

Vooroverleg projectbesluit "Slievenstraat 52"

Op grond van artikel 5.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dient het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een projectbesluit overleg te plegen met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

In het kader van dit vooroverleg is het voorontwerp projectbesluit "Slievenstraat 52" toegezonden aan:

- Provincie Noord-Brabant
- VROM-Inspectie Zuid
- Waterschap Aa en Maas

Van alle bovengenoemde overleginstanties is een reactie op het plan ontvangen. Hieronder zijn de reacties per overleginstantie samengevat en van gemeentelijke reactie voorzien.

Provincie Noord-Brabant, ontvangen op 21 mei 2010

Het voorontwerp van het projectbesluit heeft de provincie aanleiding gegeven tot het maken van enkele opmerkingen op het plan. Op grond van onderstaande punten zijn zij van mening dat het plan in de huidige vorm provinciale belangen aantast.

1. De provincie vraagt zich af of er geen compactere bouwwijze mogelijk is waarmee een concentratie van bebouwing wordt gerealiseerd.
2. De voorgestane ontwikkeling acht de provincie in strijd met de beleidsuitgangspunten van de gemeentelijke Structuurschets "Buitengebied in ontwikkeling", te meer het beoogde bestemmingsvlak ook deels buiten de begrenzing van de bebouwingsconcentratie valt.
3. Voor de provincie blijft onduidelijk welk bedrag met de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar komt voor het 'Bio-fonds'. De verwijzing naar de gesloten overeenkomst biedt onvoldoende garantie dat provinciale belangen worden geborgd.

Reactie gemeente:

Ad 1. en Ad 2.

De opmerkingen van de provincie gaan eigenlijk over een en hetzelfde onderwerp.

De gemeente heeft de Slievenstraat in de BIO structuurschets als bebouwingsconcentratie aangemerkt. Het feit dat de feitelijke bebouwing buiten de op de kaart ingetekende grens ligt doet daar niets aan af. De Slievenstraat ligt binnen de bebouwingsconcentratie. Binnen de bebouwingsconcentratie kan onder voorwaarden een bepaalde ontwikkeling plaatsvinden. De bedrijvigheid die de initiatiefnemer ontplooit (hovenier en loonbedrijf) heeft beperkte ontwikkelingsmogelijkheid binnen deze bebouwingsconcentratie. De gemeente heeft principemedewerking verleend aan de legalisatie binnen de mogelijkheden van de BIO structuurschets en heeft daarbij aangegeven ruimtelijke kwaliteit als belangrijkste uitgangspunt te nemen.

Als gemeente hebben we daarna ingestemd met voorliggende uitwerking van de legalisatie van het hoveniers- en loonbedrijf. Daarmee stellen wij ons op het standpunt dat de ontwikkeling in deze vorm aanvaardbaar is op deze locatie en in deze omgeving.

Om de ruimtelijke kwaliteit van de ontwikkeling te kunnen beoordelen is het plan voorgelegd aan de gemeentelijke commissie ruimtelijke kwaliteit (welstand uitgebreid met landschapsarchitect). Uit deze commissie is naar voren gekomen dat het gebouw achter de woning dient te worden gerealiseerd, zodat het doorzicht niet wordt belemmerd. Daarnaast werd de hoogwaardige architectuur die aansluit bij de

woning toegejuicht. Verder zijn er richtlijnen gegeven ten aanzien van de beplanting. Deze eisen plus een afdracht aan het BIO-fonds van de volledige bestemmingsplanwinst geeft voldoende ruimtelijke kwaliteitswinst op deze locatie om de ontwikkeling mogelijk te maken, dit hebben wij in een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer vastgelegd.

Ad 3.

