



Gemeenteraad van Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

Vrom13
KOPIE
Simone

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



VERZONDEN op 4 JULI 2013

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Driehoekstraat 8 en Michelslaan 25'

Datum

3 juli 2013

Ons kenmerk

C2121720/3435587

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.C. Toenbreker

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling &
Handhaving

Telefoon

(073) 680 82 29

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

gloenbreker@brabant.nl

Geachte gemeenteraad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Driehoekstraat 8 en Michelslaan 25' ligt met ingang van 13 juni 2013 gedurende zes weken ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van het bouwvlak van de (intensieve veehouderij) gelegen aan de Michelslaan 25 naar een omvang van 1,5 ha, 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, waarvan één ruimte-voor-ruimtewoning via een wijzigingsbevoegdheid zal worden gerealiseerd. Tevens zal de bedrijfswoning aan de Driehoekstraat 8 worden bestemd tot een burgerwoning.

Vooroverleg

Bij brief van 25 april 2013, kenmerk C2113537/3399372), heeft onze directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving (ROH) gereageerd op het voorontwerp.

Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.

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. 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)

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



vastgesteld, welke op 1 juni 2012 in werking is getreden. De Verordening vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke plannen.

Datum

3 juli 2013

Ons kenmerk

C2121720/3435587

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 de volgende thema's zijn wij van mening dat op onderdelen het ontwerp in strijd is met de Verordening. In deze zienswijze gaan wij hier nader op in.

Kwaliteitsverbetering van het landschap.

De functiewijziging van de huidige agrarische bedrijfswoning aan de Driehoekstraat 8 naar een burgerwoning wordt op basis van de Verordening gezien als een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied in de zin van artikel 2.2 van de Verordening.

Artikel 2.2 van de Verordening bepaalt dat een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, een verantwoording dient te bevatten van 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 potentiële kwaliteiten in de omgeving van het plangebied.

Op blz. 19 t/m 21 van de plantoelichting is toegelicht dat de ontwikkeling enerzijds ziet op een omzetting van een deel van het agrarisch bouwvlak naar een woonbestemming (wat een vermeerdering van de 'bestemmingswaarde' oplevert) en anderzijds op de omzetting van het overige deel van het agrarisch bouwvlak naar een agrarische gebiedsbestemming zonder bebouwingsmogelijkheden (wat een vermindering van de 'bestemmingswaarde' oplevert). Aan de hand van een berekening is geconcludeerd dat er per saldo sprake is van bestemmingsverlies. Ter onderbouwing is hiervoor een berekening toegevoegd.

Wij merken op dat deze berekening, als basis voor de vereiste kwaliteitsverbetering op onjuiste uitgangspunten is gebaseerd. Bij de berekening van de waardevermeerdering is namelijk uitgegaan van 20 % van de bestemmingswinst, terwijl bij de berekening van het waardeverlies een percentage van 100 % wordt gehanteerd.

Wij dringen er daarom op aan, om opnieuw inzichtelijk te maken en te onderbouwen, wat per saldo de bestemmingswinst is van deze ruimtelijke ontwikkeling. Daarnaast dient aangegeven te worden op welke wijze invulling wordt gegeven aan de kwaliteitsverbetering van het landschap en op welke wijze de uitvoering en de instandhouding hiervan juridisch worden zeker gesteld, bijvoorbeeld met een anterieure overeenkomst.

Ruimte-voor-ruimte woningen.

Artikel 11.2 van de Verordening biedt de mogelijkheid om onder voorwaarden één of meer ruimte-voor-ruimte woningen binnen een bebouwingsconcentratie

in het buitengebied op te richten. In artikel 11.2 lid 2 sub b van de Verordening is vermeld dat aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 11.3 van de Verordening moet zijn voldaan. Tot op heden ontbreken de bewijsstukken voor deelname aan de ruimte-voor-ruimteregeling voor de beoogde woning op het perceel aan de Driehoekstraat 8 in dit verband. Gelet hierop bestaat er strijdigheid met artikel 11.3 van de Verordening.

Datum

3 juli 2013

Ons kenmerk

C2121720/3435587

Conclusie

Wij achten het bestemmingsplan, zoals dit nu in ontwerp voorligt, op bovengenoemde punten strijdig met de Verordening. Wij dringen er op aan om het ontwerp op die delen gewijzigd vast te stellen.

Wij gaan er van uit dat onze zienswijzen voldoende duidelijk uiteengezet zijn. Indien er van uw zijde nog onduidelijkheden of vragen zijn, dan willen wij deze graag nader toelichten.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
hoofd van de Afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.

