

Ruimtelijke onderbouwing
Lungendonk 22, Lierop

Gemeente Someren



Opdrachtgever: Dhr. J. Steenbakkers
Lungendonk 22
5715PA Lierop

Projectlocatie: Lungendonk 22, Lierop

Projectnummer: 17306-001

Datum: 11-10-2017

Opgesteld door: F.G. v.d. Aalst

Status: Definitief

IMRO-code: n.v.t.



Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013 519 94 58

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

F 013 519 97 27
E info@ontwerp-planologie.nl
I www.ontwerp-planologie.nl

IBAN NL 56 RABO 0152 305 149
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619 - **BTW** 809392720B01



Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
1.1	Aanleiding en doel	3
1.2	Vigerend planologisch regime	3
1.3	Procedure	4
1.4	Leeswijzer	4
2.	Projectbeschrijving	5
2.1	Bestaande situatie	5
2.2	Beoogde situatie	5
3.	Beleidskader	7
3.1	Verordening ruimte Noord-Brabant	7
3.2	Structuurvisie Someren 2028	8
3.3	Nota 'Beleid voor niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen'	8
4.	Milieuhygiënische en planologische aspecten	10
4.1	Bedrijven en milieuzonering	10
4.2	Waterparagraaf	10
4.3	Archeologie	10
4.4	Natuur	10
5.	Planologische afweging	11



1. Inleiding

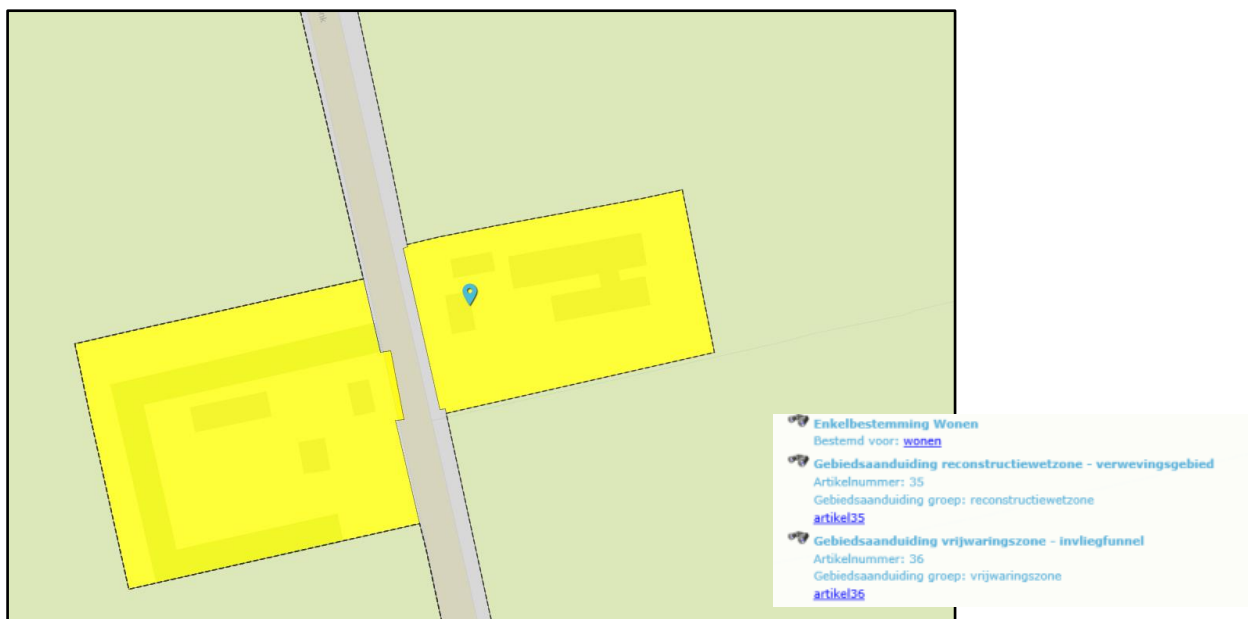
In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

