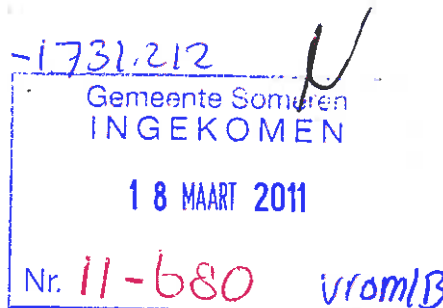


Het college van burgemeester en
wethouders van Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN



*-Stads
Menu*

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 17 MAART 2011

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan 'Boerenkamplaan'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp bestemmingsplan 'Boerenkamplaan'.

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

1. Planbeschrijving

Het bestemmingsplan voorziet in de herontwikkeling van de locatie Boerenkamplaan ong. Het betreft de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen en de oprichting van een vrijstaande woning. Deze woning zal worden opgericht in het kader van 'kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties'. De oprichting van de woning wordt gemotiveerd door de sloop van circa 1.400 m² bedrijfsgebouwen binnen het plangebied en de aanleg van circa 3.300 m² natuur. Het plangebied is op basis van de Verordening ruimte gelegen in een gebied dat is aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling'.

2. Provinciale belangen

De provincie legt de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Op 2 november 2010 hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp voor een nieuw geïntegreerde Verordening Ruimte (fase 1 en 2) vastgesteld, welke op 17 december 2010 door Provinciale Staten is vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking is getreden.

Voor de inhoudelijke afweging of er provinciale belangen in het geding zijn, baseren wij ons op deze documenten.

Datum

17 maart 2011

Ons kenmerk

C2013965/2610742

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

J.D.F. Verboom

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 22 06

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

jverboom@brabant.nl

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



Kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties

Artikel 11.4 van de Verordening ruimte (hierna: VR) stelt dat een bestemmingsplan dat is gelegen in een bebouwingsconcentratie binnen een zoekgebied voor verstedelijking of binnen een gebied integratie stad-land, onder voorwaarden kan voorzien in de nieuwbouw van één of meer woningen. Zo dient onder meer uit een verantwoording te blijken op welke wijze de ruimtelijke ontwikkeling zich verhoudt met de kwaliteitsverbetering van het landschap en op welke wijze deze is verzekerd (artikel 11.4, lid 2 VR).

Datum

17 maart 2011

Ons kenmerk

C2013965/2610742

Volgens het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' is ter plaatse van de voormalige agrarische en te slopen bedrijfsgebouwen geen sprake van een agrarisch bouwblok. Uit de toelichting van het bestemmingsplan blijkt niet of er voor het (voormalige) bedrijf nog een milieuvergunning van kracht is en indien dat niet het geval is, sinds wanneer de agrarische bedrijfsgebouwen niet meer als zodanig in gebruik zijn. Dat er ter plaatse van de bedrijfsbebouwing geen sprake is van een bouwblok en niet duidelijk is tot wanneer er daadwerkelijk een agrarisch bedrijf heeft gefunctioneerd dan wel sprake is (geweest) van een illegale situatie, is van belang om de waarde te bepalen van de te slopen gebouwen.

In de exploitatieopzet, die wij samen met het bestemmingsplan ontvingen, is een post van € 50.000,00 opgenomen als verantwoording voor beëindiging en sloop. Een taxatierapport (BIV-taxatie) welke als onderbouwing moet dienen om het voornoemde bedrag te verantwoorden ontbreekt in het plan. Wij merken hierover nog op dat er in juli 2010 overleg is geweest tussen de heer van Roestel van onze organisatie en een medewerker van uw organisatie. De heer van Roestel heeft destijds aangegeven dat een bedrag van € 25,00 per m² te slopen bedrijfsgebouw acceptabel wordt geacht van provinciale zijde. Er wordt nu echter een hoger bedrag gehanteerd zonder enige motivering.

In de exploitatieopzet is tevens een waarde opgenomen die verband houdt met het omzetten van de agrarische grond in natuur en landschap. Gelet op de vigerende bestemming, waarbij er in dit geval geen sprake is van een bouwblok, achten wij het verantwoorde bedrag te hoog.

Voorts ontbreekt een anterieure overeenkomst tussen u en de initiatiefnemer waarin de ruimtelijke kwaliteitswinst zeker is gesteld.

Het is ons overigens opgevallen dat de gegevens in de toelichting van het plan en die van de exploitatieopzet niet met elkaar overeen stemmen.

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 aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

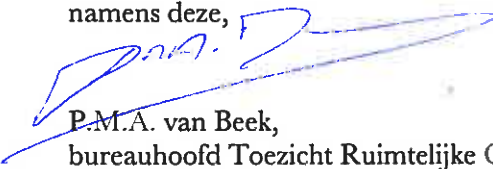
Datum

17 maart 2011

Ons kenmerk

C2013965/2610742

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



P.M.A. van Beek,

bureauhoofd Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling