

Notitie: Beantwoording vooroverlegreactie Heistraat 13 Someren

Gilze, 24-11-2023

Ons kenmerk: JR/18060.A004

Hieronder worden de vooroverlegreacties van de het waterschap en van de provincie uiteengezet. Er is daarna toegelicht wat er met de reactie is gedaan en hoe dit is verwerkt in het bestemmingsplan.

Waterschap

Er worden geen waterbelangen geraakt.

Provincie

- *Volgens voorliggend plan is op de locatie Heistraat 13 in Someren de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen plus' van toepassing. Dit betekent dat het aan huis uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit met maximaal milieucategorie 2 (Brochure bedrijven en milieuzonering), is toegestaan. Naast stalling van de bedrijfswagen en autoambulance wordt op de locatie ook schade van auto's hersteld. Uit de toelichting van het plan wordt niet duidelijk welk schadeherstel het betreft. Niet duidelijk is of er sprake is van autoplaatwerkerij en/of autospuitinrichting. Betwijfeld wordt of er sprake is van milieucategorie 2. Wij verzoeken u het voorgaande nader uit te werken en zo nodig het plan naar aanleiding hiervan aan te passen.*

De eigenaar heeft een autobedrijf in Asten. De thuislocatie is niet de primaire bedrijfslocatie, maar wordt wel gebruikt als satellietlocatie wanneer er ruimtegebrek is.

Conform de wijzigingsbevoegdheid artikel 4.7.3 uit het vigerende bestemmingsplan wordt de Heistraat 13 te Someren herbestemd naar Wonen met de functieaanduiding specifieke vorm van wonen – wonenplus ten behoeve van 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. In de beoogde situatie beoogt de eigenaar als burger op de locatie aan de Heistraat 13 te Someren blijven wonen en tevens de bestaande m² aan bijgebouwen met een totaal van 350 m² te behouden voor de opslag/stalling van onder andere de bedrijfswagen met autoambulance. Met de autoambulance kan de eigenaar auto's verslepen wanneer dit nodig is. Los van stalling van de bedrijfswagen en de autoambulance wordt er op locatie ook schade hersteld. De eigenaar heeft hier een kleine werkplaats in de beoogde her te bouwen loods om auto's uit elkaar te halen, de schade te herstellen waarna deze weer terug gaan naar de klant of terug gaan naar de autobedrijfslocatie van de eigenaar voor de verkoop.

Het beoogde kleinschalige bedrijf is in de VNG-handreiking opgenomen in de categorie 'Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven'. Conform de VNG-handreiking behoren deze bedrijven tot milieucategorie 2.

- *Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet agrarische functie op een bestaand bouwperceel als de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied. Indien de nadere uitwerking leidt tot aanpassing van het plan, dient dit nader te worden onderbouwd. Hierbij dient bij de nadere onderbouwing aandacht te worden besteed aan het volgende. Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:*
 - a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;*
 - b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;*
 - c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;*
 - d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.*

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein.

De nadere uitwerking van het plan leidt niet tot aanpassing van het plan. Het beoogde kleinschalige bedrijf bij de beoogde woonbestemming met de functieaanduiding – wonenplus is conform de VNG-handreiking aan te merken als handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven milieucategorie 2 bedrijf. Ook past het beoogde kleinschalig bedrijf binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan.

Gemeente 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 'Heistraat 13 Someren'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Heistraat 13 Someren'. 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 de bedrijfswoning naar burgerwoning op de locatie Heistraat 13 in Someren. Daarnaast wordt 350 m² bijgebouw behouden voor de opslag/stalling. Daarnaast vindt schadeherstelactiviteiten plaats als ondergeschikte activiteit bij de woonfunctie.

Dit ter legalisatie van de feitelijke situatie.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Datum

21 november 2023

Ons kenmerk

C2323204/5368888

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

I.R.A.H.C. (Ivo) Delsing

Telefoon

Email

idelsing@brabant.nl

Bijlage(n)

-

Inhoudelijk standpunt

De ontwikkeling op de locatie Heistraat 13 in Someren die in het voorliggende bestemmingsplan wordt beschreven is voorstelbaar. Het plan voldoet op onderdelen echter nog niet (of in onvoldoende mate) aan de regels van de IOV. Het betreft de onderdelen *evenwichtige toedeling van functies* (artikel 3.5 IOV) en *Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied* (artikel 3.73 IOV). Hierna volgt een uitleg.

Datum

21 november 2023

Ons kenmerk

C2323204/5368888

Evenwichtige toedeling van functies

Volgens voorliggend plan is op de locatie Heistraat 13 in Someren de functieaanduiding 'specifieke vorm van wonen – wonen plus' van toepassing. Dit betekent dat het aan huis uitoefenen van een bedrijfsmatige activiteit met maximaal milieucategorie 2 (Brochure bedrijven en milieuzonering), is toegestaan.

Naast stalling van de bedrijfswagen en autoambulance wordt op de locatie ook schade van auto's hersteld. Uit de toelichting van het plan wordt niet duidelijk welk schadeherstel het betreft. Niet duidelijk is of er sprake is van autoplaatswerkerij en/of autospuitinrichting. Betwijfeld wordt of er sprake is van milieucategorie 2. Wij verzoeken u het voorgaande nader uit te werken en zo nodig het plan naar aanleiding hiervan aan te passen.

Vestiging niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied kan voorzien in de vestiging van een niet-agrarische functie op een bestaand bouwperceel als de vestiging past binnen de ontwikkelingsrichting van het gebied.

Indien de nadere uitwerking leidt tot aanpassing van het plan, dient dit nader te worden onderbouwd. Hierbij dient bij de nadere onderbouwing aandacht te worden besteed aan het volgende.

Het bestemmingsplan dat de vestiging mogelijk maakt, borgt dat de functie, ook op langere termijn, past binnen de ontwikkelingsrichting en stelt daartoe regels:

- a. over een bij de omgeving passende omvang en publieksaantrekkende werking;
- b. welke specifieke gebruiksactiviteit is toegestaan;
- c. dat opslag en stalling plaatsvindt in gebouwen;
- d. dat de ontwikkeling verplaatst naar een passende locatie als deze niet langer past binnen de maximaal toegestane omvang.

Als een binnen de omgeving passende omvang geldt voor bedrijvigheid, dat deze kleinschalig is en past binnen een gemengde omgeving waardoor het niet doelmatig is om deze te vestigen op een bedrijventerrein.

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

21 november 2023

Ons kenmerk

C2323204/5368888

Provincie Noord-Brabant,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'F.T.M. Schippers', written over a horizontal line.

F.T.M. Schippers,
projectleider Uitvoering Wro

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.