De heer Steenbakkers, hierna initiatiefnemer, is woonachtig aan de Lungendonk 22 te Lierop. Op dit perceel zijn een woonhuis en twee bijgebouwen aanwezig. De bijgebouwen worden gebruikt voor privé-doeleinden. Initiatiefnemer is voornemens om de twee voormalige stallen te slopen en een nieuw bijgebouw te realiseren. Een gedeelte van het bestaande bijgebouw zal in de beoogde situatie aanwezig blijven. De oppervlakte van het totaal aan vrijstaande bijgebouwen binnen de bestemming 'Wonen' bedraagt momenteel ca 500 m². Hiervan blijft 113 m² aanwezig en wordt 387 m² gesloopt. De nieuw te bouwen bijgebouw krijgt een oppervlakte van 368 m². In de beoogde situatie zal de oppervlakte aan vrijstaande bijgebouwen op het perceel 481m² bedragen. Het nieuw te bouwen bijgebouw wordt op nagenoeg dezelfde locatie gerealiseerd. Met de herbouw van het bijgebouw wordt de goot- en nokhoogte van het bijgebouw verhoogd. Omdat het plan niet direct passend is in het vigerende bestemmingsplan is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld zodat het bevoegd gezag een goede planologische afweging kan nemen op de aanvraag om omgevingsvergunning voor de betreffende ontwikkeling.

1.2 Vigerend planologisch regime

Het vigerende bestemmingsplan voor onderhavige locatie zijn de bestemmingsplannen 'Someren Buitengebied' en 'Buitengebied Someren (2011), eerste partiële herziening'. In deze bestemmingsplannen is ter plaatse van het plangebied een bestemming 'Wonen' opgenomen, zie Afbeelding 1. Daarnaast zijn tevens de gebiedsaanduidingen 'other: bebouwingsconcentratie' en 'reconstructiewetzone – verwevingsgebied' aanwezig.



Afbeelding 1: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Binnen het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat de oppervlakte aan bijgebouwen behorende bij een woning maximaal 100 m² mag bedragen. Zoals reeds in de inleiding is aangegeven bedraagt de huidige oppervlakte reeds meer dan de maximale oppervlakte. De aanwezige bijgebouwen zijn allen in het verleden met vergunning gerealiseerd waardoor het overgangsrecht van toepassing is op deze gebouwen. Omdat er sprake is van herbouw van een bijgebouw met een grotere oppervlakte dan toegestaan in het bestemmingsplan past deze formeel niet binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan en dient het bevoegd gezag een vergunning te verlenen voor afwijking van het bestemmingsplan.



1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief is door initiatiefnemer een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend. Deze aanvraag bestaat uit de onderdelen bouw en handelen in strijd met regels ruimtelijke ordening. Met toepassing van artikel 2.12, 1^e lid, onder a, onder 3 van de Wabo, kan het bevoegd gezag de omgevingsvergunning verlenen voor een activiteit wat in strijd is met het bestemmingsplan.

Volgens de Wabo is voor een dergelijke aanvraag de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. Dit betekent dat het ontwerp van de vergunning eerst voor een periode van 6 weken ter inzage moet worden gelegd alvorens de vergunning definitief kan worden verleend. Na verlening van de vergunning is het voor belanghebbende mogelijk om beroep in te dienen bij de rechtbank wanneer men het niet eens is met het besluit van de gemeente. Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is de vergunning daags na afloop van de beroepsprocedure onherroepelijk.