De afdracht aan het BIO fonds is gewaardeerd door de bestemmingsplanwinst te taxeren. Deze bestemmingsplanwinst wordt volledig gestort in het BIO-fonds. Deze taxatie methodiek is gebaseerd op de gemeentelijke BIO regeling. In verhouding tot de landschapsinvesteringsregeling zoals in de verordening fase 2 opgenomen is deze afdracht twee keer zo groot ($100\% \text{ bestemmingsplanwinst} = 2 \text{ keer } 50\% \text{ van de WOZ waarde}$). Deze berekening zal bij de indiening van het ontwerp als toelichting worden meegezonden naar de provincie.

VROM-Inspectie Zuid, ontvangen op 4 mei 2010

Het voornoemde projectbesluit heeft de VROM-Inspectie geen aanleiding gegeven tot het maken van opmerkingen op het plan, gelet op de nationale belangen in de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid.

Reactie gemeente:

De reactie is ter kennisgeving aangenomen en behoeft geen nadere beantwoording.

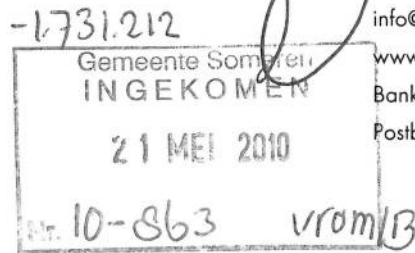
Waterschap Aa en Maas, ontvangen op 27 april 2010

Het waterschap benadrukt dat in de waterparagraaf dient te worden aangegeven dat alleen met niet-uitloegbare bouwmaterialen gewerkt zal worden. Dit om te voorkomen dat milieubelastende stoffen in de grond of het grondwater terecht kunnen komen.

Reactie gemeente:

Een belangrijk principe van het waterschap is het uitgangspunt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen vervuiling van water wordt voorkomen. Dat betekent dat uitloegende materialen niet zijn toegestaan. Wij onderschrijven dit principe. In de waterparagraaf zal dan ook worden toegevoegd dat geen uitloegende materialen worden gebruikt.

Het 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) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

VERZONDEN 20 MEI 2010

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-projectbesluit 'Slievenstraat 52 Someren'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp-projectbesluit 'Slievenstraat 52 Someren'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het voorontwerp-projectbesluit zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het project voorziet in legalisering van een hoveniers- en loonwerkbedrijf, alsook de bouw van een loods van maximaal 525m², op een locatie in een bebouwingsconcentratie ten noorden van de kern Someren. Ter plaatse vigeert een woonbestemming en voor bebouwingsconcentraties beschikt de gemeente over een Structuurschets waarover wij in juni 2008, ten aanzien van onderhavige bebouwingsconcentratie, positief hebben geadviseerd.

Provinciaal beleidskader

De provincie streeft er naar om de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast te leggen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciale ruimtelijke belangen vast te leggen in de Verordening Ruimte. De 1^e fase van de Verordening Ruimte (VR1) is op 23 april 2010 vastgesteld en treedt per 1 juni a.s. in werking. Ten aanzien van de overige provinciale belangen hanteren wij de door ons vastgestelde Paraplunota ruimtelijke ordening (PN). Verder hebben wij de Hoofdlijnennotitie voor fase 2 van de Verordening Ruimte (VR2) op 2 februari jl. vastgesteld. Naar verwachting zal deze fase op 1 juni 2010 in ontwerp worden vastgesteld en medio juni a.s. ter visie worden gelegd.

Voor de inhoudelijke afweging of het project voldoende rekening houdt met provinciale belangen baseren wij ons op deze documenten.

