

Bestemmingsplan Veegplan VI, Vooroverleg- en inspraakverslag en overzicht van ambtshalve aanpassingen

Het voorontwerpbestemmingsplan Bestemmingsplan Veegplan VI, heeft met ingang van 2 februari t/m 15 maart 2018 gedurende zes weken ter inzage gelegen in het kader van inspraak. Gelijktijdig is het vooroverleg met de provincie Noord-Brabant, Waterschap Aa en Maas en Waterschap De Dommel gestart.

Er zijn 3 vooroverlegreacties ontvangen en twee inspraakreacties. Op 15 maart 2018 is een inspraakreactie ontvangen ten aanzien van het perceel Lieropsedijk ong. (naast 20). Gelet op de aangedragen punten is een aanvullende vraag gesteld aan de provincie (mail 18 maart 2018). In de vooroverlegreactie van de provincie (4 april 2018) is hierop een antwoord gegeven.

Vooroverlegreacties

Waterschap De Dommel Postbus 10001 5283 WB Boxtel	Locatie Maarheerzerdijk 10 / Kuilerstraat (25a) (verplaatsing bedrijfswoning) Het perceel heeft een hogere grondwaterstand dan in de waterparagraaf is opgenomen. Geadviseerd wordt om een voldoende drooglegging te realiseren om wateroverlast te voorkomen. Gelet op de hoge grondwaterstand en de ligging in de nabijheid van het beekdal wordt geadviseerd om in de waterparagraaf en de planregels een minimaal bouwpeil op te nemen. Ten aanzien van de waterberging, dient rekening gehouden te worden met de hoge grondwaterstand. De hemelwaterbergingsvoorziening wordt vormgegeven als een zaksloot, deze mag niet dieper dan 40 cm onder het huidige maaiveld worden aangelegd. Geadviseerd wordt om de nieuwe zaksloot niet aan te sluiten op overige watergangen. Dit om onvertraagde afvoer te voorkomen. Een noodoverstort en eventueel een doorlopende afvoer mag wel worden aangebracht. Locatie Molenbrugweg 15-15a Akkoord met voorgestelde bestemmingsplanaanpassing, plan met een gering waterhuishoudkundig belang. Locatie Hugterweg 10 In de opgestelde toelichting staat in de waterparagraaf het Waterschap Aa en Maas vermeld, terwijl deze locatie in het beheergebied van Waterschap de Dommel ligt. Verzocht wordt om dit aan te passen.	Maarhezerdijk 10/Kuilerstraat (25a) Het opnemen van een minimale peilhoogte is niet gebruikelijk in de gemeente Someren. Gelet op de toenemende aandacht om klimaatbestendig te behouden en het voorkomen van wateroverlast ligt het in de lijn der verwachting dat dit in toekomst vaker zal gaan gebeuren bij nieuwe ontwikkelingen. In verband met de aangegeven hoge grondwaterstand en het voorkomen van wateroverlast is het in dit geval gewenst om een minimaal bouwpeil op te nemen. In deze situatie is een minimaal bouwpeil van 25,5 meter boven NAP noodzakelijk. Dit zal in de regels worden opgenomen. Vanuit een landschappelijk /stedenbouwkundig oogpunt is het niet gewenst om de woning op een hoge terp te plaatsen. Er dient dus ook een maximum hoogte opgenomen te worden. Ten aanzien van de maximum peilhoogte wordt een maat van 26 meter boven NAP aangehouden. De waterparagraaf zoals opgenomen in de toelichting behorende bij deze ontwikkeling zal aangepast moeten worden. Onder een bouwpeil wordt verstaan: de bovenkant van de afgewerkte begane grondvloer. Dit begrip wordt toegevoegd aan de begrippenlijst van het bestemmingsplan. Locatie Molenbrugweg 15-15a Geen aanpassingen Locatie Hugterweg 10 Deze fout zal worden hersteld.
--	---	--