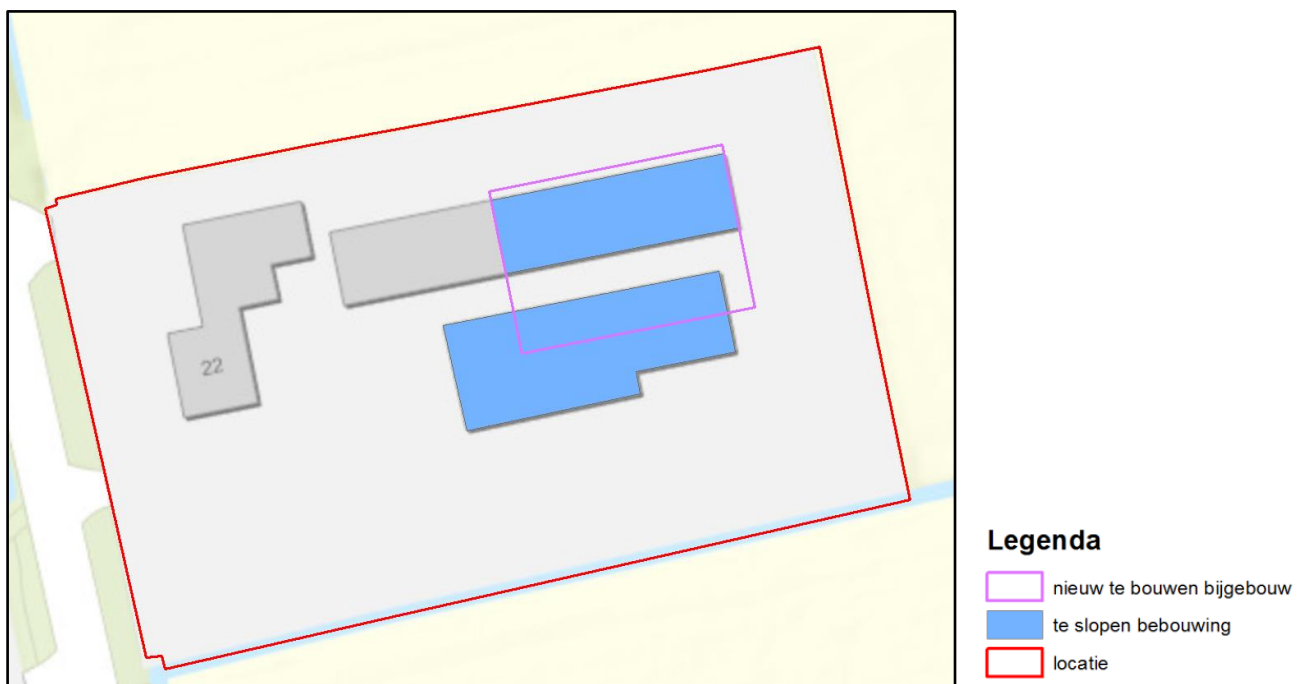
1.4 Leeswijzer

In voorliggende onderbouwing is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

In hoofdstuk 3 van voorliggende onderbouwing wordt het van toepassing zijnde gemeentelijk beleid uiteengezet. Hierna worden in hoofdstuk 4 de verschillende milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven.

Tot slot wordt in hoofdstuk 5 een integrale planologische afweging opgenomen.





Afbeelding 3: Situatietekening beoogde situatie

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst. Omdat het initiatief dermate kleinschalig is (er is geen sprake van wijziging van het bestemmingsvlak of uitbreiding van bedrijvigheid) wordt in dit hoofdstuk enkel de provinciale Verordening ruimte Noord-Brabant en het gemeentelijk beleid behandeld.

3.1 Verordening ruimte Noord-Brabant

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant een Verordening ruimte vastgesteld. De laatste versie van deze verordening is vastgesteld op 8 juli 2017 en per 15 juli 2017 in werking getreden. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavig plangebied is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.

Omdat voor de beoogde ontwikkeling, herbouw van een bijgebouw, geen specifieke regels zijn opgenomen in de Verordening is een toetsing aan de regels behorende bij de structuren en aanduidingen niet van toepassing. Wel dient te worden getoetst aan de algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr.

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden.

In onderhavige situatie worden bestaande, vergunde, bijgebouwen gesloopt en op nagenoeg dezelfde locatie teruggebouwd met een kleinere oppervlakte (-19 m²). Er is derhalve geen sprake van een uitbreiding van ontwikkelingsmogelijkheden. De herbouw heeft daarnaast geen invloed op de omgeving.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr):

Een bestemmingsplan buiten bestaand stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van het landschap. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. De gemeente Someren heeft het 'Beleid voor niet agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen' vastgesteld. In dit beleid wordt beschreven hoe wordt



omgegaan met bestaande bijgebouwen bij woningen in het buitengebied (zie §3.3). Door de huidige planologische regeling zijn bijgebouwen boven de maximale oppervlakte uit het bestemmingsplan enkel overgangsrechtelijk beschermd. Om deze bijgebouwen positief te bestemmen en toch een kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen is in dit gemeentelijk beleid tevens een sloopregeling ingesteld. De gemeente Someren verwacht er door het bieden van de mogelijkheid tot herbouw van meer vierkante meters boven de toegestane 100 m², meer burgers ertoe geneigd zullen zijn de vigerende overtollige, minder functionele, al dan niet leegstaande bijgebouwen te slopen en een op maat passende omvang aan bijgebouwen op een gewenste plaats terug te bouwen. De niet terug te bouwen vierkante meters aan bijgebouwen kunnen alsdan worden ingebracht in de gemeente sloopbank. Hiermee is er per saldo (gemeente-breed) sprake van een afname aan bebouwing in het buitengebied en wordt een kwaliteitsverbetering van het landschap bewerkstelligd.

