

De heer P.A.C. Slegers
Vaarsehoefweg 37
5715 RB Lierop

18 OKT. 2011

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

verzoek herontwikkelen Berkeindje 7
VROM/WABO_VO-2011-2056/jme
7 juli 2011
-

Postadres
Postbus 290
5710 AG Someren

Bezoekadres
Wilhelminaplein 1
5711 EK Someren

Telefoon
0493 - 494 888

Telefax
0493 - 494 850

E-mail
gemeente@someren.nl

Website
www.someren.nl

Bankrelatie
Postbank 10.69.466
BNG 28.50.07947

Geachte heer Slegers,

Op 7 juli 2011 heeft u een principeverzoek ingediend voor het bouwen van twee ruimte voor ruimtewoningen aan Berkeindje 7. Tevens verzoekt u om principemedewerking als het gaat om het gebruiken van twee agrarische bedrijfsgebouwen voor statische opslag. De overige bebouwing wenst u te slopen en in te zetten voor de sloopbonusregeling.

In deze brief delen wij u onze principe-uitspraak mede. Wij hebben besloten om in principe onder voorwaarden wel medewerking te verlenen aan:

- het realiseren van twee ruimte voor ruimtewoningen;
- het inzetten van overtollige bedrijfsbebouwing voor het realiseren van extra bijgebouwen;
- het toestaan van statische opslag tot maximaal 600 m².

Handwritten note:
31-11-11
medewerking WABO
opslag bedrijfsgebouwen met 142

Onderstaand lichten we per onderwerp onze principe-uitspraak toe.

Ruimte voor ruimtewoningen

In het geldende bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' heeft het bouwvlak Berkeindje 7 de bestemming 'Agrarische bedrijven'. Aan de omliggende gronden is de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' toegekend, met de nadere aanduiding 'cultuurhistorisch/ archeologisch waardevol'.

In het op 29 juni 2011 vastgestelde bestemmingsplan buitengebied Someren, is aan het bouwvlak Berkeindje 7 de bestemming 'Agrarisch – Agrarisch bedrijf' toegekend. Aan de omliggende gronden is de bestemming 'Agrarisch met waarden – Landschapswaarden' toegekend.

Beide bestemmingsplannen staan het bouwen van ruimte voor ruimtewoningen op de gewenste locaties niet toe. Realisatie van het bouwplan zou mogelijk gemaakt kunnen worden door een partiële herziening van het bestemmingsplan.

Het buitengebied van de gemeente is in de eerste plaats bestemd voor agrarische activiteiten en het behoud van landschappelijke waarden. Nieuwbouw van burgerwoningen in het buitengebied is daarom niet gewenst. In sommige gevallen kan op dit beleid een uitzondering gemaakt worden. Een voorbeeld hiervan zijn de zogenaamde "ruimte voor ruimtewoningen".

De gemeenteraad heeft gebieden aangewezen die in aanmerking komen voor het oprichten van ruimte voor ruimtewoningen. Deze gebieden zijn opgenomen in het op 29 juni 2011 vastgestelde bestemmingsplan buitengebied Someren. De gewenste locaties voor de twee ruimte voor ruimtewoningen liggen in het zoekgebied van ruimte voor ruimtewoningen. Ruimtelijk gezien zijn twee woningen op de gewenste locaties voorstelbaar. Ze sluiten goed aan bij de bestaande bebouwing rondom de kruising Berkeindje – Vaarsehoefweg.

Omliggende (agrarische) bedrijven kunnen de ontwikkelingsmogelijkheden van de ruimte voor ruimtewoningen belemmeren. Ten zuiden van het perceel Berkeindje 7 is een intensieve veehouderij gelegen aan Berkeindje 9, aan de overzijde van de weg ligt Berkeindje 11, bestemd als agrarisch bedrijf. Indien u uw plannen voortzet dient u aan te tonen dat het realiseren van twee ruimte voor ruimtewoningen ter plaatse aanvaardbaar is vanuit milieukundig oogpunt. Ook vanuit archeologisch oogpunt dient u aan te tonen dat het realiseren van twee ruimte voor ruimtewoningen aanvaardbaar is.