Waterschap Aa en Maas Postbus 5049 5201 GA `s-Hertogenbosch	Stipdonk 30-31 Aan de zuidzijde van het perceel ligt een A-watergang. Aan weerszijden van deze watergang dient een onderhoudsstrook van 5 meter aanwezig te zijn. Verzocht wordt om deze strook op de verbeelding weer te geven met de aanduiding 'vrijwaringszone-watergang', met de opmerking dat de gronden ter plaatse mede bestemd zijn voor het beheer en onderhoud van de waterloop. Deze strook moet vrij zijn van obstakels voor het beheer van de watergang.	Stipdonk 30-31 Ten aanzien van dit perceel zijn er nog een aantal onduidelijkheden over het voorgenomen gebruik en de wijze waarop dit bestemd moet worden. Hiervoor is nader overleg met de initiatiefnemer/adviseur nodig. Gelet op deze punten wordt deze ontwikkeling uit deze veegplanronde gehaald.
Provincie Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MX `s-Hertogenbosch	De provincie constateert dat het veegplan VI zeven locaties zijn opgenomen. De provincie reageert alleen op de beoogde ontwikkelingen op de onderstaande drie percelen: Lieropsedijk ong. (naast 20) Someren De reactie op dit punt hangt samen met de op 15 maart door Driessen Advies & Beheer gestuurde inspraakreactie ten aanzien van het perceel Lieropsedijk ong. (naast 20). Hierin wordt voorgesteld om de mogelijkheid voor het oprichten van een woning op het perceel Lieropsedijk 23 te gebruiken als 'bouwtitel' in plaats van het aankopen van bouwtitel in het kader van de ruimte-voor-ruimte-regeling. Aangegeven wordt dat de locatie geschikt is om een woning te realiseren. Ook kan worden ingestemd het uitruilen van het bouwrecht op de locatie Lieropsedijk 23 naar de bouwlocatie aan de overzijde van de weg (naast nr. 20). De mogelijkheid voor het oprichten van de woning op het perceel Lieropsedijk 23 moet dan wel komen te vervallen, dit dient direct meegenomen te worden in het bestemmingsplan.	Lieropsedijk ong. (naast 20) In verband met de uitruil van het bouwrecht met de locatie Lieropsedijk 23 (zie inspraakreactie Driessen Advies & Beheer) zal ook dit perceel in het bestemmingsplan Veegplan VI opgenomen moeten worden. Het bestemmingsplan zal hierop aangepast moeten worden. Het onderstaande gebied wordt aan het bestemmingsplan toegevoegd. De bestaande twee bestemmingsvlakken 'Wonen' worden samengevoegd. De op de verbeelding opgenomen gevellijn wordt verwijderd. De mogelijkheid voor het oprichten van een woning komt daarmee te vervallen. Voor de nieuwe woning gelden dan wel de standaardregels voor een woning in het buitengebied (max 750 m3 / 100 m2 bijgebouwen), in plaats van de maatvoering die wordt gehanteerd voor een ruimte-voor-ruimte- woning (max 900 m3 /150 m2)

