

Nota van zienswijzen
Bestemmingsplan 'Slievenstraat 68 te Someren'

NL.IMRO.0847.BP02018008.VS01

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Gemeentelijke beantwoording	4
2.1	Zienswijze provincie Noord-Brabant	4
2.2	Zienswijze omwonende	6
3.	Conclusie.....	8
4.	Overzicht van de aanpassingen	9

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Slievenstraat 68 te Someren' en besloten dit plan vrij te geven voor zienswijzen. Op 15 februari 2018 heeft het college door publicaties in 't Contact en de Staatscourant (via www.officielebekendmakingen.nl) de terinzagelegging voor 6 weken vanaf 16 februari 2018 aangekondigd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 februari 2018 tot en met 29 maart 2018 ter inzage gelegen. Een ieder kon mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren brengen.

Er is een schriftelijke zienswijze ontvangen van:

- Provincie Noord Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, ontvangen 26 maart 2018;

Een mondelinge zienswijze is ontvangen van:

- Een omwonende, wat heeft geleid tot een gesprek tussen de indieners en de gemeente Someren op 12 maart 2018.

In dit zienswijzenverslag worden in hoofdstuk 2 de ingekomen zienswijzen van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Wij vatten daarbij de zienswijze samen en voorzien deze als zodanig van commentaar. De zienswijze worden in zijn geheel beoordeeld. Hoofdstuk 3 geeft de conclusie die voortkomt uit de beantwoording van de zienswijze. Hoofdstuk 4 geeft een opsomming van de wijzigingen als gevolg van de zienswijze.

2. Gemeentelijke beantwoording

2.1 Zienswijze provincie Noord-Brabant

	Zienswijze	Gemeentelijke beantwoording
2.1.1	In plaats van het gebruik van de huidige bedrijfswoning als burgerwoning, wordt er op grond van het plan voor gekozen om de bedrijfswoning te slopen en daarna te herbouwen. De Verordening biedt daarvoor een mogelijkheid. De voorwaarden die hierop van toepassing zijn, vindt u in artikel 7.7, lid 3 van de Verordening. Zo zal in het bestemmingsplan verzekerd moeten zijn dat de vervangende woning wordt herbouwd binnen het daartoe aangewezen bouwperceel en de bestaande woning feitelijk wordt opgeheven. Het plan mist de in artikel 7.7, lid 3, sub a, onder I, van de Verordening bedoelde zekerstelling.	Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. De bedoelde zekerstelling is verwerkt in het bestemmingsplan.
2.1.2	In het plan zijn twee woningen voorzien, waarvoor volgens de plantoelichting twee zogenaamde bouwtitels zijn gekocht bij de ontwikkelmaatschappij Ruimte-voor-Ruimte en als bijlage bij het plan zijn gevoegd. Uit navraag blijkt dat de vereiste bouwtitels nog niet zijn aangekocht. Tot het moment dat de bouwtitels zijn verworven is het plan op dit onderdeel in strijd met het bepaalde in artikel 7.7, lid 1, onder a en artikel 7.8 van de Verordening.	De benodigde Ruimte voor Ruimte titels zijn toegevoegd als bijlage bij het bestemmingsplan. Zie hiervoor bijlage 10.
2.1.3	In artikel 5.2.3 van de planregeling zijn bepalingen opgenomen ten aanzien van de toegelaten bijgebouwen bij de woningen. In sub a van voornoemd artikel wordt voor de maximaal toegelaten omvang bijgebouwen verwezen naar de verbeelding van het plan. Binnen de verbeelding ontbreekt naar ons oordeel een rechtszekere bepaling die inzichtelijk maakt hoeveel m2 aan bijgebouw maximaal is toegestaan. Onduidelijk is namelijk of de 150 m2 maximaal oppervlakte voor hoofdgebouwen of bijgebouwen geldt.	Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan is gewijzigd, de opmerking is verwerkt in het plan.
2.1.4	In artikel 1.19 is het begrip 'bestaand' bepaald voor zowel bebouwing als gebruik. De regeling bepaalt dat zowel legaal aanwezige bebouwing als niet legaal aanwezige bebouwing als 'bestaande situatie' wordt aangemerkt. Dit geldt eveneens ten aanzien van 'gebruik'. Wij achten de begripsbepaling niet in overeenstemming met het bepaalde in artikel 2, lid 3, van de Verordening;	Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. Artikel 1.19 van het bestemmingsplan is gewijzigd, de opmerking is verwerkt in het plan.
2.1.5	In artikel 1.57 van de planregeling is de Verordening nader bepaald. De versie van de Verordening die in de planregeling wordt genoemd is inmiddels vervangen door de eerder in deze zienswijze genoemde Verordening. Wij vragen u de planregeling aan te passen door te verwijzen naar de dan geldende provinciale Verordening;	Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan is gewijzigd, de opmerking is verwerkt in het plan.

