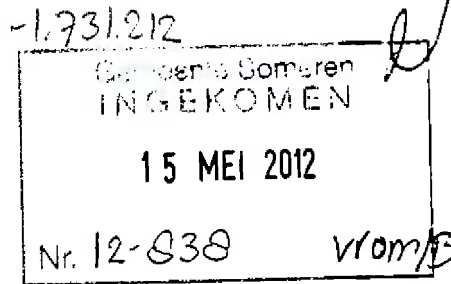




Waterschap
Aa en Maas

Gemeente Someren
Afd. VROM / mevrouw Vinken
Postbus 290
5710 AG SOMEREN



Waterschapshuis
Pettelaarpark 70
Postbus 5049
5201 GA 's-Hertogenbosch

T 073 615 66 66
F 073 615 66 00
E info@aaenmaas.nl
W www.aaenmaas.nl

Datum	10 mei 2012
Ons kenmerk	314446
Doorkiesnr.	073 61 56 857 / Raymond van Mol
Onderwerp	Reactie voorontwerpbestemmingsplan "Twee woningen Zandstraat" te Somerens

Geachte mevrouw Vinken,

Onlangs heeft u ons gevraagd een reactie te geven op het voorontwerpbestemmingsplan "Twee woningen Zandstraat" te Someren.

Het plan

Ter hoogte van de Zandstraat nummer 12 is initiatiefnemer voornemens twee woningen te bouwen. In hoofdstuk 4.7 Water, van de toelichting, zijn de wateraspecten uitgewerkt. Hier is o.a. opgenomen:

- Het vuilwater wordt gescheiden van het schoon hemelwater;
- Het vuilwater wordt geloosd op het gemeentelijk rioolstelsel;
- Het verhard oppervlak neemt toe met ca. 950 m²;
- De wateropgave is 43 m³ (T=10+10%);
- Het hemelwater wordt geïnfiltreerd in het plangebied. Hiervoor wordt een greppel aangelegd met een capaciteit van ca. 45 m³ (met een noodoverlaat op de greppel naast de zandstraat);
- Bij een neerslaggebeurtenis van T=100 +10% zal het hemelwater uitvloeien over de voortuin;



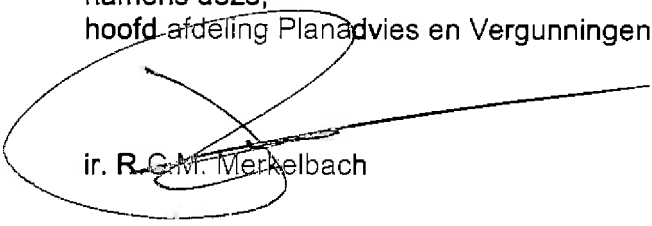


Reactie

Graag in de toelichting opnemen dat de nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd met duurzame, niet-uitloogbare bouwmaterialen. Dit om diffuse verontreiniging van water en bodem te voorkomen.

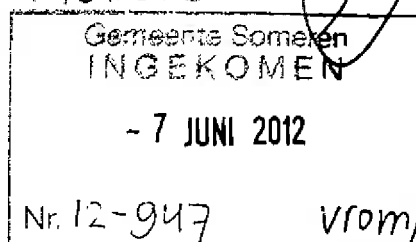
Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben over deze reactie dan kunt u contact opnemen met de heer R. van Mol via telefoonnummer (073) 615 6857 of e-mail rvanmol@aaenmaas.nl

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur,
namens deze,
hoofd afdeling Planadvies en Vergunningen



ir. R.G.M. Merkelbach

Het college van burgemeester en
wethouders van Someren
Postbus 290
5712 AG SOMEREN



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
Postbank 1070176

VERZONDEN 06 JUNI 2012

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Twee woningen Zandstraat
te Someren' 11111st 25

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd
op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Twee woningen Zandstraat te
Someren'.

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

1. Planbeschrijving

Het voorontwerp bestemmingsplan voorziet in de realisatie van twee woningen
in zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling.

2. Provinciale belangen

De provincie legt haar hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot
2025 vast in de Structuurvisie ruimtelijke ordening.
Tegelijkertijd zijn de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen vastgelegd
in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012, die op 11 mei 2012 door
Provinciale Staten is vastgesteld en op 1 juni 2012 in werking is getreden. De
Verordening ruimte vormt het provinciaal toetsingskader voor ruimtelijke
plannen.

