

Vooroverlegverslag en overzicht ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Boerenkamplaan 65-65a- 65b

NL.IMRO.0847.BP02022014-VO1

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

1 Inleiding

Het voorontwerp van het bestemmingsplan Boerenkamplaan 65-65a-65b maakte deel uit van het Veegplan XI. Op 25 maart 2021 is dit voorontwerp in het kader van het wettelijk vooroverleg aangeboden aan Waterschap Aa en Maas, Waterschap de Dommel en op 25 mei 2021 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.

Na de vooroverlegfase is de locatie Boerenkamplaan 65-65a-65b uit Veegplan XI gehaald. Het plan doorloopt nu een separate bestemmingsplanprocedure.

In de vooroverlegfase van Veegplan XI is door de volgende vooroverlegpartners een reactie gegeven over Boerenkamplaan 65-65a-65b

1. Waterschap Aa en Maas, postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch, d.d. 20 april 2021, per mail
2. Provincie Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, d.d. 7 juli 2021

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 hoofdstuk 4 geven we een samenvatting van de belangrijkste ambtshalve wijzigingen.

In bijlage 1 en 2 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 reacties zijn in zijn geheel beoordeeld.

Indiener	Samenvatting reactie	Reactie gemeente
Waterschap Aa en Maas (per mail op 20 april 2021)	In de plantoelichting wordt in paragraaf 2.4.2. verwezen naar de oude norm. Vooroverlegpartner verzoekt de norm van 2000 m² te wijzigen in 500 m² zodat het weer aansluit aan onze huidige regels. Daarnaast wordt nog verwezen naar het oude beleid. Dit dient aangepast te worden in paragraaf 4.13.2 en 4.13.3. Door de nieuwe Keur sluit ook Artikel 23.1 inzake Hydrologisch neutraal ontwikkelen niet meer goed bij ons beleid aan. Graag zie ik dit artikel aangepast conform de regels van bestemmingsplan Buitengebied Someren, deelgebied 3 waarin geen ondergrens is opgenomen voor toename verhard oppervlak.	We passen het bestemmingsplan aan conform de opmerking van het waterschap.
Provincie Noord-Brabant (per brief op 7 juli 2021)	Voor de uitbreiding van de bijgebouwen wordt op basis van de LIR Someren een tegenprestatie berekend. Hierover zijn kennelijk afspraken gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemer. Hierin geeft het plan echter verder geen inzicht, noch zijn deze op afdoende wijze financieel, juridisch en feitelijk geborgd in het plan.	Met initiatiefnemer is afgesproken dat een bijdrage financieel wordt voldaan. Dit wordt nog anterieur geborgd in een overeenkomst met initiatiefnemer. Wij zullen deze overeenkomst mee sturen met het ontwerpplan.

3 Overzicht aanpassingen als gevolg van vooroverlegreactie

1. De vooroverlegreactie van Waterschap Aa en Maas (per mail op 20 april 2021), leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:
 - In de toelichting wordt in paragraaf 4.13.2 2.000 m² vervangen door 500 m²;
 - Artikel 23.1 onder d. wordt vervangen door: *Indien het toepassen van de in dit bestemmingsplan opgenomen afwijkmogelijkheden en wijzigingsbevoegdheden resulteren in een toename aan verhard oppervlak met meer dan 500 m², vindt in alle gevallen een toets plaats aan de eis dat er sprake moet zijn van hydrologisch neutraal ontwikkelen conform de Keur, beleidsregels en algemene regels van het betreffende waterschap. Het bevoegd gezag wint in die gevallen advies in van het betrokken waterschap.*
2. De vooroverlegreactie van Provincie Noord-Brabant (schriftelijk op 7 juli 2021) leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:

De getekende overeenkomst Boerenkamplaan 65, 65a en 65b wordt meegestuurd naar de provincie met het ontwerpplan.

4 Ambtshalve wijzigingen

In vergelijking met het voorontwerpbestemmingsplan zoals dat was opgenomen in Veegplan XI, zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd.

