

Bestemmingsplan Veegplan V, gemeente Someren 2017 : zienswijzenverslag en overzicht van ambtshalve aanpassingen

Het ontwerpbestemmingsplan Veegplan V, gemeente Someren 2017 heeft met ingang van 15 september 2017 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Tijdens de inzagetermijn zijn 2 zienswijzen ontvangen. In het onderstaande is de inhoud van de zienswijzen samengevat en is de reactie van de gemeente met de daaruit voortvloeiende aanpassingen aangegeven. Naast de aanpassingen die naar aanleiding van de ingekomen zienswijzen worden doorgevoerd, zijn nog enkele onvolkomenheden geconstateerd die bij de vaststelling gecorrigeerd moeten worden.

<i>Indiener zienswijze</i>	<i>Inhoud zienswijze</i>	<i>Reactie op zienswijze / aanpassingen bestemmingsplan</i>
XXXXXXX (ontvangen op 13 oktober 2017)	<u>Handelen in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur</u> Tegen het realiseren van een woning op deze locatie heeft XXXXX op zich geen bezwaar. Hij vindt het wel vreemd dat nu wel medewerking verleend wordt terwijl een eerder verzoek door de gemeente is afgewezen. Hij vraagt zich af of geen sprake van handelen in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur.	<u>Handelen in strijd met de beginselen van behoorlijk bestuur</u> Per brief van 22 juli 2008 heeft het college van burgemeester en wethouders een antwoord gegeven op het principeverzoek van XXXXX voor de oprichting van een ruimte-voor-ruimtewoning aan de Boerenkamplan tussen nummers 44 en 46. Geconcludeerd wordt dat ' <i>De aanwezigheid van het loonwerkersbedrijf op het perceel Boerenkamplan zorgt echter voor een zodanige belemmering dat de realisatie van een woning op een door u gewenste locatie niet gewenst is. Deze belemmering is tweeledig. Aan de ene kant kan geen prettig woon- en leefklimaat voor de toekomstige bewoners van deze woning worden gegarandeerd, in verband met onvermijdelijke geluid-, geur- en stofhinder. Terwijl aan de andere kant de realisatie van een woning op korte afstand van het perceel met een bedrijfsbestemming nadelig is voor de bedrijfsvoering en eventuele toekomstige ontwikkelingen. Volgens de richtlijn van de VNG dient een afstand van tenminste 50 meter aangehouden te worden tussen de grens van het bedrijf en de dichtstbijzijnde gevel van een woning. Aan deze afstandsnorm kan niet worden voldaan.</i> '. Per e-mail van 26 maart 2014 van de heer H. Breman, planologisch medewerker ruimtelijke ontwikkeling, wordt de XXXXX medegedeeld dat op het perceel niet gebouwd mag worden op basis van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied 2011. Het perceel ligt wel in het zoekgebied voor ruimte-voor-ruimtewoningen. In 2008 is echter een principeverzoek voor het oprichten van een woning op dit perceel afgewezen vanwege de te korte afstand tot het bedrijf op nummer 46 (agrarisch verwant bedrijf / milieucategorie 3). Per brief van 29 juli 2014 heeft Crijns Rentmeesters, namens XXXX verzocht om nadere medewerking aan de oprichting van een ruimte-voor-ruimtewoning. Per brief van 24 november 2014 meldt het college dat zij in principe akkoord is met de herontwikkeling van de locatie tussen Boerenkamplan tussen 44 en 46 met een ruimte voor ruimtewoning. Daarbij stelt ze wel een aantal voorwaarden. Ten aanzien van het bedrijf Boerenkamplan 46 wordt onder het kopje geluid opgemerkt: ' <i>Er mogen geen belemmeringen voor bijvoorbeeld omliggende bedrijven optreden als gevolg van de realisatie van de nieuwe woning. In de omgeving van de locatie aan de Boerenkamplan liggen verschillende agrarische en niet-agrarische bedrijven. Belangrijkste hierbij is het loonbedrijf aan Boerenkamplan 46-48. De beoogde locatie van de woning ligt binnen de invloedssfeer van dit bedrijf. Er is daarom een akoestisch onderzoek uitgevoerd, dat is toegevoegd aan uw verzoek.</i> <i>Het onderzoek is op hoofdlijnen getoetst en beoordeeld door de ODZOB. Er zijn opmerkingen gemaakt ten aanzien van het onderzoek. De nieuwe woning zal onder meer uitgevoerd moeten</i>