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

Regels voor het wonen buiten bestaand stedelijk gebied

De nieuwbouw van woningen buiten bestaand stedelijk gebied in zoekgebieden
voor stedelijke ontwikkeling is mogelijk op grond van hoofdstuk 3 of hoofdstuk
11 van de Verordening ruimte. Uit de toelichting bij onderhavig plan blijkt dat
de twee woningen mogelijk in de toekomst aan zullen sluiten op een te

Datum

6 juni 2012

Ons kenmerk

C2074496/3032211

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

M.E.B. Houlman-
Frambach

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 26 60

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

mhoutman@brabant.nl

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



realiseren stedelijke ontwikkeling woonwijk Groote Hoeven. De realisering van deze woonwijk is evenwel nog ongewis en niet eerder voorzien dan na 2017. De twee woningen op zich kunnen niet worden aangemerkt als stedelijke ontwikkeling, waardoor hoofdstuk 3 van de Verordening ruimte niet van toepassing is. Het voorontwerp bestemmingsplan dient daardoor getoetst te worden aan hoofdstuk 11 van de Verordening ruimte.

Datum

6 juni 2012

Ons kenmerk

C2074496/3032211

Artikel 11.4. Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties

Artikel 11.4. van de Verordening ruimte stelt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling onder voorwaarden kan voorzien in de nieuwbouw van één of meerdere woningen.

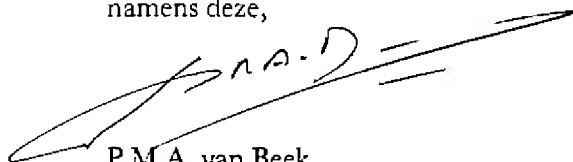
Gelet op hetgeen is bepaald in artikel 11.4, lid 2, verwachten wij een verantwoording op welke wijze de ontwikkeling zich verhoudt met de kwaliteitsverbetering van het. In dit verband verwijzen wij eveneens naar artikel 2.2 Verordening ruimte.

In de toelichting van het bestemmingsplan ontbreekt een inzichtelijke verantwoording waarin is onderbouwd op welke wijze de realisatie van deze twee woningen gepaard gaat met kwaliteitsverbetering van het landschap. Aandacht wordt daarbij gevraagd voor de bepaling onder 11.4, lid 2 onder c. Tevens ontbreekt een anterieure overeenkomst waarin de kwaliteitsverbetering wordt zekergesteld. Nu een inzichtelijke en toereikende verantwoording en een zekerstelling voor de vereiste kwaliteitsverbetering van het landschap binnen het plan ontbreken, is het plan op deze punten strijdig met de Verordening ruimte.

3. Conclusie

Op basis van de overgelegde gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening ruimte op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan 'Twee woningen Zandstraat te Someren' 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,



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



Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant
t.a.v. mevr. M.E.B. Houtman-Frambach
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch

26 JULI 2012

Datum
Onderwerp
Ons kenmerk
Uw kenmerk
Uw brief van
Bijlage(n)

Verzoek wijziging bestaand stedelijk gebied
vrom/av 12-947
C2074496/3032211
6 juni 2012
-3-

Postadres
Postbus 290
5710 AG Someren

Bezoekadres
Wilhelminaplein 1
5711 EK Someren

Telefoon
0493 - 494 888

Telefax
0493 - 494 850

E-mail
gemeente@somer.nl

Website
www.somer.nl

Bankrelatie
Postbank 10.69.466
BNG 28.50.07947

Geacht college,

In bovengemelde brief heeft u ons geïnformeerd over uw standpunt ten aanzien van het voorontwerp-bestemmingsplan 'Twee woningen Zandstraat' te Someren. U constateert dat het juridisch-planologisch mogelijk maken van deze twee woningen valt onder artikel 11.4 van de provinciale Verordening ruimte. Omdat wij hieromtrent een andere opvatting zijn toegedaan, zijn wij op donderdag 12 juli j.l. met u ambtelijk in overleg getreden.

