



Zienswijzenverslag Bestemmingsplan Berkeindje-Vaarsehoefweg

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

Januari 2016

Vastgesteld door de raad van de gemeente Someren

1 Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 12 mei 2015 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Berkeindje-Vaarsehoefweg Lierop' en besloten dit bestemmingsplan vrij te geven voor zienswijzen. Op donderdag 21 mei 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders door publicaties in 't Contact en de Staatcourant (via www.officielebekendmakingen.nl) de terinzagelegging voor 6 weken, vanaf vrijdag 22 mei 2015 aangekondigd. Als bijlage 1 treft u deze publicaties aan. Het bestemmingsplan was raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl en www.someren.nl Tevens hebben provincie en het betrokken waterschapsbestuur via elektronische weg een exemplaar van de kennisgeving toegezonden gekregen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 22 mei 2015 tot en met donderdag 2 juli 2015 ter inzage gelegen. Conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening kon een ieder een schriftelijke of mondelinge zienswijze omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren brengen.

Er is een zienswijze ontvangen van:

1. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, verzonden op 1 juli 2015, ingekomen op 2 juli 2015.

De schriftelijke zienswijze is binnen de gestelde termijn naar voren gebracht en is derhalve ontvankelijk.

Er zijn geen mondelinge zienswijze binnen de gestelde termijn naar voren gebracht.

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

Hoofdstuk 3 geeft de conclusie voortkomend uit de beantwoording van de zienswijze.

In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op voorgestelde ambtshalve wijzigingen.

Bijlage 1 geeft de publicatie. In bijlage 2 is de ingekomen zienswijze weergegeven.

2 Gemeentelijke beantwoording van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Berkeindje-Vaarsehoefweg Lierop'

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

2.1 Zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant

	Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,	Gemeentelijke beantwoording
2.1.1.	In artikel 4.4.3 van de planregels wordt naar de verkeerde bijlage bij de regels verwezen. Verwezen dient te worden naar bijlage 2 (in plaats van bijlage 1).	Deze constatering van de provincie is juist. Bijlage 1 bestaat uit de archeologische beleidskaart Someren, bijlage 2 betreft het landschappelijk inrichtingsplan. In artikel 4.3.3 dient te worden verwezen naar bijlage 2. De planregels zullen hierop worden aangepast. <i>Deze zienswijze geeft aanleiding de regels van het bestemmingsplan te wijzigen.</i>
2.1.2.	In artikel 11.2 van de planregels wordt in sub g. gesteld dat dient te worden voldaan aan artikel 3 van de Verordening ruimte (hierna: Vr). De provincie verzoekt geen specifieke artikelen uit de Vr te benoemen, omdat de Vr kan worden herzien en zo ook de artikelnummering. Volstaan kan worden met 'de provinciale Verordening ruimte'.	Voorkomen moet worden dat zich in de toekomst situaties zullen voordoen waarbij de in de planregels opgenomen verwijzing naar een artikelnummer uit de Vr niet meer correspondeert, omdat de betreffende Vr is gewijzigd. De regels van het bestemmingsplan zullen zodanig worden aangepast dat geen sprake meer is van een verwijzing naar een specifiek artikelnummer. <i>Deze zienswijze geeft aanleiding de regels van het bestemmingsplan aan te passen.</i>
2.1.3.	De provincie constateert dat de bewijsstukken voor deelname aan de Ruimte voor Ruimte-regeling ontbreken. Met het uitblijven van de bewijsstukken bij de vaststelling	Naar aanleiding van de provinciale vooroverlegreactie op het voorontwerp bestemmingsplan, is in het voorontwerpverslag verwoord dat de bewijsstukken onderdeel uitmaken van het bestemmingsplan en, voordat het bestemmingsplan vastgesteld wordt, zijn toegevoegd.

