



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
Postbank 1070176

VERZONDEN 23 AUG 2012

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Moorsel 1 Lierop'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Moorsel 1 Lierop'.

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.

Planbeschrijving

Het plan voorziet in omschakeling van een veehouderijbedrijf naar een recreatiebedrijf. De locatie ligt op grond van de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 hoofdzakelijk in de Groenblauwe mantel en voor een klein deel in de Ecologische HoofdStructuur (EHS).

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 Noord-Brabant. 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 Noord-Brabant 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.

Provinciale belangen

In de Vr 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 het bestemmingsplan (op onderdelen) in strijd is met de Vr. In deze reactie gaan wij hier nader op in.

Datum

23 augustus 2012

Ons kenmerk

C2081267/3099671

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

F.M. Jeths

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 680 88 25

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

fjeths@brabant.nl

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



Thema Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

De Vr kent twee hoofduitgangspunten ten aanzien van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied:

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

Onze opmerkingen in relatie tot het bestemmingsplan zijn voor onderhavig thema terug te voeren op 'Kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een hoofduitgangspunt van de Vr ten aanzien van ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, betreft 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' (artikel 2.2 Vr). Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaalt de Vr dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt verzekerd dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze zorgplicht geldt voor iedere ruimtelijke ontwikkeling binnen de aanduiding agrarisch gebied en groenblauwe mantel. Ook ruimtelijke ontwikkelingen die mogelijk zijn op grond van omgevingsvergunningen (afwijken van de gebruiks- en bouwregels) en wijzigingsbevoegdheden zijn onderworpen aan deze zorgplicht.

Wellicht ten overvloede delen wij u mee, dat voor onderhavig plan vanwege ligging in de Groenblauwe mantel, de ruimtelijke kwaliteitsverbetering afgestemd dient te zijn op de desbetreffende gebiedskwaliteiten (conform artikel 11.6, 2^e lid Vr).

Recreatiebedrijf

Het huidige agrarische bouwblok inclusief aangrenzende grond waar een agrarische gebiedsbestemming zonder bouwvlak vigeert, wordt herbestemd als "Recreatie". Het nieuwe recreatieve bedrijf zal bestaan uit een tweetal groepsaccommodaties, een landschapscamping met sanitairgebouw en een horecafunctie. De bestaande bebouwing wordt hergebruikt voor de twee groepsaccommodaties, de horecavoorziening en de woning. Nieuwbouw van een sanitair gebouw van 80m² voor de campingplaatsen en een tweetal schuilgelegenheden van ieder 20m², worden toegevoegd.

Wij constateren dat in het plan aandacht wordt besteed aan de invulling van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' op grond van artikel 2.2 Vr. Een landschappelijke inrichtingsschets is onderdeel van de toelichting.

Het plan geeft aan dat er geen sprake is van een meerwaarde ter plekke van het huidige agrarisch bouwblok. Hierbij wordt verwezen naar de 'Handreiking kwaliteitsverbetering', waarbij wordt gesteld dat de waarde van een agrarisch bouwblok en de waarde van kleinschalige recreatieve

Datum

24 augustus 2012

Ons kenmerk

C2081267/3099671

bedrijven gelijk zijn. Onder een kleinschalige recreatieve functie verstaan wij in ieder geval geen groepsaccommodaties in combinatie met horecavoorziening. Daarbij merken wij op dat in de Vr, 'groepsaccommodatie' onder de noemer horecabedrijven valt, waarvoor in dit geval (vanwege ligging in de Groenblauwe mantel) via artikel 11.8 Vr, artikel 11.6 Vr van toepassing is. Gezien het intensief recreatief gebruik, zijn wij van mening dat door het plan wel degelijk sprake is van een meerwaarde (bestemmingswinst) ten opzichte van het huidige agrarische bouwblok. De directie adviseert u deze meerwaarde in beeld te brengen en als basis te gebruiken voor de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap.