In dit gesprek werd in gezamenlijkheid geconcludeerd dat voor het plangebied de in uw Verordening opgenomen aanduiding van 'zoekgebied voor verstedelijking' feitelijk een onjuiste is. Een aantal argumenten is hiervoor aanwezig. Deze treft u puntsgewijs onderstaand aan:

- Op 25 mei 2011 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Hooghoefweg vastgesteld. Dit plan is inmiddels onherroepelijk en de weg, het afrondend deel van de rondweg, wordt op dit moment aangelegd. Deze weg vormt stedenbouwkundig een duurzame afronding/begrenzing van het stedelijk gebied van de kern Someren-dorp. Door de impact van deze ruimtelijk significante maatregel is het plangebied en directe omgeving feitelijk beter te typeren als bestaand stedelijk gebied.
- Als bijlage I treft u een luchtfoto van het plangebied en directe omgeving aan. Dit deel van de Zandstraat met uitzondering van het plangebied kent een verdichte bebouwing. Dit betreft hoofdzakelijk woningen. Echter de bedrijfsbebouwing van Tuinbouwvereniging Isidorus b.a. gelegen aan de Zandstraat 25, is dominant in het gebied aanwezig. Door deze functies in

combinatie met de rondweg is er feitelijk sprake van dat het plan gelegen is in het stedelijk gebied.

- Het plangebied en de directe omgeving behoort tot een 'stedelijk bestemmingsplan', te weten het bestemmingsplan 'Middengebied', goedgekeurd door uw college op 6 juni 1996. Binnen dit bestemmingsplan kent een gedeelte van het perceel de bestemming 'onbebouwd gebied' en een gedeelte 'woongebied 1a'. Een actualisatie van dit plan wordt binnen enkele maanden aan uw college als voorontwerp aangeboden.
- Uw structuurvisie ruimtelijke ordening van 1 januari 2011 hanteert het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit heeft als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Door het benoemen van het plangebied als stedelijk gebied kan dit principe ook geëffectueerd worden.
- In onze structuurvisie landelijk gebied (vastgesteld door de gemeenteraad op 21 juli 2010) is het gebied aangeduid als 'bestaande kern'. Als bijlage II is de structuurvisie kaart opgenomen.

Gelet op bovengenoemde argumenten concluderen wij dat het voorliggende bouwinitiatief een beperkte afronding van bestaand stedelijk gebied behelst die tot een logische stedenbouwkundige opzet leidt. Wij vragen u om een principe uitspraak om het bestaand stedelijk gebied te wijzigen of uit te breiden conform het opgenomen kaartbeeld in bijlage III. Aan de hand van uw standpunt zullen wij een formeel verzoek doen conform artikel 3.1 onder 6 van de Verordening ruimte.

Graag vernemen wij uw principe standpunt binnen zes weken.

Als u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met mevrouw A. Vinken van de afdeling Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Someren,
de secretaris, de loco-burgemeester,



