

Vooroverlegverslag bestemmingsplan Veegplan XIII, gemeente Someren 2021

NL.IMRO.0847.BP02021011-VO01

Postbus 290
5710 AG Someren
Telefoon (0493) - 494888
fax (0493) - 494850
gemeente@someren.nl
www.someren.nl

1 Inleiding

Het voorontwerpbestemmingsplan Veegplan XIII is op 26 oktober 2021 in het kader van het wettelijk vooroverleg aangeboden aan Waterschap Aa en Maas en aan Provincie Noord-Brabant (artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening). Gedurende de termijn van 6 weken konden deze instanties vooroverlegreacties naar voren brengen bij het college van burgemeester en wethouders.

Er zijn vooroverlegreacties ontvangen van:

1. Waterschap Aa en Maas, postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch, d.d. 18 november 2021, per mail.
2. Provincie Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, d.d. 2 februari 2022.

In dit vooroverlegverslag worden in hoofdstuk 2 de ingekomen vooroverlegreacties van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Wij vatten daarbij de betreffende reactie samen en zullen als zodanig de reactie van commentaar voorzien. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reactie welke niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling worden betrokken. De reactie wordt in zijn geheel beoordeeld.

Hoofdstuk 3 geeft de conclusie voortkomend uit de beantwoording van de vooroverlegreacties weer, en een overzicht van de aanpassingen die bij ambtshalve voorstellen.

In bijlage 1 en 2 zijn de ingekomen vooroverlegreacties weergegeven.

2 Gemeentelijke beantwoording van de vooroverlegreacties

De ingediende vooroverlegreacties worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling worden betrokken. De reacties zijn in zijn geheel beoordeeld.

Indiener	Samenvatting reactie	Reactie gemeente
Waterschap Aa en Maas (per mail op 18 november 2021)	Laarstraat 8 Het Waterschap vraagt om in de ruimtelijke onderbouwing aan te geven hoe groot de toename van het verhard oppervlak is. Bij een toename van 500 m² of meer geldt er vanuit de Keur een compensatieverplichting. Als de verhardingstoename tussen de 500 m² en 10.000 m² ligt dan kan de minimale compensatie berekend worden volgens de rekenregel: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m). Hoeksestraat 15a 5.11.2.2. van de Ruimtelijke Onderbouwing is nog de grens van 2000m² opgenomen ipv 500m².	Laarstraat 8 De onderbouwing is aangevuld met twee tekstregels. Het verhard oppervlak betreft nu circa 300 m². Dit neemt in beginsel niet toe. Een groot deel wordt gewoon als tuin ingericht en is nu ook al in gebruik als speelweide met schommel etc. Een toename van meer dan 500 m² verhard oppervlak is fysiek niet mogelijk. Hoeksestraat 15a Dit passen wij aan.
Provincie Noord-Brabant (per brief op 2 februari 2022)	Borging inpassing en sloop Voor alle ontwikkelingen opgenomen in dit veegplan waarvoor een landschappelijk inpassing en/of sloop van bebouwing is vereist in het kader van "kwaliteitsverbetering van het landschap" merken wij op dat genoemde zaken met de planregels bij dit voorontwerp planologisch-juridisch niet zijn geborgd. Dit dient te worden aangepast in het ontwerp.	Hoewel de formulering hetzelfde is als in het eerder vastgestelde buitengebied plan 'deelgebied 3' wordt in overleg met de provincie de formulering aangescherpt. Zie hoofdstuk 3 van dit verslag.
	Hoeksestraat 15a Zoals al eerder vermeld is realisatie en duurzame instandhouding van deze landschappelijke inpassing niet geborgd in dit voorontwerp. Dit zal moeten worden aangepast in het ontwerp.	Na bovenstaande aanscherping, menen wij dat dit goed geborgd is in artikelen 14.5.1 en 14.6.1 t/m 14.6.3.