Datum

19 mei 2010

Ons kenmerk

1682322/1686855

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

A.G.H. Reintjes

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling
en Handhaving

Telefoon

(073) 681 26 29

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

AReintjes@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

Provinciale belangen

In de VR2 worden regels opgenomen voor borging en bescherming van onze provinciale belangen die mede hun grondslag vinden in de nieuwe provinciale structuurvisie. Het betreft onder meer de thema's: bevordering van ruimtelijke kwaliteit en niet-agrarische activiteiten in het buitengebied, waaronder semi-agrarische bedrijvigheid (hovenier/loonwerker). De thema's hangen altijd samen met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Datum

19 mei 2010

Ons kenmerk

1682322/1686855

Hovenier/Loonwerkbedrijf

Het projectbesluit beoogt een bestemmingsvlak van circa 0,55 hectare voor een hoveniers- en loonwerkbedrijf dat blijkens uw informatie al meer dan 25 jaar functioneert. Ter plaatse vigeert een woonbestemming waarbij op grond van het vigerende plan maximaal 2500m² als erf is toegestaan.

Zorgvuldig ruimtegebruik

Ons valt op dat de bouw van een loods van maximaal 525m² wordt voorzien in een hoek aan de achterzijde van het perceel op ruime afstand van bestaande bebouwing. Wij vragen ons af, of er geen compactere bouwwijze mogelijk is waarmee concentratie van bebouwing wordt gerealiseerd.

BiO-constructie/Rood-voor-groenregeling

De locatie bevindt zich, volgens de ruimtelijke onderbouwing bij het voorontwerp-projectbesluit, in een bebouwingsconcentratie waar op grond van de zogenaamde BiO-constructie, beperkte toevoeging van nieuw bouwvolume onder voorwaarden is toegestaan. In uw Structuurschets "Buitengebied in Ontwikkeling" zijn onder meer algemene uitgangspunten opgenomen voor het gebied aan de noordzijde van de kern Someren. Meer specifiek is vermeld dat aan de noordkant van de Provincialeweg, uw wensbeeld is gericht op conservering en inrichting als landschappelijke buffer tussen de kernen Lierop en Someren: geen verdichting en inzet op beperkt hergebruik. De voorgestane ontwikkeling achten wij strijdig met deze beleidsuitgangspunten, nog te meer nu het beoogde bestemmingsvlak deels buiten de begrenzing van de bebouwingsconcentratie valt.

Kwaliteitswinst in het buitengebied

Tot slot merken wij nog het volgende op. Er bestaat een (gemeentelijk) 'BiO-fonds' waarin via een bepaalde (taxatie)systematiek, financiële compensatie van bestemmingswinst, gestalte krijgt. Voor ons blijft onduidelijk welk bedrag met de voorgenomen ontwikkeling beschikbaar komt voor dit fonds. Naar onze mening biedt slechts een verwijzing naar een overeenkomst, waarin een afdracht van de initiatiefnemer voorkomt, onvoldoende garantie dat provinciale belangen worden geborgd.



Conclusie

Zoals uit het vorenstaande blijkt zijn wij van mening dat het voorontwerp-projectbesluit, provinciale belangen aantast. Wij dringen er bij u op aan om, in de vervolprocedure van het projectbesluit, rekening te houden met bovenstaande opmerkingen.

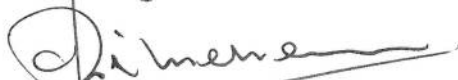
Datum

19 mei 2010

Ons kenmerk

1682322/1686855

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,



drs. G.H. Zimmermann,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Zuid-Oost



Waterschap
Aa en Maas

-1731.212



Menu

Pettelaarpark 70
5216 PP, 's-Hertogenbosch
Postbus 5049
5201 GA, 's-Hertogenbosch

T 073 615 66 66
F 073 615 66 00
E info@aaenmaas.nl
W www.aaenmaas.nl

Gemeente Someren
T.a.v. dhr. M. ter Avest
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

26 APR. 2010

Datum	23 april 2010
Ons zaaknummer	2010/5775
Ons kenmerk	2010/6235
Doorkiesnr.	(073) 615 6857/ R. van Mol
Onderwerp	Reactie projectbesluit "Slievenstraat 52" te Someren

Geachte heer Ter Avest,

Onlangs heeft u ons gevraagd te adviseren over het projectbesluit Slievenstraat 52 te Someren".