Verbeelding

Nr	Aanpassing
1	De bestemmingsgrens tussen Boerenkamplaan 65 en 65a is aangepast. Daardoor komt de bestemmingsgrens overeen met de feitelijke kadastrale begrenzing.
2	Mede door de aanpassing van de bestemmingsgrens is ook de maximale oppervlakte aan bijgebouwen gewijzigd. Bij Boerenkamplaan 65 is dit gewijzigd van 350 m ² naar 210 m ² en bij Boerenkamplaan 65a van 302 m ² naar 337 m ² .

Regels

Nr	Aanpassing
1	In artikel 3.4.3.1 is een specifiek voor deze locatie van toepassing zijnde voorwaardelijke verplichting opgenomen die ziet op de aanleg en instandhouding van landschappelijke inpassing en waterbergingsvoorziening.
2	In artikel 3.4.3.3 is een specifiek voor deze locatie van toepassing zijnde voorwaardelijke verplichting opgenomen die ziet op de sloop van overtollige bebouwing.

Bijlage 1: Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas

Mevrouw (...),

U stuurde mij in het kader van het vooroverleg het Veegplan XII van de gemeente Someren. Het plan omvat 5 nieuwe ontwikkelingen, 1 inpassing van een verleende vergunning en voor 6 locaties een ambtshalve aanpassing. De locaties Heistraat 26 en Hollandseweg 15 zijn gelegen in het beheergebied van waterschap de Dommel en heb ik niet bekeken.

Ik heb geen inhoudelijke opmerkingen op de beoogde ontwikkelingen. Wel wil ik aandacht vragen voor de wijziging van de Keur die heeft plaatsgevonden per 26 maart 2021. Bij deze wijziging is de grens voor het nemen van compenserende maatregelen ter voorkoming van versnelde afvoer van hemelwater door toename van verhard oppervlak gewijzigd. De grens is verlaagd van 2.000 m2 naar 500 m2. Dit betekent dat er ook bij een kleinere verhardingstoename een compensatieplicht geldt. Meer informatie is te vinden op [Officiële bekendmakingen](#) of onze website [Keur - Waterschap Aa en Maas](#).

In de plantoelichting wordt in paragraaf 2.4.2. verwezen naar de oude norm. Ik wil u vragen om de 2000 m2 te wijzigen in 500m2 zodat het weer aansluit aan onze huidige regels. Daarnaast worden ook in diverse Ruimtelijke onderbouwingen nog verwezen naar het oude beleid. Graag wil ik vragen om dit aan te laten passen. Dit gaat bv om Dertiensedijk 13 paragraaf 4.13.2, Kerkenhuis 12 paragraaf 4.1.5, Boerenkamplaan 65 paragraaf 4.13.2 en 4.13.3, en Ploegstraat 64 paragraaf 4.2.3.

Door deze wijziging van ons beleid sluit ook Artikel 23.1 inzake Hydrologisch neutraal ontwikkelen niet meer goed bij ons beleid aan. Graag zie ik dit artikel aangepast conform de regels van bestemmingsplan Buitengebied Someren, deelgebied 3 waarin geen ondergrens is opgenomen voor toename verhard oppervlak.

Voor vragen kunt u met mij contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

(....)

adviseur Ruimtelijke plannen

Bijlage 2: Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Veegplan XII, gemeente Someren 2021'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Veegplan XII, gemeente Someren 2021'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan betreft een zogenaamd veegplan. Dat wil zeggen dat er diverse ontwikkelingen met het plan mogelijk worden gemaakt. Het plan bestaat uit een planologische juridisch regeling in Regels en Verbeelding, alsmede een onderbouwing in de vorm van een algemene Toelichting en per ontwikkeling een losse ruimtelijke onderbouwing. Daarnaast wordt een eerder verleende vergunning ex artikel 2.12, lid 1, onderdeel a., onder 3 WABO in dit plan planologisch-juridisch bestendigd. Tot slot worden ambtshalve enkele (ondergeschikte) bestemmingswijzigingen doorgevoerd ter hoogte van bepaalde percelen.