Indien u uw verzoek gaat voortzetten, dient u rekening te houden met de toetsingcriteria voor ruimte voor ruimtewoningen. Twee daarvan zijn landschappelijke en stedenbouwkundige inpasbaarheid. Om aan te tonen dat de twee woningen inpasbaar zijn, dient u gebruik te maken van ons beeldkwaliteitsplan buitengebied. Het beeldkwaliteitsplan is te vinden op onze website www.someren.nl.

In uw verzoek schrijft u dat de twee woningen dienen ter compensatie voor het slopen van een aantal bedrijfsgebouwen. Helaas is dit in dit geval niet aan de orde.

Omdat ter plaatse geen intensieve veehouderij zal worden beëindigd, kunt u alleen twee ruimte voor ruimtewoningen bouwen indien u twee bouwtitels koopt.

Slopen ten behoeve van extra bijgebouwen

U geeft in uw verzoek aan circa 766 m² aan bedrijfsgebouwen te willen slopen. Die wil u inzetten voor de sloopbonusregeling. Wij kunnen hiermee instemmen, onder de voorwaarde dat de totale m² aan bijgebouwen per woning niet meer is dan 200 m².

Statische opslag

Conform het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' en het op 29 juni 2011 vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied Someren, is statische opslag niet toegestaan op Berkeindje 7.

In het bestemmingsplan Buitengebied 1998 en het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied zijn geen wijzigingsbevoegdheden opgenomen die statische opslag mogelijk maken. Om medewerking te verlenen aan uw verzoek is een bestemmingsplanherziening nodig.

In de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied in Ontwikkeling en onderliggende Structuurschets Buitengebied in Ontwikkeling worden mogelijkheden gegeven voor VAB-locaties die willen omschakelen naar andere functies, zoals statische opslag. De Structuurschets geeft de mogelijkheid om dit te doen tot 1000 m². In het onlangs vastgestelde bestemmingsplan Buitengebied wordt voor agrarisch verwante bedrijven in bebouwingsconcentraties een maximale omvang van 600 m² als voorwaarde opgenomen. Wij hebben derhalve besloten om in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek voor statische opslag tot een maximum van 600 m² onder de voorwaarde dat de overtollige bebouwing wordt gesloopt. Daarnaast dient u aan te tonen dat het daadwerkelijk gaat om statische opslag.

Op grond van de Verordening Ruimte, is Berkeindje 7 gelegen in de groenblauwe mantel. U zal om die reden moeten aantonen dat de door u voorgestane ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

Vervolg

Indien u uw verzoek wil voortzetten, is een herziening van het bestemmingsplan nodig. De legeskosten voor een bestemmingsplanherziening zijn €4.630,-. In de toelichting van het bestemmingsplan dient u aan te tonen dat het realiseren van twee ruimte voor ruimtewoningen ter plaatse aanvaardbaar is. Speciale aandacht

vragen wij voor de aanvaardbaarheid op het milieu- en archeologievlak. Wij adviseren u voor het opstellen van een bestemmingsplan en onderliggende onderzoeken een ter zake deskundig bureau in de arm te nemen.

Volledigheidshalve merken wij op dat deze brief een reactie op een principeverzoek betreft. Wij zullen pas een definitief standpunt innemen op basis van de informatie die u ons toestuurt ten behoeve van de bestemmingsplanherziening.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Als u naar aanleiding van deze brief nog vragen heeft dan kunt u contact opnemen met de heer J. Merkx van de afdeling Volkshuisvesting, ruimtelijke ordening en milieu.

Hoogachtend,

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



Drs. A.P.M. de Kok



A.P.M. Veltman