	Houtbroekdijk 32 In de toelichting en planregels wordt gesproken over “Rundveehouderij” of “Veehouderij” dit vervangen moet worden door “Melkveehouderij”.	Het gaat hier niet om een melkveebedrijf maar om een rundveebedrijf in de vorm van zoogkoeien. De koeien zullen op het aangrenzende huiskavel worden uitgeschaard, waardoor er geen sprake meer is van een intensieve veehouderij.
	Zandstraat 42/42a en Ruiter 27b In het kader van deze ontwikkeling merken wij op dat essentiële informatie ontbreekt waardoor een integrale beoordeling aan de IOV niet kan worden uitgevoerd. De gemeente heeft de keuze om voor deze ontwikkeling in overleg te treden of voor deze ontwikkeling de ontbrekende informatie toe te voegen aan het ontwerp.	Hier is contact over geweest met de provincie. We hebben zelf inderdaad onvolkomenheden met betrekking tot de verbeelding geconstateerd. Deze worden aangepast. Zie hiervoor hoofdstuk 3 van dit verslag, onder ambtshalve aanpassingen.
	Zandstraat 44 Wij constateren dat onderhavig pand op de provinciale CHW kaart en ook door de gemeente als cultuurhistorische waardevol pand is aangeduid en dus in principe in aanmerking komt voor splitsing conform artikel 3.69 van de IOV. Echter hebben wij ook geconstateerd dat er geen cultuurhistorisch rapport of advies van de monumentencommissie is opgenomen bij het plan. Deze documenten zullen aan het ontwerp moeten worden toegevoegd zodat wij in staat zijn een volledige beoordeling aan de hand van artikel 3.69 van de IOV uit te kunnen voeren. Met deze ontwikkeling wordt tevens voorzien in de omzetting van de bestemming Agrarisch bedrijf naar de bestemmingen Wonen en Agrarisch. Dit betreft een categorie-3-ontwikkeling waarvoor een meerwaardeberekening moet worden opgesteld. Deze berekening ontbreekt. Ook maakt het plan niet inzichtelijk hoe een eventuele	Op het moment dat een aanvraag omgevingsvergunning zal worden ingediend voor de interne verbouwing van de boerderij zal nadere toetsing door de Commissie ruimtelijke kwaliteit (CRK) en door de gemeentelijke Monumentencommissie plaatsvinden. In de fase van het bestemmingsplan is dus nog geen sprake van een advies van de monumentencommissie. In eerste instantie word het agrarische bedrijf omgezet naar wonen. Dit is een categorie 2 ontwikkeling. Ook is het vervolgens splitsen van de woonboerderij is een categorie 2 ontwikkeling. Enkel het opplussen van de bijgebouwen valt in

	meerwaarde dan zal worden geïnvesteerd. Deze zaken dienen te worden toegevoegd om het plan in overeenstemming te brengen met artikel 3.9 van de IOV.	categorie 3. De LIR berekening zit bij het inpassingsplan, bijlage 7 bij de regels.
--	--	---

3 Conclusie

Gelet op de beantwoording in hoofdstuk 2 concluderen wij het volgende:

1. De vooroverlegreactie van Waterschap Aa en Maas (per mail op 18 november 2021), leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:
 - In de onderbouwing van Hoeksestraat 15a wordt in paragraaf 5.11.2.2. de grens van 2000m² aangepast naar 500m²;
 - De onderbouwing van Laarstraat 8 is aangevuld, een toename van meer dan 500 m² verhard oppervlak is fysiek niet mogelijk.
2. De vooroverlegreactie van Provincie Noord-Brabant (schriftelijk op 2 februari 2022) leidt tot de volgende aanpassingen in het bestemmingsplan:
 - In Artikel 14.5.1 lid b worden de woorden *als dusdanig* vervangen door *duurzaam*;
 - Artikel 14.6.1 wordt gewijzigd in: Het is verboden om gronden en gebouwen overeenkomstig de onderliggende (dubbel)bestemming(en) te (laten) gebruiken als ter plaatste van de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing ...' en/of de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaarde sloop gebouwen ...' niet voldaan is aan de verplichting zoals opgenomen in de onderstaande tabel en daarin opgenomen bijlage:
 - In artikel 14.6.2 worden de woorden *als dusdanig* vervangen door *duurzaam*;
 - De toelichting van plan Houtbroekdijk 32 is aangepast. Hierin wordt beargumenteerd dat er geen sprake is van een intensieve veehouderij in de toekomstige situatie.
3. Ambtshalve stellen wij de volgende aanpassingen voor in het bestemmingsplan:

Algemeen

- Artikel 14.6.2 wordt zodanig aangepast dat een kwalitatief vergelijkbaar inpassingsplan ook toegestaan is:
De landschappelijke inpassing als bedoeld in Kolom A van de tabel in artikel 14.5.1, *of een kwalitatief daarmee vergelijkbaar plan dat door het college van burgemeester en wethouders is geaccordeerd*, moet binnen het genoemde aantal maanden uit Kolom C, na de datum van

inwerkingtreding van dit bestemmingsplan zijn uitgevoerd en ~~als dusdanig~~ *duurzaam* in stand worden gehouden, overeenkomstig de in Kolom B van de tabel in artikel 14.5.1 opgenomen bijlage.

- Regels: 4.7.3 e, toevoegen: behoudens ingeval van toepassing van de sloopbonusregeling, zoals opgenomen in artikel 7.3.3. Dan mag de maximale oppervlakte bijgebouwen 350 m² bedragen;
- De Aeries berekeningen zijn voor diverse plannen opnieuw uitgevoerd, conform de nieuwe rekenmethode.

Zandstraat 42, 42a en Ruiter 27b

De verbeelding voor dit plan is niet correct overgenomen in de verbeelding voor het Veegplan. De verbeelding zoals opgenomen in de onderbouwing voor dit plan is de juiste:



Afbeelding 2.1: Indeling nieuwe situaties

Daarnaast wordt op verzoek van de initiatiefnemer de landschappelijke inpassing gewijzigd. Dit wordt aangepast in de onderbouwing en in de bijlage bij de regels: landschappelijk inpassingsplan (bijlage 6 wordt dus overschreven). Daarnaast wordt de verbeelding hier op aangepast, wat betreft de aanduiding 'Specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing 4'.

Hollandseweg 15

Op het perceel Hollandseweg 15 te Someren heeft, met het bestemmingsplan 'Buitengebied Deelgebied 2 (vastgesteld op 5 maart 2020), een vormverandering van het agrarisch bouwperceel plaatsgevonden. Van deze vormverandering maakt ook een landschappelijke inpassing onderdeel uit. De gemaakte afspraken met de eigenaar van het agrarisch bedrijf over de vormverandering en de landschappelijke inpassing zijn in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deelgebied 2' abusievelijk niet goed overgenomen. Met de vormverandering die in het bestemmingsplan 'Buitengebied Deelgebied 2' mogelijk is gemaakt, is een vergunde stal buiten het agrarisch bouwperceel gebracht. Deze situatie zou in Veegplan XII worden hersteld. Helaas zijn wij

er achter gekomen dat de situatie nog niet is opgelost, omdat de verbeelding niet goed is aangepast. De stal ligt nog steeds deels buiten het bouwvlak. Daarom wordt deze locatie in Veegplan XIII correct opgenomen. Het deel uit de toelichting van Veegplan XII wordt overgenomen in Veegplan XIII, daar stond het wel correct verwoord.

Houtbroekdijk 32

- Het landschappelijk inpassingsplan is wat uitgebreid. Dit aangepaste plan wordt toegevoegd als bijlage bij de regels. Dit heeft geen invloed op bijvoorbeeld de verbeelding.

Hoeksestraat 15a

- Het landschappelijk inpassingsplan is verder uitgewerkt. Dit aangepaste plan wordt toegevoegd als bijlage bij de regels. Dit heeft gevolgen voor de aanduiding 'specifieke vorm van groen – landschappelijke inpassing' op dit perceel, en de grootte van de woonbestemming. De verbeelding wordt hier op aangepast.
- De aanduiding wonen-plus wordt verwijderd. De activiteiten die hier worden uitgevoerd vallen onder beroep aan huis / binnen de reguliere woonbestemming. Een speciale aanduiding is dus niet nodig.

Bijlage 1: Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas

Hallo (...),

Dank je wel voor het toesturen van het Voorontwerp Veegplan XIII. Ik heb alleen een opmerking met betrekking tot Laarstraat 8.

Op Laarstraat 8 wordt het woonbestemmingsvlak vergroot. In de ruimtelijke onderbouwing staat aangegeven dat het verhard oppervlak niet toeneemt omdat de bouwmogelijkheden niet toenemen. De keur gaat echter bij het bepalen van de toename uit van het daadwerkelijk bestaand verhard oppervlak en het te realiseren verhard oppervlak. Niet inzichtelijk is hoe groot het huidig verhard oppervlak is en wat het nieuwe verhard oppervlak is. Daarbij moet er rekening mee worden gehouden dat bij verhard oppervlak naast de gebouwen ook andere verharding zoals oprit en erfverharding wordt meegerekend.