Datum

24 augustus 2012

Ons kenmerk

C2081267/3099671

Voorts constateren wij dat in de plantoelichting onder het kopje 'Bevordering ruimtelijke kwaliteit', het huidige agrarische bouwblok en het kampeerterrein, voorzover gesitueerd buiten dit vigerend bouwblok, zijn meegenomen in de waardebeoordeling. Twee agrarische percelen, gelegen ten zuiden van het huidige agrarische bouwblok en de agrarische grond aan de overzijde van de weg (brink), zijn in de waardebeoordeling niet meegenomen dan wel gewogen. Ook hier is sprake van ruimere planologische mogelijkheden en waardestijging als gevolg van de bestemmingswijziging van een agrarische gebiedsbestemming naar "Recreatie". De directie adviseert u ook deze meerwaarde in beeld te brengen en als basis te gebruiken voor de investering in kwaliteitsverbetering van het landschap.

Zekerstelling

De realisering en instandhouding van de kwaliteitsverbetering van het landschap dient u zeker te stellen, bijvoorbeeld door een anterieure overeenkomst en een gebruiksbeoordeling in de planregels. Wij verwijzen hierbij naar de uitspraak van de Raad van State van 29 december 2010, kenmerk 201003274.

Bestemmingsplanregeling

Planartikel 8.1 bevat regels over waarborgen voor ruimtelijke kwaliteit. Wij spreken onze waardering uit dat u één van de hoofduitgangspunten van de Vr, een plek geeft in de planregels. De VR is evenwel het kader waarbinnen ook dit bestemmingsplan zich dient te voegen. De directie verzoekt u dan ook om inzichtelijk te maken in hoeverre de opgenomen planregeling van artikel 8.1, voldoende invulling geeft aan de bepalingen van artikel 2.2 Vr dan wel om integraal de voorwaarden uit de VR in de bestemmingsregels op te nemen.

Thema Natuur

Artikel 4.2, 1^e lid Vr bepaalt, dat een bestemmingsplan dat in de EHS ligt, onder meer strekt tot behoud en bescherming van de EHS. Wij constateren dat gronden aan de zuid- en zuidoostzijde van het plan, die tot de EHS behoren, de bestemming 'Recreatie' krijgen, al dan niet met de aanduiding 'natuur'. De bestemming 'Recreatie' laat intensief recreatief gebruik toe. Aldus bestaat strijdigheid met artikel 4.2, 1^e lid Vr. U dient het plan aan te passen.



Verder blijkt ons dat de planlocatie op grond van de VR behoort tot een attentiegebied EHS. In de plantoelichting hebt u hieraan aandacht besteed maar op de verbeelding en in de regels, is dit gebied niet aangeduid en beschermd. De directie adviseert u om een passende regeling op te nemen overeenkomstig artikel 4.4 Vr en het attentiegebied EHS op de verbeelding als zodanig aan te duiden.

Datum

24 augustus 2012

Ons kenmerk

C2081267/3099671

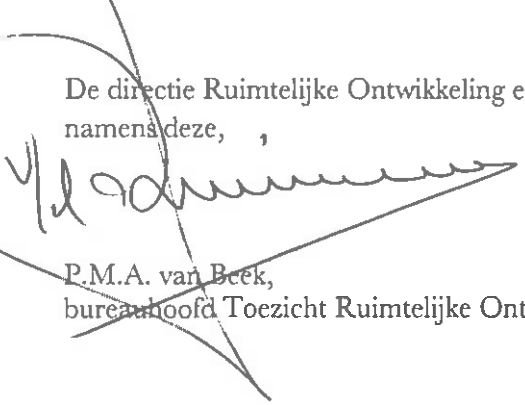
Thema niet-agrarische activiteiten buiten bestaand stedelijk gebied

In de Vr zijn regels opgenomen voor wonen in het buitengebied. Uitgangspunt is dat er geen (burger)woningen mogen worden toegevoegd in het buitengebied. In een aantal in de Vr omschreven situaties wordt een uitzondering gemaakt op dit principe (artikelen 11.1 t/m 11.5 Vr). Onderhavig bestemmingsplan is ten aanzien van artikel 3.2.2 'afwijking bouwregels voor gewijzigde situering van de bedrijfswoning bij vervangende nieuwbouw' hiermee strijdig. De Vr bepaalt in artikel 11.1, lid 3 onder a, dat verzekerd dient te zijn dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Deze voorwaarde ontbreekt in het plan. Wij adviseren om dit vereiste toe te voegen aan de voorwaarden van planartikel 3.3.2

Conclusie

Op basis van de aangeboden 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.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze, ,


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