Op de locatie aan de Lungendonk 22 zijn, zoals aangegeven, meerdere bijgebouwen legaal aanwezig. Om invulling te geven aan het gemeentelijk beleid wordt de oppervlakte aan bijgebouwen vermindert met voorgenomen voorgenomen initiatief. Hierdoor is er op de locatie per saldo ook sprake van een afname aan oppervlakte bijgebouwen. De sloop van de bijgebouwen is noodzakelijk voor de realisatie van het nieuwe bijgebouw. Eventueel kan de gemeente een voorschrift opnemen in de omgevingsvergunning.

Gelet op de ontwikkeling is er met het initiatief geen sprake van uitbreidingsmogelijkheden ten opzichte van het feitelijk toegestane bebouwd oppervlakte. Met sloop van de bestaande bijgebouwen wordt invulling gegeven aan het gemeentelijk beleid omdat er een kleinere oppervlakte wordt teruggebouwd. Middels het gemeentelijk beleid zal er sprake zijn van kwaliteitsverbetering buiten het bestaand stedelijk gebied.

3.2 Structuurvisie Someren 2028

In de raadsvergadering op 24 april 2013 van de gemeente Someren is de 'Structuurvisie Someren 2028' vastgesteld. Deze structuurvisie is gebaseerd op reeds bestaande beleidsdocumenten, zoals de Integrale Dorpsontwikkelingsplannen, het beleidsstuk 'De kracht van toerisme' en beleid met betrekking tot de bedrijventerreinen. Door deze stukken met elkaar te verbinden, kunnen ze in onderlinge samenhang uitgevoerd worden.

De gemeente Someren wil in 2028 een duurzame, krachtige, zelfbewuste en zelfstandige gemeente zijn die haar landelijke positie in Brainport goed weet te benutten. De gemeente heeft aantrekkelijke kernen en ontleent haar identiteit aan het landelijke Brabantse karakter. Het kwalitatief goede bos-, natuur- en buitengebied zorgt er mede voor dat de gemeente een goed woonklimaat kent en een aantrekkelijke vestigingslocatie is voor bedrijven met een schaal die past bij de omgeving.

In het buitengebied zal wonen een steeds groter ruimtebeslag innemen. De bestaande woningen in het buitengebied blijven gerespecteerd.

Voor ontwikkelingen zoals in onderhavige situatie zijn in de structuurvisie geen specifieke voorwaarden opgenomen. Wel dient het buitengebied ook voor bezoekers van de gemeente aantrekkelijk te blijven. Rondom het perceel is reeds voorzien in beplanting waardoor het effect van het initiatief ruimtelijk zeer beperkt is.

3.3 Nota 'Beleid voor niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van de sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen'

Op 25 februari 2016 is door de gemeenteraad beleid rondom niet-agrarische functies in het buitengebied vastgesteld. Hierna is in de raadsvergadering van september 2016 hoofdstuk 7 van deze beleidsnota gewijzigd. In hoofdstuk 7 van de beleidsnota is beleid uiteengezet rondom bestaande bijgebouwen bij woningen.

In het vigerende bestemmingsplan zijn bestaande bijgebouwen die aanwezig zijn bij woonbestemmingen overgangsrechtelijk beschermd. Deze bijgebouwen mogen worden gebruikt ten behoeve van de woonbestemming ondanks dat de maximale oppervlakte aan bijgebouwen die is opgenomen in het bestemmingsplan wordt overschreden. Omdat het niet wenselijk is dat deze bijgebouwen 2x onder het overgangsrecht worden gebracht heeft de gemeente in hoofdstuk 7 van de beleidsnota beleid uitgewerkt om de bijgebouwen positief te bestemmen.



In toekomstige bestemmingsplannen zal worden opgenomen dat de oppervlakte van aanwezige, legaal gebouwde, bijgebouwen binnen een woonbestemming de maximale oppervlakte aan bijgebouwen is. Herbouw van bijgebouwen wordt toegestaan mits er sprake is van concentratie van bebouwing.