Ik wil dan ook vragen om in de ruimtelijke onderbouwing aan te geven hoe groot de toename van het verhard oppervlak is. Bij een toename van 500 m² of meer geldt er vanuit de Keur een compensatieverplichting. Als de verhardingstoename tussen de 500 m² en 10.000 m² ligt dan kan de minimale compensatie berekend worden volgens de rekenregel: benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x gevoeligheidsfactor x 0,06 (in m).

Een klein puntje m.b.t. Hoeksestraat 15a: In paragraaf 5.11.2.2. van de Ruimtelijke Onderbouwing is nog de grens van 2000m² opgenomen ipv 500m².

Succes met het vervolg en als er vragen zijn dan neem gerust contact met mij op.

Met vriendelijke groet,

(....)

adviseur Ruimtelijke plannen

Bijlage 2: Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Veegplan XIII, gemeente Someren 2021'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Veegplan XIII, gemeente Someren 2021'. In onze reactie gaan wij in op onderwerpen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in vijf nieuwe ontwikkelingen en twee ambtshalve aanpassingen.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Naar verwachting zullen Provinciale Staten in februari de Omgevingsverordening Noord-Brabant vaststellen, vanwege de verplichting uit de Omgevingswet. De Omgevingsverordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking. De Brabantse Omgevingsvisie, de Interim-omgevingsverordening en het concept van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening. Indien u met een plan wilt anticiperen op de nieuwe Omgevingsverordening, verzoeken wij u dit op ambtelijk niveau met ons af te stemmen.

Inhoudelijk standpunt

Onderstaand is voor elke locatie/ontwikkeling afzonderlijk een beoordeling aan de hand van de IOV uitgevoerd. Over het algemeen is het provinciaal beleid nog op onvoldoende wijze in het bestemmingsplan vertaald.

Borging realisatie en duurzame instandhouding landschappelijke inpassing en borging sloop

Voor alle ontwikkelingen opgenomen in dit veegplan waarvoor een landschappelijk inpassing en/of sloop van bebouwing is vereist in het kader van "kwaliteitsverbetering van het landschap" merken wij op dat genoemde zaken met de planregels bij dit voorontwerp planologisch-juridisch niet zijn geborgd. Dit dient te worden aangepast in het ontwerp.

Hoeksestraat 15a

Met deze ontwikkeling wordt beoogd een gedeelte van de naastgelegen woonlocatie Hoeksestraat 15 aan te kopen en dit aangekochte gedeelte te betrekken bij de locatie Hoeksestraat 15a. Ten behoeve van de vestiging van een bedrijf aan huis wordt tevens beoogd de functie-aanduiding 'Wonen plus' aan deze locatie toe te kennen. Door toekenning van deze functie-aanduiding is de vestiging van een kleinschalig bedrijf in de milieucategorieën 1 of 2 zoals genoemd in de Brochure bedrijven en milieuzonering van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten toegestaan en bedraagt het maximaal toegestane oppervlak voor bijgebouwen 350 m² in plaats van 180 m². Het plangebied is gelegen binnen werkingsgebied "Gemengd landelijk gebied".

Wij kunnen instemmen met de berekening waarmee de "kwaliteitsverbetering van het landschap" is onderbouwd. Ook met de bijgevoegde landschappelijke inpassing voor deze ontwikkeling kunnen wij instemmen. Zoals al eerder vermeld is realisatie en duurzame instandhouding van deze landschappelijke inpassing niet geborgd in dit voorontwerp. Dit zal moeten worden aangepast in het ontwerp.

Houtbroekdijk 32

Met deze ontwikkeling wordt beoogd de bestaande varkenshouderij te staken en door te gaan met het reeds aanwezige akkerbouwbedrijf en de ook al aanwezige rundveehouderij. Ondergeschikt aan deze agrarische activiteiten wordt tevens voorzien in een minicamping. Het plangebied is gelegen binnen werkingsgebied "Gemengd landelijk gebied".

Met deze ontwikkeling kunnen wij in principe instemmen. Wel merken wij op dat waar in de toelichting en planregels gesproken wordt over "Rundveehouderij" of "Veehouderij" dit vervangen moet worden door "Melkveehouderij".