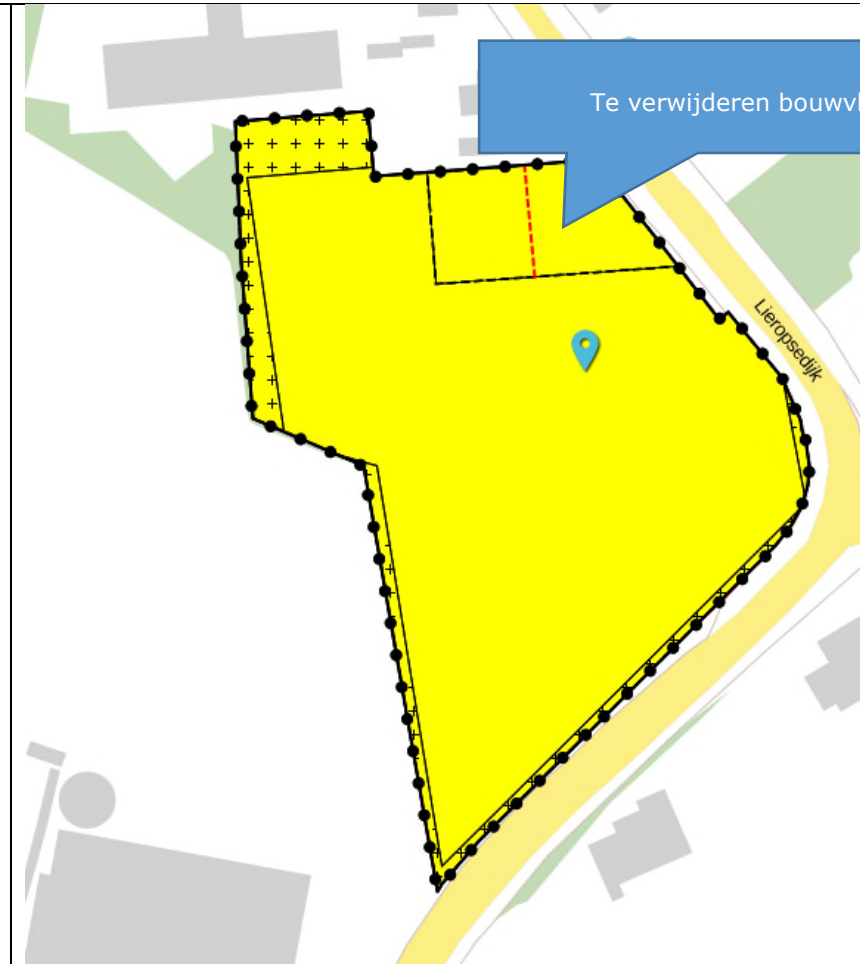
Watermolen/Schouwenweg Lierop

Het bestemmingsplan voorziet in de herbestemming van twee percelen met de bestemming 'Bos' naar Agrarisch met waarden- Landschapswaarden'. Een ander perceel wordt gewijzigd van 'Agrarisch' naar 'Bos'. Provincie geeft aan dat in het kader van de aantasting geen (kwalitatief en kwantitatief) onderzoek is gedaan naar de destijds aanwezige waarden. Hierdoor is onduidelijk of volstaan kan worden met de compensatie zoals in het plan beschreven.

In de verordening ruimte zijn regels opgenomen tot mogelijkheden voor herbegrenzing en de wijze van compensatie. Aan deze regels dient voldaan te worden. Verzocht wordt om in overleg te bezien op welke wijze invulling gegeven kan worden aan de beoogde herbegrenzing en de daarbij behorende compensatieverplichting.

Stipdonk 30-31

Op zich kan worden ingestemd met de voorgestelde herbestemmingen van de percelen Stipdonk 30 en 31. Ten aanzien van de planregels worden wel enkele opmerkingen geplaatst. Binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden – landschappelijke waarden' is onvoldoende geborgd dat de nu aanwezige opslag / oppervlakteverharding wordt verwijderd en dit gebruik wordt gestaakt.



Watermolen/Schouwenweg

Uit de mondelinge toelichting van de provincie (overleg 25 mei) is duidelijk geworden dat extra compensatie (geld of vierkante meters bos) moet plaatsvinden om te kunnen voldoen aan de verordening ruimte. Deze keuze moet nog aan de initiatiefnemer worden voorgelegd waarbij de gekozen oplossingsrichting met de provincie besproken moet worden. Gelet op de extra tijd dit traject zal vergen, wordt deze ontwikkeling uit deze veegplanronde gelaten.

Stipdonk 30-31

Ontwikkeling wordt uit deze veegplanronde gelaten, zoals in het bovenstaande al is vermeld. In het vervolgtraject zal nadrukkelijk rekening worden gehouden met de gemaakte opmerkingen.

	In de planregels (artikel 7.4.2. onder b) dient een verwijzing naar een bijlage worden opgenomen waaruit de precieze sloopverplichting volgt. Ook is niets vastgelegd over de beëindig van de varkenshouderij op dit perceel. Benamingen van de bestemmingen zoals opgenomen in de toelichting wijken af van de regels en de verbeelding.	
Inspraakreacties		
Crijns rentmeesters B.V. Witvrouwenberg 12 5711 CN Someren	Namens de initiatiefnemers voor de herbestemming van de percelen Stipdonk 30-31 wordt verzocht om de regels zoals opgenomen in de bestemming de percelen Stipdonk 30-31 op verschillende punten aan te passen. - In artikel 7.2.5 is opgenomen dat per bedrijfswoning een omvang van maximaal 100 m² aan bijgebouwen is toegestaan. Dit dient te worden aangepast: - Voor Stipdonk 30 dient een maximaal toegestane omvang van 206 m² te worden opgenomen. (In de ruimtelijke onderbouwing stond abusievelijk 150 m² vermeld, bij nadere uitmeting blijkt dat het in de ruimtelijke onderbouwing genoemd gebouw een omvang hebben van 206 m²; de ruimtelijke onderbouwing is hierop aangepast). - Voor Stipdonk 31 geldt een maximaal toegestane omvang van 216 m² te worden opgenomen. (In de ruimtelijke onderbouwing staat abusievelijk 235 m² vermeld, bij nadere uitmeting blijkt dat het in de ruimtelijke onderbouwing genoemde gebouw een omvang heeft van 216 m²; de ruimtelijke onderbouwing is hierop aangepast). Aanduiding bedrijfstype In artikel 7.2.1. is in de tabel opgenomen dat er ter plaatse van de aanduiding 'sb-avt' een 'Agrarisch verwant en technisch hulpbedrijf' is toegestaan. Op de verbeelding is echter de aanduiding 'sb-lb' opgenomen, conform de in de doeleinden in 7.1 opgenomen 'specifieke vorm van bedrijf – loonbedrijf'; Graag deze aanduidingen uniform op elkaar afstemmen en gebruiken.	Gelet op de onduidelijkheden over het voorgenomen gebruik van het perceel, de exacte omvang van de tegenprestatie de initiatiefnemers moeten leveren. Alsmede de verschillende opmerkingen die door waterschap, provincie en de initiatiefnemer zelf, is nader overleg nodig. Om de overige initiatieven niet te vertragen, wordt deze ontwikkeling uit deze veegplanronde gelaten.

	Afstand tot bestemmingsgrens In artikel 7.2.2 is in d opgenomen: de afstand tot de bestemmingsgrens is tenminste 5 meter. De caravanstalling aan Stipdonk 30 is aan de noordzijde echter op de bestemmingsgrens gelegen omdat de bestemmingsgrens strak om de bestaande bebouwing is getrokken. Ook is de bebouwing aan de zuidzijde op de bestemmingsgrens gelegen. Derhalve verzoeken wij deze voorwaarde verwijderen uit 7.2.2. van de regels. Hoogte bedrijfsgebouwen (statische opslag) In artikel 7.2.2. is in g opgenomen dat de goot- en nokhoogte ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – statische opslag' niet meer mag bedragen dan 3 en 5 meter. Ten aanzien van het perceel Stipdonk 30 wordt namens de initiatiefnemer verzocht om de goothoogte van de statische opslag te verhogen naar 4 meter, in verband met de stalling van campers die een doorrijhoogte van 3,5 meter hebben Voorwaardelijke verplichting In artikel 7.4.2. is in b een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor sloop van overtollige bedrijfsgebouwing. Hierbij is geen onderscheid gemaakt tussen de twee bedrijven binnen dit artikel, maar opgenomen dat in totaal niet meer dan 1.600 m² aanwezig mag zijn. Daar er twee bestemmingen en twee eigenaren zijn verzoeken wij tot opsplitsen conform de aanduidingen in het bestemmingsplan: - o Voor Stipdonk 30 dient de bedrijfsbebouwing te worden teruggebracht naar een omvang van 600 m²; - o Voor Stipdonk 31 dient de bedrijfsbebouwing te worden teruggebracht naar een omvang van 1.000 m². Ter informatie heb ik de ruimtelijke onderbouwing aangepast en tevens een beeld van wijzigingen ten opzichte van de vorige versie bijgevoegd.	
Driessen advies & beheer	In het voorontwerpbestemmingsplan is de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte-kavel op een perceel aan de Lieropsedijk (naast 20)	Ruimtelijk gezien is het toevoegen van een woning aanvaardbaar op het perceel naast Lieropsedijk 20. Aangezien het gaat om een locatie in het buitengebied is het toevoegen van

Postbus 66 (ontvangen 15 maart 2018)	opgenomen. Inmiddels is het perceel verkocht. Namens de nieuwe eigenaar van het perceel Lieropsedijk ong. dat in het voorontwerpplan is opgenomen wordt verzocht om in plaats van een ruimte-voor-ruimte-titel een bestaand bouwrecht op het perceel Lieropsedijk 23 in te wisselen om de bouw van een woning mogelijk te maken.	een woning niet zonder meer mogelijk. Tegen het uitwisselen van het nog ongebruikte bouwrecht aan de overzijde van de straat (Lieropsedijk 23) met de onderhavige bouwlocatie bestaan geen bezwaren. Hierbij dient te worden opgemerkt dat het gaat om twee redelijk gelijkwaardige kavels, qua liggen en omvang. Het is niet bezwaarlijk om het bestemmingsplan hierop aan te passen. (zie reactie provincie).
Ambtshalve aanpassingen		
	Aanpassen regels <u>Artikel 5</u> 5.7.4. / 5.7.5 wijzigingsbevoegdheid naar 'Bedrijf' Juridisch gezien niet mogelijk omdat het bestemmingsplan Veegplan VI geen bedrijfsbestemming kent. 5.7.6 Wijzigingsbevoegdheid plattelandswoning ⇒ Afstemmen op meest recent beleid (regels Buitengebied) 5.7.7 → wijzigingsbevoegdheid noodwoning Kan vervallen geen noodwoningen in dit deelgebied <u>Artikel 7 Bedrijf – Buitengebied</u> Geheel verwijderen (zie Stipdonk 30) <u>Artikel 8 Bos</u> Geheel verwijderen (zie Schouwenweg/watermolenweg) Verbeelding Locatie Schouwenweg/watermolenweg en Stipdonk 30 en 31 verwijderen.	