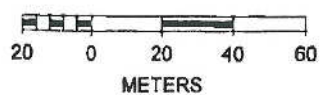
Drs. A.P.M. de Kok

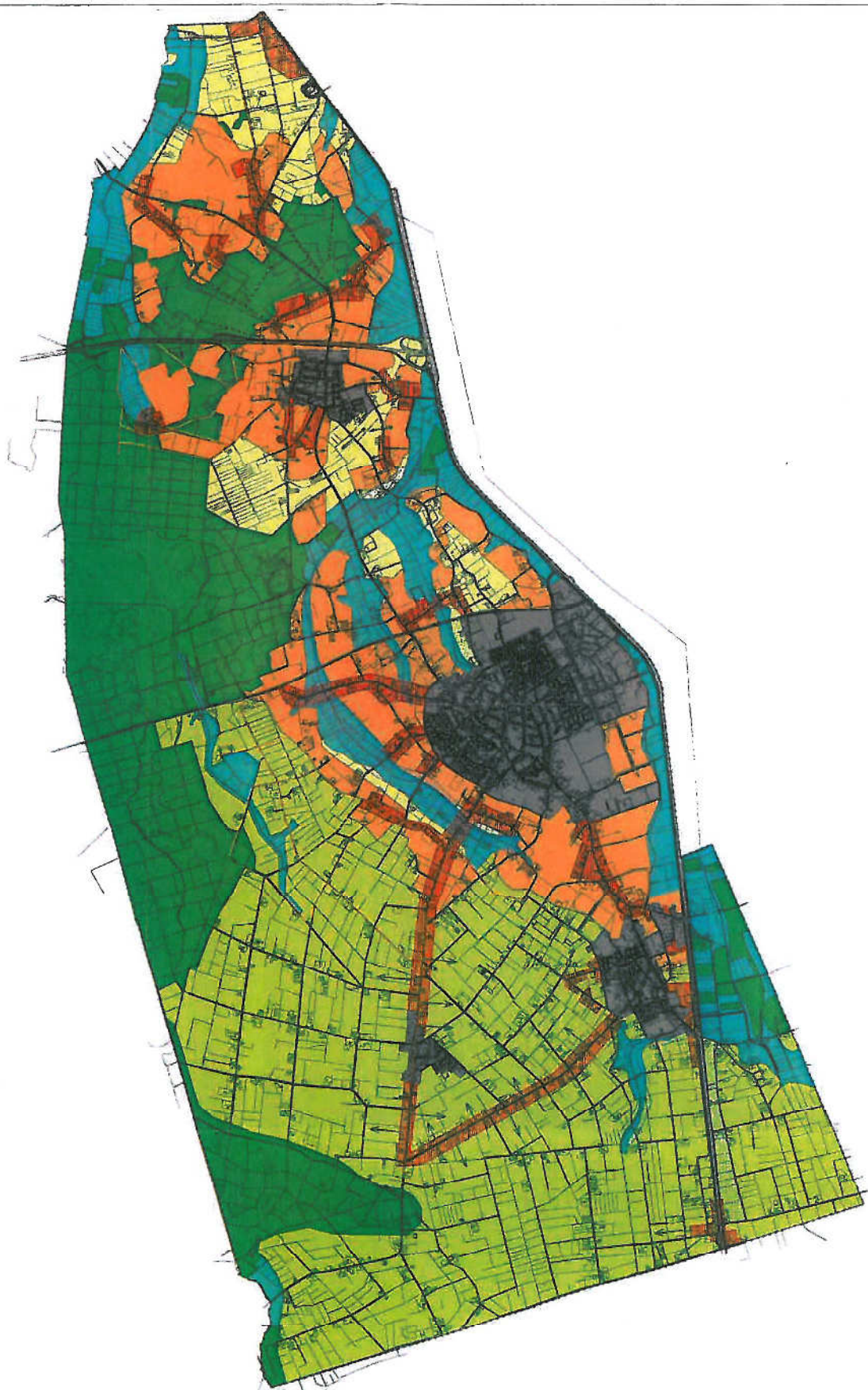


G. Schoolmeesters

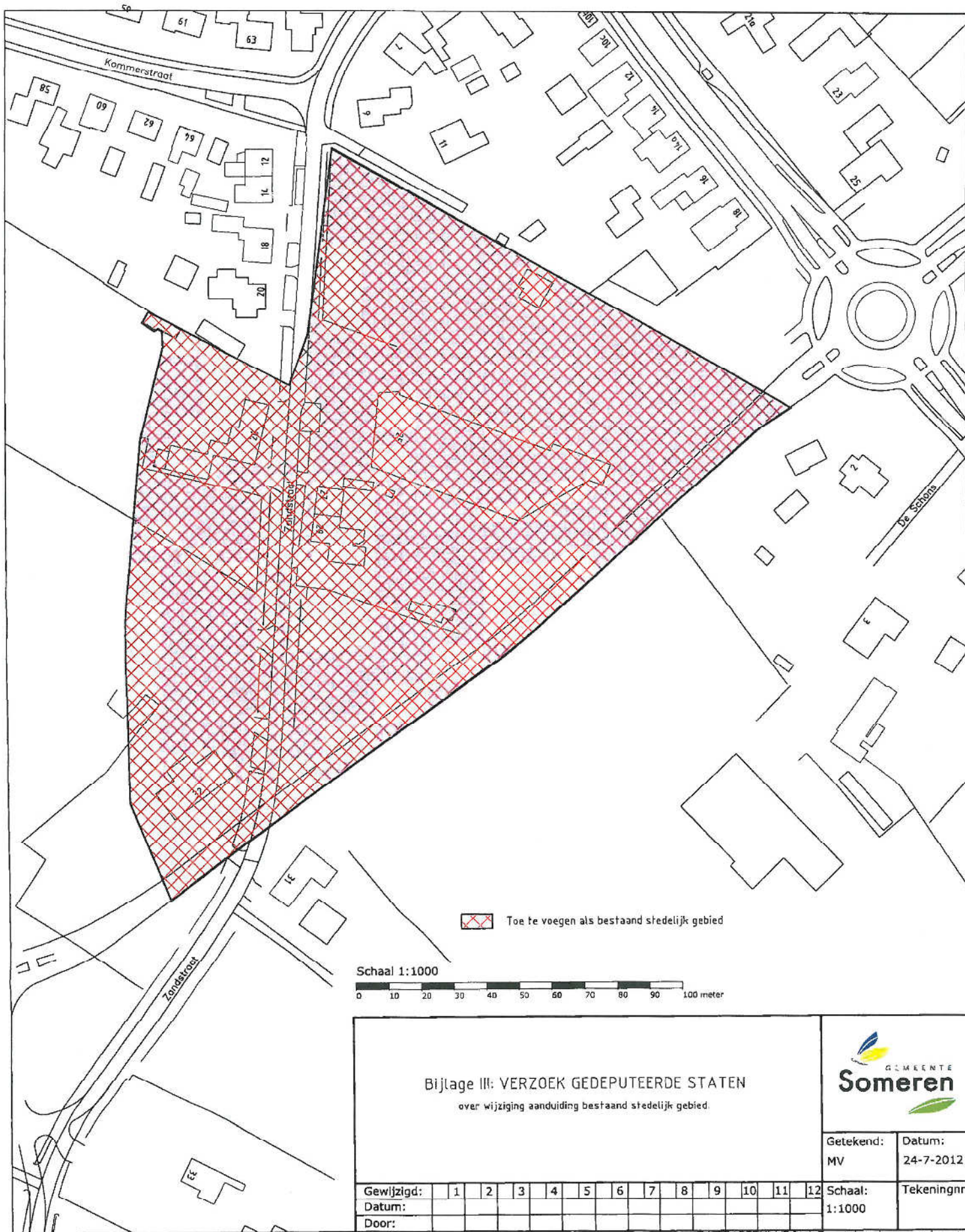


SCALE 1 : 2.000





- FLANDESE
- Groenland
 - Oranje
 - Blauw
 - Grijs
 - Rood
 - Zwart
 - Wit
 - Geel
 - Donkergroen
 - Lichtgroen
 - Donkerblauw
 - Lichtblauw
 - Donkergrijs
 - Lichtgrijs
 - Donkerrood
 - Lichtrood
 - Donkergeel
 - Lichtgeel



I:\ACADIEK\FROM\Zandstraat omgeving.dwg



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

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

3101033

Onderwerp

Verzoek wijziging begrenzing bestaand stedelijk gebied

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u van ons een vooroverlegreactie ontvangen (ons kenmerk C2074496/3032211) op het bestemmingsplan 'Twee woningen Zandstraat te Someren'. In onze vooroverlegreactie hebben wij geconstateerd dat het plangebied is gelegen in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Over de ligging van het plangebied is ambtelijk overleg gevoerd. Wij hebben daarin de mogelijkheid besproken van het verzoeken om een wijziging van de begrenzing van bestaand stedelijk gebied. In uw brief van 26 juli 2012 (uw kenmerk vrom/av 12-947) verzoekt u om hierover een principe uitspraak te doen.