Het plan

De initiatiefnemer wil een bedrijfsgebouw met een oppervlakte van circa 500 m² op zijn perceel mogelijk maken. De aspecten ten aanzien van de waterhuishouding zijn in hoofdstuk 4.13 van de toelichting beschreven.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO)

De bergingsopgave (ter compensatie toegenomen verharding) is 19 m³ (T=10 +10%). De bergingsopgave wordt gerealiseerd door (geïsoleerde) sloot (inhoud ca. 49 m³) op eigen terrein.

Waterkwaliteitsaspecten

Wilt u in de waterparagraaf aangeven dat alleen met niet-uitlogbare bouwmaterialen gewerkt zal worden. Dit om te voorkomen dat milieubelastende stoffen in de grond of het grondwater terecht kunnen komen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u nog vragen hebben over dit advies, kunt u contact opnemen met dhr. R. van Mol onder telefoonnummer 073 615 6857 of per e-mail rvanmol@aaenmaas.nl

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur,
namens deze,
hoofd afdeling Planadvies en Vergunningen,

drs. T.J. Boer

Menno ter Avest

Van: Willem Hoogenberk [Willem.Hoogenberk@minvrom.nl] namens Postbus VIZ Ruimtelijke plannen [VIZ-RuimtelijkePlannen@minvrom.nl]
Verzonden: dinsdag 4 mei 2010 11:08
Aan: Menno ter Avest
CC: 'IAP@brabant.nl'
Onderwerp: FW: voorontwerpprojectbesluit "Slievenstraat 52 te Someren"

Aan het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Someren
Ter attentie van de heer M. ter Avest.

Op 19 april 2010 heb ik uw verzoek ontvangen om advies op grond van artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening over het voorontwerpprojectbesluit "Slievenstraat 52 te Someren" (H30282).

In de brief van 26 mei 2009 aan alle colleges van burgemeester en wethouders heeft de minister van VROM aangegeven over welke nationale belangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid (RNRB, TK2007-2008, 31500 nr 1) gemeenten altijd vooroverleg moeten voeren met het Rijk. Gemeenten verzoeken zelf de afzonderlijke rijksdiensten om advies. De VROM-Inspectie coördineert vervolgens de rijksreactie over voorontwerpbestemmingsplannen, -projectbesluiten en -structuurvisies richting gemeenten.

Het bovengenoemde plan geeft de betrokken rijksdiensten geen aanleiding tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.

De directeur-inspecteur regio Zuid,
p.o.
mw. Ing. K. Rigterink

Ministerie van VROM
VROM-Inspectie Regio Zuid
Kennedyplein 7-13 | 5611 ZS | Eindhoven | 4.14
Postbus 850 | 5600 AW | Eindhoven

.....
T 040-2652911
F 040-2653030
viz-ruimtelijkeplannen@minvrom.nl

Van: Menno ter Avest [mailto:M.terAvest@Someren.nl]
Verzonden: maandag 19 april 2010 14:22
Aan: Postbus VIZ Ruimtelijke plannen
Onderwerp: Vooroverleg artikel 5.1.1. Bro projectbesluit Slievenstraat 52, gemeente Someren

Geachte heer, mevrouw,

Op grond van artikel 5.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) zenden wij u, in het kader van dit vooroverleg, het voorontwerp-projectbesluit Slievenstraat 52 te Someren toe.
Het plan betreft de legalisatie van een bestaand hoveniers- en loonwerkbbedrijf op het perceel Slievenstraat 52.

Bijgaand treft u het voorontwerp-projectbesluit aan.

Wij zien uw reactie graag binnen 4 weken tegemoet.

Wij vertrouwen erop u hiermee op dit moment voldoende te hebben geïnformeerd. Voor vragen kunt u contact opnemen met de heer J. Janssen van de afdeling VROM, via telefoonnummer (0493) 494888.

Met vriendelijke groet,

Menno ter Avest
Juridisch planoloog
Afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu