



Zienswijzenverslag Bestemmingsplan Ruiter 10 Someren

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 18 augustus 2015 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Ruiter 10 Someren' en besloten dit bestemmingsplan vrij te geven voor zienswijzen. Op donderdag 27 augustus 2015 heeft het college van burgemeester en wethouders door publicaties in 't Contact en de Staatcourant (via www.officiëlebekendmakingen.nl) de terinzagelegging voor 6 weken, vanaf vrijdag 28 augustus 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 28 augustus 2015 tot en met donderdag 8 oktober 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 5 oktober 2015, ingekomen op 5 oktober 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.

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

2 Gemeentelijke beantwoording van de zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan 'Ruiter 10 Someren'

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.	Op grond van de Verordening ruimte 2014 (hierna: Vr 2014) is bepaald dat het bouwperceel niet groter mag zijn dan 1,5 hectare. Geconstateerd is dat het bouwperceel evenwel groter en dus niet in lijn met de Vr.	Door de wijziging van het ontwerp bestemmingsplan ten opzichte van het voorontwerp is het bouwperceel zodanig bestemd dat ook de woning Ruiter 8 binnen de bestemming is opgenomen. Door deze toevoeging is het bouwperceel groter dan 1,5 hectare. Aangezien GS in de zienswijze tevens stellen dat het in de situatie van dit planvoornemen aanvaardbaar is dat de woning Ruiter 8 een bestemming 'Wonen' kan worden toegekend, wordt daarmee ook het bouwperceel voor de bedrijfsfunctie op Ruiter 10 kleiner. Het bouwperceel zal dan 1,3 hectare bedragen en voldoen aan het bepaalde in de Vr 2014. <i>Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.</i>
2.1.2.	In het bestemmingsplan worden functies toegestaan die niet onder een maatschappelijke voorziening vallen (onder andere paardenpension, statische opslag, minicamping en groepsaccommodatie).	De bestemming 'Maatschappelijk' is gekozen ten behoeve van de hoofdfunctie, zijnde de zorgboerderij. Een aantal andere functies, zoals de statische opslag, paardenpension, minicamping en groepsaccommodatie worden als nevenactiviteit uitgevoerd. Deze functies vallen niet binnen de functie 'maatschappelijke voorziening', maar worden tevens toegestaan. Dit komt nu onvoldoende tot uiting in de bestemmingsomschrijving. De bestemmingsomschrijving van artikel 3 'Maatschappelijk' wordt aangepast in die zin dat

		daaruit duidelijk blijkt dat maatschappelijke voorziening zijn toegestaan met daarbij de genoemde nevenactiviteiten. In artikel 1 'begrippen' wordt het begrip 'maatschappelijke voorziening' toegevoegd, conform de definitie in de Verordening ruimte. <i>Deze zienswijze geeft aanleiding het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen.</i>
2.1.3.	Een burgerwoning dient als zodanig bestemd te worden. Het apart bestemmen van de burgerwoning is in voorliggende situatie wel aanvaardbaar.	Het feit dat de woning Ruiter 8 in het ontwerp-bestemmingsplan met een functie-aanduiding binnen de bestemming 'Maatschappelijk' is opgenomen, voert terug op de provinciale reactie in het kader van het vooroverleg. Daarin is gesteld dat de woning niet mag worden afgesplitst, omdat zo een nieuw bouwperceel met bouw- en gebruiksmogelijkheden ontstaat. Dit zou in strijd zijn met de verordening. Nu geeft de provincie aan dat de voormalige 2^e bedrijfswoning toch als burgerwoning bestemd dient te worden en dit in de voorliggende situatie aanvaardbaar is. Wij zijn van mening dat het meest zuiver is aan de woning Ruiter 8 een woonbestemming toe te kennen, gelet op het jarenlange gebruik door derden voor burgerwoondoeleinden en het ontbreken van enige binding met het bedrijfsperceel Ruiter 10. <i>Deze zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.</i>
2.1.4.	In het bestemmingsplan dient een regeling te komen dat sprake is van één bedrijf c.q. bedrijfsmatige exploitatie, omdat de Vr niet toestaat dat meerdere zelfstandige bedrijven mogelijk zijn.	De beoogde activiteiten worden opgezet door de eigenaar van het perceel. Dit wordt vanuit één beheer gedaan. Om dit ook planologisch vast te leggen is in de bestemmingsomschrijving opgenomen dat 'één bedrijf' is toegestaan. De nevenfuncties zijn overigens in hun aard en schaal beperkt door zowel de gestelde regels als door het opnemen van aanduidingen op de verbeelding. Vanuit het bestemmingsplan zijn er geen mogelijkheden om groter te groeien.