Het betreft de volgende ontwikkelingen:

- Dertiensedijk 24 Someren
Vestiging van een kleinschalige niet-agrarische functie (hoveniersbedrijf) binnen een vigerende woonbestemming;
- Heistraat 26 Someren
Vestiging agrarisch technisch hulpbedrijf (loonwerkbedrijf en handel in landbouwmachines). Agrarische bestemming wijzigt naar Bedrijf.
- Kerkenhuis 12, Lierop
Vormverandering van het bouwperceel met de bestemming Wonen tbv de uitbreiding oppervlakte bijgebouwen tot max. 350 m2
- Ploegstraat 64 Someren
Uitbreiding glastuinbouwbedrijf. Het bouwvlak wordt vergroot ter hoogte van de gebiedsbestemming 'Agrarisch'.
- Boerenkamplaan 65, 65 en 65b Someren
De gebiedsbestemming Agrarisch met waarden-landschappelijke waarden wordt omgezet naar Wonen tbv de realisatie van een ruimte voor ruimte woning op het perceel met huisnr 65b. Op de percelen met huisnrs 65 en 65a wordt de vigerende woonbestemmingen zodanig aangepast dat een grotere oppervlakte aan bijgebouwen is toegestaan, respectievelijk maximaal 350 m2 en 302 m2.

Het aanpassen van de bestemming naar aanleiding van een verleende vergunning heeft betrekking op de realisatie van een ruimte voor ruimte woning aan de Kanaaldijk zuid ong. Someren (tussen nrs. 23 en 25).

De ambtshalve wijzigingen hebben betrekking op de volgende locaties:

- De Hoof 3 Someren
- Eindje 6 Lierop
- Haagdoornweg 23 Someren
- Hollandseweg 15 Someren
- Ploegstraat 55 Someren
- Nieuwendijk 84 Someren

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie. De te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen zijn vertaald in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV) die op 5 november 2019 in werking is getreden. Onze reactie is gebaseerd op deze documenten. Zowel de omgevingsvisie als de IOV zijn te raadplegen via www.omgevingswetinbrabant.nl

Inhoudelijke standpunt

De planwijzigingen vinden plaats op diverse locaties. Per locatie zijn verschillende werkingsgebieden en uitgangspunten van toepassing. Alle locaties zijn gelegen in het Landelijk gebied. Dit betekent dat voor alle locaties de basisprincipes zoals opgenomen in artikel 3.5 t/m 3.8 van de IOV, alsmede het vereiste van kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals vervat in artikel 3.9 IOV, van toepassing zijn. Al onze opmerkingen houden verband de basisprincipes, de zorg voor een goede omgevingskwaliteit en de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik beogen we onder meer de bestaand bebouwde omgeving zo optimaal mogelijk te benutten. Concentratie van gebouwen, bouwwerken en andere permanente voorzieningen binnen het bouwperceel hoort daarbij.

Aan de Ploegstraat 64 te Someren wordt het bouwperceel ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf uitgebreid met ongeveer 3000 m². Wij wijzen u erop dat een groot deel van het vigerende bouwperceel nog niet wordt benut voor kassen of andere bebouwing. In de ruimtelijke onderbouwing wordt alleen onderbouwd dat geen sprake is van een stedelijke ontwikkeling en dat daarom wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit is te summier en daarmee wordt voorbijgegaan aan artikel 3.6, lid 1, sub a, onderdeel 2 IOV. Ondanks dat de locatie is gelegen in het vestigingsgebied voor

glastuinbouw vragen wij u in verband met het zorgvuldig ruimtegebruik het plan tenminste nader te onderbouwen dan wel aan te passen.

Kwaliteitsverbetering van het landschap/landschappelijke inpassing

Over de exacte invulling van de kwaliteitsverbetering zijn in het regionaal ruimtelijk overleg tussen gemeenten en provincie afspraken gemaakt. Binnen de gemeente Someren is de nota Landschapsinvesteringsregeling Gemeente Someren 2018 (LIR Someren) van toepassing. De ontwikkelingen zijn aan de hand van dat afsprakenkader uitgewerkt. Het volgende merken wij op.

Aan de Ploegstraat 64 te Someren wordt het bouwvlak ten behoeve van het glastuinbouwbedrijf uitgebreid. Een berekening bij de ontwikkeling wijst uit dat sprake is van bestemmingswinst en de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap wordt aan de hand daarvan bepaald. Klaarblijkelijk heeft u met initiatiefnemer afspraken gemaakt om deze bijdrage financieel te voldoen in een gemeentelijk landschapsfonds. Hierin geeft het plan echter verder geen inzicht, noch is de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap financieel, juridisch en feitelijk geborgd in het plan.

Aan de Boerenkamplaan 65, 65a en 65b Someren wordt een ruimte voor ruimte woning gerealiseerd en bij twee bestaande woningen het toegestane oppervlakte aan bijgebouwen verruimd tot maximaal 350 m². Voor de uitbreiding van de bijgebouwen wordt op basis van de LIR Someren een tegenprestatie berekend. Hierover zijn kennelijk afspraken gemaakt tussen gemeente en initiatiefnemer. Hierin geeft het plan echter verder geen inzicht, noch zijn deze op afdoende wijze financieel, juridisch en feitelijk geborgd in het plan

Aan de Heistraat 26 te Someren wordt een agrarisch bedrijf omgezet naar een agrarisch-technisch hulpbedrijf. Wezenlijk onderdeel van de ontwikkeling is de sloop van de varkensstal met een omvang van 2100 m². De loop is echter niet planologisch-juridisch geborgd. Wij verzoeken u dit met name met het oog op de omgevingskwaliteit wel te doen. Verder valt op dat in de berekening kwaliteitsverbetering 1500 m² aan 'groen' wordt opgevoerd, terwijl deze bestemming als zodanig niet is opgenomen op de Verbeelding. Bij vak 2 en 3 van de landschappelijke inpassing lijkt sprake te zijn van de bestaande situatie bij de landschappelijke inpassing. Het is onduidelijk wat wordt toegevoegd.

Buitenopslag

Met het oog op de omgevingskwaliteit streven wij ernaar buitenopslag in het Landelijk gebied tot een minimum te beperken. In artikel 3.73, lid 2 IOV wordt ten aanzien van de vestiging van niet-agrarische functies in het Landelijk gebied gesteld dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen. Aan de Dertiensedijk 24 te Someren en aan de Heistraat 26 te Someren worden met dit plan de vestiging van respectievelijk een hoveniersbedrijf en loonwerkbedrijf mogelijk gemaakt. Via de woonbestemming welke van toepassing is op de Dertiensedijk 24 te Someren wordt buitenopslag via een afwijkingsbevoegdheid mogelijk gemaakt. In de ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de ontwikkeling aan de Heistraat 26 is een kaartje met Verbeelding opgenomen met daarin een zone binnen het bestemmingsvlak bedoeld voor buitenopslag. Op de Verbeelding ontbreekt dit vlak en een

aanduiding. Getuige de afwijkingsbevoegdheid in artikel 8.5.3 van het plan is buitenopslag binnen de Regels behorende bij de bestemming Bedrijf uitgesloten. Verwezen wordt naar artikel 8.4.1 waar het strijdig gebruik wordt geregeld. Buitenopslag is daarin echter niet opgenomen. Dit is onduidelijk en rechtsonzeker voor wat betreft de planologische gebruiksmogelijkheden.

Wij verzoeken u dit aan te passen de mogelijkheden tot de buitenopslag te heroverwegen ten gunste van de omgevingskwaliteit.

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,

P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.