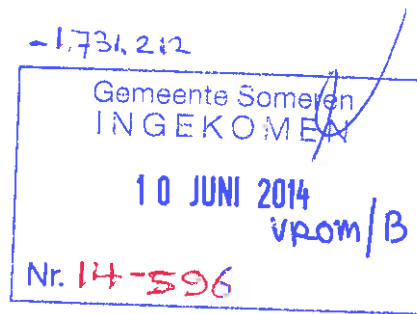


Het college van burgemeester
en wethouders van Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN



Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043



VERZONDEN - 6 JUNI 2014

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Heikantstraat 35 en
Dellerweg 30'

Datum

4 juni 2014

Ons kenmerk

C2146597/3600812

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

J.D.F. Verboom

Cluster

Ruimte

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 'Heikantstraat 35 en Dellerweg 30'.

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 een aanpassing van een deel van het vigerende
bestemmingsplan 'Landgoed Heihorsten' met een recreatieve bestemming
(hoofdzakelijk visvijvers). Met deze aanpassing wordt in het plan een bouwvlak
opgenomen ten behoeve van een clubgebouw en worden woonbestemmingen
toegevoegd/gewijzigd.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid
vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen
provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014 (Verordening).
Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening
houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en
bescherming van de provinciale belangen.

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis,
met de NS Zonelaxi en met
de OV-fiets.



Deze provinciale belangen zijn onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks werkende regels.

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

Datum

4 juni 2014

Ons kenmerk

C2146597/3600812

Wonen in gemengd landelijk gebied

De Verordening bepaalt in artikel 7.7, lid 1 onder andere dat nieuwbouw van een bedrijfs- of burgerwoning is uitgesloten. In een beperkt aantal gevallen wordt hierop een uitzondering gemaakt. De uitzonderingen zijn geregeld in de artikelen 7.7, 7.8, 7.9 en 8.2 van de Verordening.

In het plan worden feitelijk een drietal bestemmingsvlakken 'Wonen' toegevoegd. Wij zullen ten aanzien van alle bestemmingsvlakken 'Wonen' een aparte reactie geven.

Bedrijfswoning

In het vigerende bestemmingplan is ter plaatse van het voorgestane plan een bouwvlak van 302 m² opgenomen. Binnen dit bouwvlak is destijds de bouw van een bedrijfswoning beoogd en op grond van de geldende regels toegestaan. Deze bedrijfswoning is nog niet gebouwd binnen het bouwvlak. Wel zien wij op een recente luchtfoto dat oostelijk naast het bouwblok bebouwing aanwezig is. Of dit een bedrijfswoning is kunnen wij op basis van de luchtfoto niet vaststellen. Wij vragen u in dat verband duidelijk te maken wat voor soort bebouwing dit betreft en hoe deze bebouwing gerealiseerd kan/kon worden op grond van het geldende bestemmingsplan.

Met het voorliggende plan wilt u de locatie van de bedrijfswoning verschuiven. Het verschuiven van het vigerende bouwvlak in meer noordelijke richting zou geen direct provinciaal belang treffen. U heeft er echter voor gekozen om het bouwvlak binnen de bestemming 'Recreatie' met voorliggende plan te wijzigen in een bestemmingsvlak 'Wonen' met de nadere aanduiding 'beheerderswoning' en daarbij een maatvoering te hanteren van circa 2.500 m².

Met het wijzigen van een bouwblok binnen de bestemming 'Recreatie' ten behoeve van een bedrijfswoning naar een bestemming 'Wonen', is naar onze mening sprake van nieuwbouw van een burgerwoning in gemengd landelijk gebied. Een bedrijfswoning dient in onze optiek altijd onlosmakelijk deel uit te maken van de bestemming op basis waarvan een bedrijfswoning gerechtvaardigd is. Een reguliere woonbestemming met de aanduiding 'beheerderswoning' is dat naar onze mening niet. Daarnaast is in het plan geen verantwoording gegeven waarom het ruimtebeslag voor de woning zoveel toeneemt.



Ruimte-voor-ruimte

Het plan voorziet in de toevoeging van een woonbestemming op grond van de regeling ruimte-voor-ruimte. In artikel 5.2.2 van de planregels is een bepaling opgenomen dat ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – Ruimte voor ruimte-woning' slechts gebouwd mag worden op het moment dat t.b.v. de woning de benodigde Ruimte voor ruimte-titel is aangekocht. Deze manier van bestemmen achten wij in strijd met artikel 7.8 van de Verordening. Wanneer een bestemmingsplan voorziet in een bestemming 'Wonen' op grond van de regeling ruimte-voor-ruimte zal het provinciebestuur pas planologisch in kunnen stemmen als aan de voorwaarden is voldaan zoals deze zijn gesteld in de 'Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006'. Het opnemen van een directe bestemming 'Wonen' onder dergelijke voorwaardelijke bepalingen is dan ook strijdig met de Verordening en kan om die reden niet de planologische instemming krijgen van het provinciebestuur.

Datum

4 juni 2014

Ons kenmerk

C2146597/3600812

Verplaatsing woonbestemming

In het plan is naast voornoemde bestemmingen 'Wonen' een derde woonbestemming toegevoegd. Deze woonbestemming is in het plan opgenomen als verplaatsing van een woning aan de Provincialeweg 9. De Verordening biedt geen mogelijkheden om woningen (woonbestemmingen) te verplaatsen behoudens in gevallen zoals weergegeven in de artikelen 6.7, lid 3 en 7.7, lid 3 van de Verordening. In onderhavig geval is dit niet aan de orde en dient de toevoeging van de woonbestemming aangemerkt te worden als planologische nieuwvestiging. Voor planologische nieuwvestiging op basis van artikel 3.3, lid 2 van de Verordening is geen grondslag aanwezig. Het plan is daarmee ook op dit onderdeel in strijd met de Verordening.

Ten aanzien van de toegevoegde woonbestemmingen hebben wij nog een aanvullende opmerking.

U stelt in de toelichting van het plan dat de Heikantstraat binnen een bebouwingsconcentratie ligt. Daarbij wordt verwezen naar de structuurvisie buitengebied (2010). Wij halen het volgende uit deze visie:

"De westelijke kernrand van Someren ligt tussen de kern en de recreatie- en natuur gebieden. Deze kernrand moet daarom een duidelijke functie gaan vervullen als recreatieve schakel tussen de woonkern, het nieuwe recreatiegebied De Heihorsten en de achterliggende bos- en natuurgebieden. In deze schakelzone kunnen zich recreatieve voorzieningen ontwikkelen. Maar ook specifieke kleinschalige en representatieve bedrijfsactiviteiten en (zorg)voorzieningen kunnen in de bebouwingsconcentraties een plek vinden". Wij vragen ons af op welke wijze de toevoeging van de woningen zich verhoudt tot voornoemde beleidsvisie.

Bijgebouwen

Binnen de bestemming 'Recreatie' heeft u bepaald dat het bouwen van het clubgebouw binnen het bouwvlak plaats moet vinden.

Voor alle overige bouwwerken heeft u dit niet bepaald. Wij verzoeken u om ook voor deze (bijbehorende) bouwwerken een passende regeling op te nemen zodat deze bebouwing binnen het bouwvlak wordt geconcentreerd.

Datum

4 juni 2014

Ons kenmerk

C2146597/3600812

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.

Cluster Ruimte,
namens deze,



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

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.