In onderhavige situatie is er sprake van herbouw van een bijgebouw wat in het verleden legaal is gebouwd en dus onder het overgangsrecht is gebracht. Met voorgenomen initiatief wordt een bijgebouw met een kleinere oppervlakte herbouwd waardoor dit passend is binnen het raadsbesluit. Het nieuwe bijgebouw wordt op nagenoeg dezelfde locatie gerealiseerd als de bestaande bijgebouwen (zie ook Afbeelding 3). Er is derhalve sprake van een verdere concentratie van bijgebouwen waardoor wordt voldaan aan de beleidsnota.



4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Bedrijven en milieuzonering

De handreiking 'Bedrijven en Milieuzonering' (editie 2009) is een publicatie van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten en dient als hulpmiddel voor milieuzonering in de ruimtelijke planvorming. Milieuzonering zorgt ervoor dat nieuwe bedrijven een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen en dat nieuwe woningen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. Het waar nodig ruimtelijk scheiden van bedrijven en woningen bij nieuwe ontwikkelingen dient twee doelen:

- Het reeds in het ruimtelijke spoor voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar voor woningen;
- Aan bedrijven voldoende zekerheid bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren.

Met onderhavig initiatief worden een bijgebouw herbouwd, er is geen sprake van het toevoegen van een gevoelig object in het kader van milieuzonering. Verdere toetsing is derhalve niet noodzakelijk.

4.2 Waterparagraaf

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding.

Met het herbouwen van het bijgebouw is er geen sprake van een vergrootte invloed op de waterhuishouding. Er is sprake van een afname van het verhard oppervlak omdat bestaande bebouwing op het perceel gedeeltelijk wordt gesloopt.

4.3 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen e.d. In het bestemmingsplan 'Someren Buitengebied' zijn gebieden opgenomen met een dubbelbestemming ter bescherming van de archeologische waarden. Ter plaatse van het plangebied is geen specifieke bestemming opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden. Geconcludeerd kan worden dat er geen archeologische waarden zijn te verwachten in de grond. Aanvullend hierop kan worden opgemerkt dat het nieuw te bouwen bijgebouw grotendeels wordt gerealiseerd ter plaatse van bestaande fundamenteën.

4.4 Natuur

Een ruimtelijk initiatief mag geen negatief effect veroorzaken om de aanwezige natuurwaarden binnen en in de omgeving van het plangebied. De gronden rondom het woonperceel zijn allen in gebruik voor agrarische productiedoeleinden. Deze gronden hebben geen specifieke natuurwaarden die door het initiatief worden geschaad. Het woonperceel zelf bestaat grotendeels uit tuin behorende bij de woning met opgaande beplanting. De aanwezige beplanting wordt op het perceel zo veel mogelijk in stand gehouden wat tevens zorgt voor een landschappelijke inpassing van het perceel en bebouwing.

Na realisatie van het bijgebouw zal aan de noord- en oostzijde van het perceel beplanting worden aangebracht om het geheel in te passen.



5. Planologische afweging

Het voorgenomen initiatief heeft betrekking op het bouwen van een bijgebouw behorende bij de woning aan de Lungendonk 22 te Lierop met een omvang van 368 m². De oppervlakte aan bebouwing neemt, door sloop van twee bestaande bijgebouwen, af met 19 m².

In het vigerende bestemmingsplan is opgenomen dat maximaal 100 m² aan bijgebouwen per woning is toegestaan. Omdat er op het perceel van initiatiefnemer aan de Lungendonk 22 te Lierop reeds meer bebouwing aanwezig is, is het meerdere van deze bebouwing onder het overgangsrecht gebracht.

In een gemeentelijke beleidsnota is opgenomen dat het brengen van bebouwing onder het overgangsrecht een onwenselijke situatie is waardoor het toekomstige bestemmingsplan zal worden gewijzigd waardoor de oppervlakte aan bijgebouwen behorende bij een woning zal worden beperkt door de bestaande, legaal aanwezige, bebouwing als maximum te hanteren. Hierbij is herbouw van bijgebouwen mogelijk mits er sprake is van concentratie.

Met onderhavige verbouw van het bijgebouw is er geen sprake van een toename van oppervlakte aan bijgebouwen. Zoals beschreven in deze onderbouwing heeft de ontwikkeling geen milieuhygiënische of planologische beperkingen. Omdat het gebouw grotendeels ter plaatse van de bestaande bebouwing wordt gerealiseerd zijn de effecten op de omgeving zeer beperkt.





www.ontwerp-planologie.nl