		<i>Deze zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.</i>
2.1.5.	De berekening kwaliteitsverbetering moet worden gewijzigd aangezien het bouwperceel maximaal 1,5 hectare mag zijn en de burgerwoning ook dient te worden meegenomen.	Ten behoeve van de benodigde kwaliteitsverbetering is in de toelichting een berekening opgenomen die inzicht geven in de te leveren tegenprestatie. Gelet op de zienswijze en de gemeentelijke beantwoording onder punt 2.1.1 van deze nota, is de berekening herzien c.q. gewijzigd. In de berekening wordt ook het omzetten van de voormalige 2^e bedrijfswoning Ruiter 8 naar een woonbestemming meegenomen. Daarnaast is de berekening nu enkel toegepast op het plangebied en niet op de totale eigendomssituatie. De oppervlakten van de diverse functies zijn opnieuw bekeken en berekend. In de toelichting van het bestemmingsplan is een verbeterde kwaliteitsberekening opgenomen. Uit de kwaliteitsberekening volgt nu dat er naast de sloop van gebouwen tevens een bijdrage in landschappelijke inpassing in de vorm van beplantingen en landschapselementen noodzakelijk is. Deze landschappelijke inpassing is uitgewerkt in een inrichtingsplan. Dit inrichtingsplan is toegevoegd aan het bestemmingsplan. De landschappelijke inpassing ziet in hoofdlijnen op het reserveren van ruimte voor de invulling van de Ecologische Verbindingszone Kleine Aa, het aanleggen van een poel, het aanplanten van rijen knotwilgen op het perceel ten zuiden van de Ruiter en het aanplanten van struweelhagen op het perceel ten noorden van de Ruiter. <i>Deze zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.</i>
2.1.6.	Uit de aangeleverde informatie blijkt niet welke bebouwing overtollig is en wordt gesloopt. Bovendien dient de uitvoering en duurzame instandhouding van de kwaliteitsverbeterende maatregelen in planologisch-juridische zin te worden geborgd, wat nu niet het geval is.	Met de planontwikkeling wordt een deel van de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Het gaat hier om een gezamenlijke oppervlakte van 750 m². In de toelichting zal dit duidelijker inzichtelijk worden gemaakt met een beschrijving en overzichtskaart. Ook aan de betreffende voorwaardelijke verplichting in de regels zal deze kaart worden gekoppeld. Tevens zal de voorwaardelijke verplichting worden herschreven c.q. aangescherpt om de uitvoering en duurzame instandhouding van de kwaliteitsverbeterende maatregelen te

		borgen. <i>Deze zienswijze geeft aanleiding tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan.</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. Het toekennen van een bestemming 'Wonen' aan het perceel Ruiter 8.
 - b. Verbeteren van de bestemmingsomschrijving in artikel 3 'Maatschappelijk' (regels).
 - c. Opnemen van het begrip 'maatschappelijke voorziening' in artikel 1 'Begrippen'.
 - d. Opnemen van een regeling in artikel 3 'Maatschappelijk' dat sprake is van één bedrijf.
 - e. Verbeteren van de in artikel 3.4.2. opgenomen voorwaardelijke verplichting.
 - f. Het toevoegen van een inrichtingsplan aan het bestemmingsplan, dat tevens gekoppeld is aan de voorwaardelijke verplichting in artikel 3.4.2.
 - g. Aanvullen van de toelichting met een beschrijving en overzichtskaart van te slopen bebouwing.

Bijlage 1

Bijlage 2