



Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043

Het college van burgemeester
en wethouders van Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN



VERZONDEN 26 APR 2013

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Driehoekstraat 8 en Michelslaan 25'

Datum

25 april 2013

Ons kenmerk

C2113537/3399372

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

J.D.F. Verboom

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

(073) 681 22 06

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

jverboom@brabant.nl

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Driehoekstraat 8 en Michelslaan 25'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het plan voorziet in de uitbreiding van het bouwvlak van de (intensieve veehouderij) gelegen aan de Michelslaan 25 naar een omvang van 1,5 hectare, in samenhang met de sanering van de intensieve veehouderij gelegen aan de Driehoekstraat 8 en de oprichting van twee Ruimte voor Ruimte-woningen op deze locatie. In samenhang hiermee zal de bedrijfswoning aan de Driehoekstraat 8 worden bestemd tot een burgerwoning.

Provinciaal beleidskader

De provincie heeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2012.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 oktober 2010 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden.

Op 11 mei 2012 hebben Provinciale Staten de Verordening ruimte 2012 (Verordening) vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden. Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.



Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in thema's.

Ten aanzien van het onderhavige voorontwerp hebben wij de volgende opmerkingen.

Datum

25 april 2013

Ons kenmerk

C2113537/3399372

Thema Bevordering van ruimtelijke kwaliteit (hoofdstuk 2)

De Verordening kent twee hoofduitgangspunten ten aanzien van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied waar onze opmerkingen in relatie tot onderhavig bestemmingsplan op terug te voeren zijn:

- Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 2.1)
- Kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2)

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.

Daarbij dient verantwoord te worden de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Dit principe is opgenomen in artikel 2.2 van de Verordening. Het principe van kwaliteitsverbetering geldt zowel voor uitbreiding van individuele functies (bestemmingsvlakken/bouwvlakken) als voor hergebruik en functiewijzigingen (vervolg- en nevenfuncties) op bestaande locaties.

De functiewijziging van de huidige agrarische bedrijfswoning naar een burgerwoning op het perceel Driehoekstraat 8 wordt op basis van de Verordening gezien als een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. In het plan ontbreekt een verantwoording als bedoeld in artikel 2.2 van de Verordening ten aanzien van voornoemde ruimtelijke ontwikkeling. In de toelichting van het plan wordt enkel de sloop van bedrijfsbebouwing aangehaald ten behoeve van de in dit bestemmingsplan beoogde woningen op grond van de regeling ruimte-voor-ruimte. Wij verzoeken u om de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap op grond van artikel 2.2 van de Verordening door te vertalen in het bestemmingsplan waar het de omzetting van de huidige bedrijfswoning betreft.

Thema Niet-agrarische activiteiten buiten bestaand stedelijk gebied (hoofdstuk 11).

Hoofdstuk 11 van de Verordening stelt regels ten aanzien van niet-agrarische activiteiten buiten bestaand stedelijk gebied.



Wij constateren dat het plan op onderdelen ontwikkelingen ten aanzien van niet-agrarische activiteiten bevat die strijdig zijn met het bepaalde in hoofdstuk 11 van de Verordening. Het betreft de volgende plandelen.

Datum

25 april 2013

Ons kenmerk

C2113537/3399372

Artikel 11.1 t/m 11.5 Regels voor het wonen buiten bestaand stedelijk gebied

In de Verordening zijn regels opgenomen voor wonen in het buitengebied. Uitgangspunt is dat er geen woningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal in de Verordening omschreven situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe (zie de artikelen 11.1 t/m 11.5). Onderhavig plan is op onderdelen hiermee strijdig.

Mantelzorg

Artikel 12 van de planregels biedt de mogelijkheid om door middel van een omgevingsvergunning en onder voorwaarden af te wijken van verboden gebruik ten behoeve van mantelzorg. Ten eerste missen wij in deze regeling de voorwaarde dat de noodzaak tot mantelzorg objectief en door een deskundige dient te worden vastgesteld.

Daarnaast bevat onderhavige regeling de bepaling dat de noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet geldt als er sprake is van een eerstelijns familiërelatie tussen de bewoners van de woning en die van de afhankelijke woonruimte. Deze bepaling achten wij te ruim om zelfstandige bewoning van bijgebouwen tegen te gaan en maakt ons inziens inbreuk op de bedoeling van mantelzorg.

Wij verzoeken u onderhavige regeling zodanig aan te passen dat zelfstandige bewoning van bijgebouwen bij de woning wordt uitgesloten en recht doet aan het principe van mantelzorg.

Ruimte-voor-ruimte woningen

Artikel 11.2 VR biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden één of meer ruimte-voor-ruimte woningen binnen een bebouwingsconcentratie in het buitengebied op te richten. Eén van die voorwaarden is dat is verzekerd dat is voldaan aan de op grond van artikel 11.3 VR gestelde nadere regels. De zogenaamde bewijsstukken voor deelname aan de ruimte-voor-ruimteregeling voor de beoogde woning op het perceel Driehoekstraat 8 ontbreken in dit verband. Nu deze stukken (vooralsnog) ontbreken is het bestemmingsplan, wat dit onderdeel betreft, strijdig met de Verordening.

Datum

25 april 2013

Ons kenmerk

C2113537/3399372

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document
digitaal ondertekend

P.M.A. van Beek,
bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.