 16:38

Aan: (...)

CC: (...)

Onderwerp: Tweetal dossiers gemeente Someren (deelgebied 3) - Gezandebaan 22-24 en Peelweg 4-6-8-Stevensvaartje 3

Hallo (...),

Zoals gezegd was de input omtrent de dossiers Langendijk 22 en Boerenkamplaan 35 duidelijk en verhelderend. Daarom zouden wij graag nog twee andere dossiers in een vroegtijdig stadium aan jullie willen voorleggen. Het betreft de dossiers Gezandebaan 22-24 en Peelweg 4-6-8 – Stevensvaartje 3.

Gezandebaan 22-24

Huidige situatie

De locatie aan de Gezandebaan betreft een agrarische bedrijfsbestemming met twee bedrijfswoningen. Het agrarisch bedrijf omvat een stal met pluimvee (waarmee genetische proeven worden uitgevoerd) en een stal met rundvee. Daarnaast heeft de eigenaar ook nog een varkenshouderij op de Heikomstraat 16. Deze varkenshouderij wil hij gaan saneren en hij heeft zich dan ook ingeschreven voor de Subsidieregeling sanering varkenshouderijen. Nu heeft de eigenaar besloten dat hij ook op Gezandebaan 22-24 zijn agrarisch bedrijf wil beëindigen. Daarom is hij nu op zoek naar een passende herbestemming voor deze locatie.

Toekomstplannen

Onlangs is hiervoor een principeverzoek ingediend om de agrarische bedrijfsbestemming met twee bedrijfswoningen op Gezandebaan 22-24 om te zetten naar twee woonbestemmingen. Hierbij is het voorstel om de twee-aaneengeschakelde bedrijfswoningen samen te voegen en te beschouwen als één woning om vervolgens één nieuwe vrijstaande woning op te kunnen richten. De sanering van de veehouderij is op zich een positieve ontwikkeling; zo wordt er de nodige kwaliteitsverbetering geboekt in de vorm van sloop van de stallen en landschappelijke inpassing. Wij zien echter nog wel een aantal beren op de weg. Zo wordt niet voldaan aan de volgende aspecten:

- Sloopvoorwaarde

Een voorwaarde voor herbouw van de woning is dat de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven. Uit het principeverzoek blijkt echter dat de oorspronkelijke woning behouden zal blijven en dat deze wordt samengevoegd, zodat er één geheel ontstaat. Daarnaast wordt een nieuwe woning opgericht. Het verzoek is dus niet in lijn met de voorwaarden voor herbouw van een woning op een andere locatie.

Dit is niet alleen in strijd met gemeentelijk beleid, maar ook met artikel 3.69 van de provinciale Interim omgevingsverordening. Ook hierin is vastgelegd dat herbouw enkel is toegestaan als de bouw ter vervanging van de bestaande woning is, waarbij de woning feitelijk en juridisch wordt opgeheven en overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Wij vernemen graag van jullie hoe deze regeling is bedoeld: betekent dit dat er feitelijk gesloopt moet worden of is samenvoegen voldoende? Ook dan wordt de woning namelijk in enige vorm "opgeheven", er blijft immers sprake van 2 woontitels. Oftewel: is het doel sloop of is het doel het voorkomen van een tweede woning? Wij hinken op 2 gedachten wat dit betreft: er zijn twee bedrijfswoningen toegestaan, maar is het de bedoeling dat deze in dezelfde verschijningsvorm blijven voortbestaan of mogen ze worden losgekoppeld?

- Cultuurhistorisch waardevol pand

Er wordt ingebracht dat de woning behouden moet blijven, omdat er sprake zou zijn van karakteristieke bebouwing, zijnde de langgevelboerderij. De boerderij is door de gemeente echter niet aangewezen als beeldbepalend pand. Nu geeft de adviseur aan dat hij verwacht dat ze de cultuurhistorische waarde van de boerderij (woon- en stalgedeelte) door een extern bureau positief beoordeeld krijgen. Wanneer de bebouwing als cultuurhistorisch waardevolle bebouwing zou worden gezien, moet de ontwikkeling gericht zijn op behoud en herstel van deze waarden. De adviseur haalt dit aan als reden om de twee woningen te behouden en samen te voegen tot één geheel.

De vraag is echter of het samenvoegen van de twee woningen bij zal dragen aan het beschermen van de cultuurhistorische waarden. Het beleid van gemeente en provincie maken het nou juist mogelijk deze panden te splitsen zodat de cultuurhistorische waarden beter beschermd kunnen worden. Het samenvoegen van de woning draagt in onze optiek niet bij aan de bescherming van deze waarden.