In artikel 3.1 lid 4 van de Verordening ruimte (VR) is opgenomen dat het college van burgemeester en wethouders Gedeputeerde Staten kan verzoeken om de begrenzing van de in het eerste lid aangewezen bestaand stedelijk gebied te wijzigen ingeval van een beperkte afronding van een bestaand stedelijk gebied die tot een logische stedenbouwkundige opzet leidt waarbij artikel 2.2 op overeenkomstige wijze van toepassing is op het desbetreffende bestemmingsplan. De directie beschouwt het plangebied van het bestemmingsplan 'Twee woningen Zandstraat te Someren' als een beperkte afronding van een bestaand stedelijk gebied die tot een logische stedenbouwkundige opzet leidt. Wij adviseren u de procedure zoals opgenomen in het zesde en zevende lid van artikel 3.1 VR te volgen. Gedeputeerde Staten beslissen binnen vier weken na ontvangst van het verzoek.

Datum

21 september 2012

Ons kenmerk

C2087981/3101033

Uw kenmerk

vrom/av 12-947

Contactpersoon

M.E.B. Houtman-
Frambach

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
& Handhaving

Telefoon

(073) 681 26 60

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

MHoutman@brabant.nl

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



De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,

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

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document
digitaal ondertekend

Datum

21 september 2012

Ons kenmerk

3101033