

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) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Voorontwerp-bestemmingsplan 'Vaardijk ong, Someren-Eind'

Geacht college,

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

Planbeschrijving

Het voorontwerp-bestemmingsplan voorziet in de omzetting van een deel van een grotere agrarisch bestemming naar Wonen en Agrarisch zodat een ruimte-voor-ruimte woning kan worden opgericht. Het plangebied is gelegen binnen het werkingsgebied "Gemengd landelijk gebied".

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.

Datum

23 december 2021

Ons kenmerk

C2289615/5004654

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

J.M.H. (Han) Mulders

Telefoon

(06) 52 78 36 38

Email

jmulders@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Ruimte-voor-ruimte woning

Ingevolge artikel 3.80 IOV kan een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied voorzien in de realisatie van een of meerdere ruimte-voor-ruimte woningen, mits is voldaan aan de in dat artikel gestelde voorwaarden.

Datum

23 december 2021

Ons kenmerk

C2289615/5004654

Wij hebben beoordeeld dat de beoogde locatie voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning een planologisch aanvaardbare locatie in een bebouwingsconcentratie betreft. Er is bovendien geen sprake van een aanzet tot stedelijke ontwikkeling. Tevens wordt voldaan aan de voorwaarden dat ingevolge artikel 3.80 lid 1 onder a IOV sprake dient te zijn van een aanzienlijke milieu- en ruimtelijke kwaliteitswinst. Een ruimte-voor-ruimte titel is aangekocht voor deze ontwikkeling. Hiermee wordt voldaan aan belangrijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning. Onderhavige ontwikkeling is dan ook voorstelbaar op deze locatie.

Op onderdelen van het plan zijn wij echter genoodzaakt onderstaande opmerkingen te maken.

Planregels

Onder de planregels voor de bestemming Wonen zijn zeer ruime mogelijkheden opgenomen om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels. Artikel 3.5.2 maakt een groepsaccommodatie mogelijk voor 20 personen, artikel 3.5.3. een B & B voor 10 personen, artikel 3.5.7. huisvesting voor 15 personen met een zorgbehoefte en dan maakt artikel 3.5.9. tevens huisvesting van 20 arbeidsmigranten mogelijk binnen de bestaande woning. Zeker het huisvesten van 20 arbeidsmigranten verhoudt zich niet tot de doeleinden van een woonbestemming. Een woonbestemming is namelijk bedoeld voor de huisvesting van een gezinshuishouding. De huisvesting van arbeidsmigranten in de omvang zoals het plan mogelijk maakt, wordt in onze ogen niet als gezinshuishouding aangemerkt. Bovendien beoordelen wij deze activiteit niet als ondergeschikt gebruik in het kader van een reguliere woonbestemming. Op grond van evenwichtige toedeling van functies dringen wij erop aan om de afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten uit de planregels te verwijderen. Ten aanzien van de andere afwijkingsmogelijkheden verzoeken wij u te bezien of deze als ondergeschikte activiteit bij de woonbestemming kunnen worden aangemerkt.

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Onder 6.2 van de toelichting wordt aangegeven dat de uitwerking van de omgevingsdialog op dit moment nog ontbreekt. Het spreekt voor zich dat deze uitwerking aan het plan zal moeten worden toegevoegd. Zeker ook vanwege bovengenoemde afwijkingsmogelijkheden vinden wij de uitkomst van de omgevingsdialog van groot belang.

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.

Datum

23 december 2021

Ons kenmerk

C2289615/5004654

Provincie Noord-Brabant,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'P.M.A. van Beek', with a stylized flourish at the end.

P.M.A. van Beek,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.