Vraag aan de provincie

Desondanks is het saneren van de agrarisch bedrijven op zowel de Heikomstraat 16 als ook de Gezandebaan 22-24 een positieve ontwikkeling voor de luchtkwaliteit. De eigenaar heeft aangegeven de sanering alleen door te willen laten gaan als voor beide locaties een passende herbestemming wordt gevonden. Vandaar dat wij een goede afweging willen maken en de ontwikkeling op voorhand met jullie willen afstemmen. In hoeverre vindt de provincie

de voorgestelde ontwikkeling passend binnen regels van de IOV? En indien dit niet direct passend is, in hoeverre weegt het creëren van twee vrijstaande woningen op tegen de sanering van de veehouderijen?

(...)

Aanvullende mail van gemeente Someren op 10 juni 2020

Van: (...)

Verzonden: woensdag 10 juni 2020 11:57

Aan: (...)

Onderwerp: FW: Tweetal dossiers gemeente Someren (deelgebied 3) - Gezandebaan 22-24 en Peelweg 4-6-8-Stevensvaartje 3

Hallo (...),

Een aantal weken geleden stuurde ik je onderstaande mail.

Ten aanzien van Gezandebaan 22-24 hebben we inmiddels met onze bestuurder gesproken. Hij stelt de vraag of het mogelijk zou zijn om 2 vrijstaande woningen te bouwen, in plaats van de bestaande (twee aaneen gebouwde) woning te behouden en een nieuwe woning erbij te bouwen (uiteraard wel onder voorwaarde dat het agrarisch bedrijf wordt gestaakt). Resultaat zou dan zijn dat de oude (niet cultuurhistorisch waardevolle) bebouwing wordt gesloopt en de bestemming wordt gewijzigd in een woonbestemming.

Voor de uitstraling van de locatie zou dit wel positief zijn. De eigenaar neemt deel aan de warme saneringsregeling en daarmee hangt het staken van zijn andere locatie aan de Heikomstraat 16 samen. Hij wil graag een integraal beeld van de mogelijkheden van beide locaties voor hij een besluit neemt. Zou het mogelijk zijn dat je deze week nog reageert? Dat zou fijn zijn. Alvast bedankt!

Met vriendelijke groet,

(...)

Reactie provincie richting gemeente op 16 juni 2020

Van: (...)

Verzonden: dinsdag 16 juni 2020 16:07

Aan: (...)

Onderwerp: RE: Tweetal dossiers gemeente Someren (deelgebied 3) - Gezandebaan 22-24 en Peelweg 4-6-8-Stevensvaartje 3

Hallo (...),

Onderstaand mijn reactie op jullie overwegingen/ verzoeken:

Gezandebaan 22-24

Hier is sprake van de omzetting van in dit geval twee bedrijfswoningen naar 2 burgerwoningen. Met het saneren van de veehouderij en dus sloop van overvloedige bebouwing is dit mogelijk. Vanuit het provinciaal belang gezien is van belang wat jullie beogen met 2 vrijstaande woningen gelet op de ruimtelijke kwaliteit en de investering in ruimtelijke kwaliteit.

Het bouwperceel is ca 1 ha groot en de aanwezige bedrijfsbebouwing excl 2 onder 1 kap woning bedraagt ruim 1.500 m². Als je de 2 onder 1 kap bedrijfswoningen om gaat zetten in een burgerwoningen dan zou het volgens jullie beleid zo zijn dat het bestemmingsvlak 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' terug wordt gebracht naar max 2.500 m² woonbestemming. De sloop van de 1.500 m² bedrijfsgebouw zou dan verantwoord worden als kwaliteitsverbetering van het landschap en zodoende als cat 2 ontwikkeling aangemerkt worden. Het overige deel van het plangebied krijgt een agrarische gebiedsbestemming.

Het is dus ook mogelijk om binnen de 2.500 m² aan woonbestemming ter vervanging van de huidige 2 onder 1 kap bedrijfswoningen, twee nieuwe vrijstaande woningen op te richten. Het ruimtebeslag neemt immers niet toe en het provinciaal beleid verzet zich in beginsel niet tegen en dergelijke ontwikkeling.

Ik vraag me alleen af of bovengeschetste situatie ook jullie plaatje is. Wordt de sloop van de overvloedige bedrijfsbebouwing dan ook weer aan de sloopbank verkocht? In dat geval moet je je opnieuw afvragen wat de ruimtelijke kwaliteitswinst is als in ieder geval een deel van die ruim 1.500 m² aan te slopen bedrijfsbebouwing weer elders in het buitengebied kan herrijzen? Dat is de discussie die op dit moment centraal staat tussen jou en (...).