Laarstraat 8

Het plan voorziet in het vergroten van een woonbestemming ten koste van een agrarische bestemming. Het plangebied is gelegen binnen werkingsgebied "Gemengd landelijk gebied". Beoogd wordt een gedeelte van de naastgelegen landbouwgrond (die al is aangekocht) te betrekken bij de woonbestemming aan de Laarstraat 8. De woonbestemming wordt hierdoor vergroot van 310 m² naar 892 m². Het toegestane oppervlak aan bijgebouwen op de locatie blijft gelijk.

Met deze ontwikkeling kunnen wij instemmen.

Zandstraat 42/42a en Ruiter 27b

In het kader van deze ontwikkeling merken wij op dat essentiële informatie ontbreekt waardoor een integrale beoordeling aan de IOV niet kan worden uitgevoerd. Dit is aangegeven bij de gemeente. De gemeente heeft de keuze om voor deze ontwikkeling in overleg te treden of voor deze ontwikkeling de ontbrekende informatie toe te voegen aan het ontwerp.

Zandstraat 44

Met deze ontwikkeling wordt beoogd een agrarische bedrijfsbestemming om te zetten naar de bestemmingen Wonen en Agrarisch. De agrarische bedrijfswoning heeft de dubbelbestemming "Waarde – Cultuurhistorie". Met dit plan wordt tevens voorzien in de splitsing van deze cultuurhistorisch waardevolle bebouwing naar twee woningen ter behoud en/of herstel van deze cultuurhistorische waarden.

Splitsing cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Artikel 3.69 lid b. van de IOV bepaalt dat vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties is toegestaan binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dit bijdraagt aan het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waarden. Deze ontwikkeling is dus onder genoemde voorwaarden voorstelbaar.

Wij constateren dat onderhavig pand op de provinciale CHW kaart en ook door de gemeente als cultuurhistorische waardevol pand is aangeduid en dus in principe in aanmerking komt voor splitsing conform artikel 3.69 van de IOV. Echter hebben wij ook geconstateerd dat er geen cultuurhistorisch rapport of advies van de monumentencommissie is opgenomen bij het plan. Deze documenten zullen aan het ontwerp moeten worden toegevoegd zodat wij in staat zijn een volledige beoordeling aan de hand van artikel 3.69 van de IOV uit te kunnen voeren.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat elke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied dient bij te dragen aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Dit principe is opgenomen in artikel 3.9 van de IOV.

Met deze ontwikkeling wordt tevens voorzien in de omzetting van de bestemming Agrarisch bedrijf naar de bestemmingen Wonen en Agrarisch. Dit betreft een categorie-3-ontwikkeling waarvoor een meerwaardeberekening moet worden opgesteld. Deze berekening ontbreekt. Ook maakt het plan niet inzichtelijk hoe een eventuele meerwaarde dan zal worden geïnvesteerd. Deze zaken dienen te worden toegevoegd om het plan in overeenstemming te brengen met artikel 3.9 van de IOV.

Ambtshalve aanpassingen

De Schans 2, 3 en 3a

Voor deze locatie is op 28 januari 2021 een bestemmingsplan vastgesteld.

Dit bestemmingsplan voorziet in het afsplitsen van de bedrijfswoning gesitueerd aan De Schans 2 en het herbestemmen naar een reguliere woonbestemming. Voorwaarde voor deze ontwikkeling is dat de percelen landschappelijk worden ingepast. Om dit te borgen is in dat

bestemmingsplan de functieaanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing 1' opgenomen. De ligging van deze functieaanduiding komt echter niet overeen met het opgestelde beplantingsplan. Met dit plan wordt nu geregeld dat deze functieaanduiding wordt uitgebreid zodat deze overeenkomt met het beplantingsplan. Hiermee kunnen wij instemmen.

Houtbroekdijk ongenummerd

Voor deze locatie is op 4 juni 2020 een bestemmingsplan vastgesteld. Bij deze vaststelling is abusievelijk niet de aanduiding "specifieke vorm van wonen – ruimte voor ruimte" opgenomen. Met dit plan wordt dit gerepareerd en hiermee kunnen wij instemmen.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het bestemmingsplan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Provincie Noord-Brabant,

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.