	is kwaliteitsverbetering niet verantwoord en is het plan strijdig met de Vr. Bovendien verhoudt de voorwaardelijke verplichting in artikel 4.2.5 van de planregels zich hier niet mee, aangezien dan pas bij een omgevingsvergunning voor het bouwen aan de beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 dient te worden voldaan.	Dit betekent dat de benodigde certificaten en documenten als bijlagen bij het vastgestelde bestemmingsplan zijn gevoegd. Daarmee is geborgd dat ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan voldaan wordt aan de Verordening ruimte. De voorwaardelijke verplichting die is opgenomen in artikel 4.2.5 verhoudt zich hier inderdaad niet mee, aangezien bij de vaststelling van het bestemmingsplan reeds verzekerd moet zijn dat de nieuwe woningen door middel van de regeling Ruimte voor Ruimte worden gerealiseerd. Artikel 4.2.5 zal uit de regels worden verwijderd. <i>Deze zienswijze geeft aanleiding de regels van het bestemmingsplan aan te passen en het bestemmingsplan aan te vullen met voornoemde bijlagen .</i>
2.1.4.	In artikel 4.6 van de planregels wordt onder sub i. verwezen naar artikel 6.10 van de Vr. De provincie verzoekt ook hier niet te verwijzen naar een specifiek artikelnummer uit de Vr, maar de betreffende bepalingen uit de Vr concreet op te nemen in de planregels.	In samenhang met de zienswijze onder punt 2.1.2 en de beantwoording dat een verwijzing naar een artikelnummer uit de Vr uit de planregels zal worden verwijderd, wordt dit ook toepast op artikel 4.6 van de planregels. Daarbij zullen de betreffende bepalingen uit de Vr die in artikel 6.10 van de Vr benoemd staan, worden overgenomen in de regels van artikel 4.6 van de planregels van het bestemmingsplan. <i>Deze zienswijze geeft aanleiding de regels van het bestemmingsplan te wijzigen.</i>

3 Conclusie

De naar voren gebrachte zienswijze leidt op enkele onderdelen tot heroverweging. Gelet op de beantwoording in hoofdstuk 2 concluderen wij het volgende:

1. De zienswijze van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant leidt tot aanpassing van het bestemmingsplan met betrekking tot de volgende punten:
 - a. In artikel 4.3.3. van de regels wordt een verwijzing opgenomen naar bijlage 2 bij de regels.
 - b. In artikel 11.2 van de regels wordt de specifieke verwijzing naar artikel 3 van de Vr vervangen door een algemene verwijzing (zonder artikelnummer) naar de Vr.
 - c. De bewijsstukken voor deelname aan de Ruimte voor Ruimte-regeling worden als bijlagen bij het vastgestelde bestemmingsplan gevoegd.
 - d. In artikel 4.6 van de regels wordt sub i verwijderd en worden de voorwaarden uit artikel 6.10 van de Vr rechtstreeks in dit artikel toegevoegd.

4. Ambtshalve wijzigingen

Er is een ambtshalve wijziging opgenomen in het bestemmingsplan:

1. Ter plaatse van de aanduiding 'twee-aaneen' wordt tevens de aanduiding 'vrijstaand' opgenomen. Het college heeft op 11 december 2015 besloten dat ter plaatse van de twee woonpercelen waarop in eerste instantie een tweekapper was voorzien, ook twee vrijstaande woningen mogelijk zijn. Daarbij geldt wel dat van deze twee woningen de noordelijk gelegen woning als langgevel evenwijdig aan de weg moet worden gebouwd en dat de zuidelijk gelegen woning met de kopgevel naar de weg dient te worden gebouwd. Het is voor de hoeklocatie namelijk essentieel is dat het langgevel-element gehandhaafd blijft. Beide woonkavels hebben voldoende frontbreedte om een passende Ruimte voor Ruimte-woning te realiseren. Voor de noordelijke kavel betreft dit 24 meter en voor de zuidelijke kavel 21 meter. Daarbij is al rekening gehouden met de minimale afstand van 5 meter tot de zijdelingse perceelsgrens. Door deze afstanden tot de perceelsgrenzen en ook de realisatie van één woning met een kopgevel naar de weg, zullen de doorzichten naar het achterliggende gebied niet verdwijnen. Door op beide kavels vrijstaande woningen toe te staan wordt tevens aangesloten bij de (toekomstige) bebouwing in de directe omgeving. De andere woningen in het plangebied zijn tevens vrijstaand. De

toelichting, regels, verbeelding en beeldkwaliteit- en inrichtingsplan zijn hierop aangepast.

2. De voorwaardelijke verplichting (artikel 4.4.3) om de woningen met de aanduiding 'ruimte voor ruimte' in gebruik te mogen nemen, als aan de gestelde verplichtingen is voldaan, is gewijzigd in die zin dat deze verplichting is toe te spitsen op elke afzonderlijke nieuw te realiseren woning. Met als doel dat de ingebruikname van elke afzonderlijke woning niet afhankelijk is van het voldoen aan de verplichtingen die door een andere eigenaar binnen het plangebied wordt gedragen.

Bijlage 1

Bijlage 2