	<u>Wateroverlast</u> Tegen het oprichten van een woning heeft de heer Deelen, geen bezwaar mits voorzieningen worden getroffen om de afwatering van het bedrijf te stoppen.	<i>worden met een dove gevel. Ook zal er een hogere grenswaarde aangevraagd moeten worden. Tot slot zal de invloed van de nieuwe woning op de vergunde rechten van het loonbedrijf nog berekend moeten worden. Deze aspecten zullen dan ook nog nader moeten worden uitgewerkt.'</i> Hierop heeft de initiatiefnemer het verzoek uitgewerkt en ingediend ter opname in een Veegplan. In het ontwerpbestemmingsplan Veegplan V zijn ten behoeve van de voorgenomen ruimte-voor-ruimtewoning nadere aanduidingen voor dove gevels en is een nadere aanduiding 'milieuzone' opgenomen om een aanvaardbaar woon- en leefklimaat te garanderen en de bedrijfsvoering niet te belemmeren. In de ruimtelijke onderbouwing opgenomen als bijlage 3 bij de toelichting van het bestemmingsplan verklaard de eigenaar dat hij zich ervan bewust is dat bij eventuele ontwikkelingen van het bedrijf rekening gehouden moet worden met de geluidshinder ten opzichte van de geplande ruimte voor ruimte woning. Voorgeschiedenis – onze analyse en conclusie We constateren dat de aanvrager van voorliggende wijziging in 2014 een ter zake deskundige adviseur in de hand heeft genomen, die een onderbouwd verzoek inclusief akoestische rapportage heeft aangeleverd. De in de brief in 2008 vermelde VNG-richtlijn is een richtlijn. Het is vaststaande jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat gemotiveerd afgeweken kan worden van deze richtlijn door een specifiek onderzoek van de specifieke situatie uitgevoerd door een ter zake deskundig onderzoeksbureau. In voorliggend geval heeft dit plaatsgevonden. Dit onderzoek is getoetst door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant en heeft geleid tot voortschrijdend inzichten en op basis daarvan tot een andere bestuurlijke standpunt dan in 2008. Wij vinden niet dat we derhalve in strijd met de beginsel van behoorlijk bestuur hebben gehandeld. Op basis van de door de initiatiefnemers beschikbare gestelde informatie hebben we zorgvuldig beoordeeld en afgewogen. Daarbij willen we toch melden dat de vorige eigenaar bij verkoop aan de eigenaar van het belemmerende bedrijf de wetenschap kon hebben dat deze nieuwe eigenaar zelf de mogelijkheid bezit om de belemmeringen te verminderen, waardoor toch een ruimte voor ruimte woning milieutechnisch haalbaar wordt. <u>Wateroverlast</u> Een planologische afweging is een brede belangenafweging waarin de gemeenteraad een grote beleidsvrijheid in heeft. Deze beleidsvrijheid dient zorgvuldig ingevuld wordt. We constateren met XXXXXX dat de ruimtelijke onderbouwing niet in gaat op de afwateringssituatie van de bedrijfslocatie Boerenkamplaan 46 en de invloed daarvan op enerzijds de gronden in het plangebied en anderzijds de gronden in eigendom van XXXXXX. Wel geeft het een juridische onderbouwing op pagina 23 dat er vanuit de keur van Waterschap Aa en Maas geen verplichting aanwezig is om in het plangebied te infiltreren. Naar aanleiding van de zienswijze is contact gelegd met de vertegenwoordiger van de initiatiefnemer. Initiatiefnemer wil niet dat bouwactiviteiten op zijn perceel leiden tot overlast elders. Initiatiefnemer stemt er mee in dat via een voorwaardelijke verplichting een infiltratievoorziening op het perceel dient te worden opgelegd. Het is aan de initiatiefnemer om
--	---	--

		dit adequaat uit te werken. Gebeurt de aanleg en werking niet of niet adequaat dan kan op basis hiervan publiekrechtelijk gehandhaafd worden. <u>Minimale omvang infiltratievoorziening/wateropvang</u> Het plangebied is het perceel kadastraal bekend als S989, groot 1.385 m². Aanneمة is dat de helft verhard wordt. Met bebouwing 150 m² aan hoofd- en aanbouwen en 150 m² aan bijgebouwen, + nog oprit + terras + overige verharding + overmaat om zeker voldoende maat te hebben : maakt een oppervlakte van 692,5 m² * 60 mm = 41.55 m³ aan bergingseis. Conclusie De zienswijze leidt tot een aanpassing van regel 10.5.3, deze komt te luiden: 10.5.3 Voorwaardelijke verplichting a) De woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' mag worden gebruikt nadat de landschappelijke inpassing, zoals omschreven in bijlage 3 van de regels, naar behoren is gerealiseerd en in stand wordt gehouden. b) De woning ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - ruimte voor ruimte' mag worden gebruikt nadat een infiltratievoorziening met een capaciteit van 41,55 m³ is gerealiseerd en in stand wordt gehouden.
Provincie Brabant Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch (ontvangen 19 oktober 2017)	In haar zienswijze geeft de provincie aan dat het plan geen bewijsstukken bevat waarmee de aanvaardbaarheid van het plan wordt onderbouwd. Tevens blijkt ons dat er geen bouwtitel bij de ontwikkelingsmaatschappij Ruimte-voor-ruimte is aangekocht. Hierdoor ontstaat een strijdigheid met artikel 7.8 van de Verordening ruimte.	Aan de voorwaarde zoals genoemd in de Verordening Ruimte wordt voldaan. De bewijsstukken m.b.t. de bouwtitel worden opgenomen als bijlage bij de toelichting van het vastgestelde bestemmingsplan.
Ambtshalve aanpassingen		
Toelichting	Paragraaf 1.1. / paragraaf 3.3 Nieuwe ontwikkelingen - Heikantstraat 26 (herbouw woning)	Heikantstraat 26 Het bestemmingsplan Veegplan V, regelt niet de herbouw/verplaatsing van de woning dat is al eerder met een omgevingsvergunning vergund (met toepassing van een in het bestemmingsplan Buitengebied opgenomen afwijkingsbevoegdheid). De ontwikkeling betreft de vormverandering van het bestemmingsvlak 'Wonen'. Omschrijving zoals opgenomen in paragraaf 1.1 /3.3 wordt hierop aangepast.
Regels	Artikel 3 Agrarisch 3.2.1 algemeen a. op of in de voor 'agrarisch' aangewezen gronden mag niet worden gebouwd.	Artikel 3 Agrarisch Op grond van de planregels in het voorontwerpbestemmingsplan zijn teeltondersteunende voorzieningen toegestaan op deze bestemming. In artikel 3.2.1 onder c zijn hiervoor echter geen maatvoeringsvoorschriften opgenomen (hoogte/oppervlakte). Gelet op de beperkte omvang van deze percelen (aan weerszijden van de zorgboerderij Heesenstraat 22) is het beter om de mogelijk voor het realiseren van dergelijke voorzieningen te verwijderen uit het plan.

	b. in afwijking van het bepaalde in 3.2.1 onder a, mogen er wel terreinafscheidingen en tijdelijke teelt ondersteunende voorzieningen worden gerealiseerd op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden. c. de bouwhoogte van terreinafscheidingen mag maximaal 1 m¹ bedragen. Artikel 5 Bedrijf 5.2.1. Algemeen a. Indien een aanduiding is opgenomen dan mag de oppervlakte van een bouwperceel niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte (m²) is aangegeven. Artikel 10 Wonen - Buitengebied 10.3 Nadere eisen Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding-dove gevel' dient de gevel uitgevoerd te worden/blijven als dove gevel. Artikel 19.1 Bestaande maten en hoeveelheden a. Indien afstanden tot de bestemmingsgrens, hoogten, inhoud, aantallen en/of oppervlakten van bestaande bouwwerken, die gebouwd zijn met inachtneming van het bepaalde bij of krachtens de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van het plan meer respectievelijk minder bedragen dan in gevolge het in hoofdstuk 2 bepaalde mogen deze maten en hoeveelheden als maximaal respectievelijk minimaal toelaatbaar worden aangehouden; b. In het geval van (her)bouw van gebouwen is het bepaalde onder a alleen van toepassing indien de (her)bouw geschiedt op dezelfde plaats.	Alleen terreinafscheidingen worden dus toegestaan. De tekst wordt op de onderstaande wijze aangepast: Artikel 3.2.1 sub b. In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder a, mogen terreinafscheidingen worden gerealiseerd op de voor 'Agrarisch' aangewezen gronden. Artikel 5.2.1 onder a Deze bedoelde aanduiding komt niet terug in deze planregels. Deze regel kan komen te vervallen. Artikel 10 Het is duidelijker om deze voorwaarde genoemd in artikel 10.3 te vermelden in artikel 10.4.3 'Voorwaardelijke verplichting'. De voorwaarde wordt gekoppeld aan de te verlenen omgevingsvergunning. Artikel 19.1 Dit artikel heeft geen toegevoegde waarde. In de verschillende detailbestemmingen zijn de bouwregels afdoende geregeld. Dit artikel kan komen te vervallen.
--	--	---

Verbeelding	Voor het complex Sonnehove zijn verschillende bouwvlakken opgenomen. Voor één bouwvlak (ter plaatse van de aanwezige volière) ontbreekt de maatvoering voor goot- en nokhoogte.	 Goot- en nokhoogte maximaal 3 meter Op de verbeelding ter plaatse van het aangeduide bouwvlak moet een maatvoeringaanduiding worden opgenomen ten aanzien van de toegestane goot- en nokhoogte. Zowel de goothoogte als de nokhoogte mag niet meer dan 3 meter bedragen.
--------------------	--	--