2.1.6	Op grond van artikel 3.3.1 van de planregeling kan het bevoegd gezag onder voorwaarden een omgevingsvergunning verlenen voor het realiseren van een schuilgelegenheid binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden-Landschapswaarden' voor dieren die hobbymatig worden gehouden. Als eerste merken wij op, dat waarschijnlijk per abuis, in sub d van onderhavig artikel een maximaal toegestane oppervlakte is bepaald van 2.500 m². Wij verzoeken u deze omvang aan te passen tot een aanvaardbare omvang. Daarnaast merken wij op dat vanuit het provinciaal uitgangspunt 'zorgvuldig ruimtegebruik' bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met concentratie van bebouwing. Dit uitgangspunt wordt vooralsnog gemist in de planregeling. In dat verband kunnen wij instemmen met het realiseren van een schuilgelegenheid buiten een bouwperceel mits deze direct aansluitend aan de bestemming 'Wonen' en in een beperkte maatvoering wordt gerealiseerd;	Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan is gewijzigd, de opmerking is verwerkt in het plan.
2.1.7	Artikel 3.3.3 van de planregeling biedt het bevoegd gezag de mogelijkheid om binnen de bestemming 'Agrarisch met waarden-Landschapswaarden' en onder voorwaarden een omgevingsvergunning te verlenen voor het oprichten van een paardenbak. Binnen sub a van vernoemd artikel is bepaald dat maximaal één paardenbak is toegestaan, behorende bij de aangrenzende bestemming 'Wonen' en/of 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf'. Wij merken op dat de bestemming 'Agrarisch - Agrarisch bedrijf' geen deel uitmaakt van het plan. Om die reden vragen wij u het onderhavige sub a tot de bestemming 'Wonen' te beperken. Daarnaast geldt ook in dit geval dat vanuit het provinciaal uitgangspunt 'zorgvuldig ruimtegebruik' bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met concentratie van bebouwing. Dit uitgangspunt wordt vooralsnog gemist in de planregeling. Bovendien missen wij voor onderhavige ruimtelijke ontwikkeling de bepaling zoals deze ook geldt voor het realiseren van een schuilgelegenheid, namelijk dat de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 11.2 van de planregeling. Gelet op het voorgaande kunnen wij instemmen met het realiseren van een paardenbak buiten een bouwperceel, mits deze direct aansluitend aan de bestemming 'Wonen' wordt opgericht en de ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform het bepaalde in artikel 3.2 van de Verordening;	Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan is gewijzigd, de opmerking is verwerkt in het plan.
2.1.8	Artikel 5.6 van de planregeling bevat een wijzigingsbevoegdheid om onder	Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan is

	voorwaarden de bestemming 'Wonen' te wijzigen ten behoeve van de vestiging van een kleinschalig bedrijf in de milieucategorie 1 en 2. Dit resulteert dan vanuit een goede ruimtelijke ordening in een bestemming 'Bedrijf'. Allereerst constateren wij dat het plan geen bestemming 'Bedrijf' kent waarin de voorwaarden zijn opgenomen zoals deze gelden voor het vestigen van een niet-agrarische functie op grond van artikel 7.10, lid 1, van de Verordening. Dit vormt in eerste aanleg al een juridisch-planologische belemmering waardoor de wijzigingsbevoegdheid feitelijk niet uitvoerbaar is. Ook de wijzigingsbevoegdheid zelf mist overigens de hiervoor aangehaalde voorwaarden uit de Verordening. Bovendien dient u zich te realiseren, dat bij een wijzigingsbevoegdheid die wel uitvoerbaar zou zijn in onderhavig geval, de gehele bestemming 'Wonen' gewijzigd wordt in een bedrijfsbestemming. Daarmee zouden alle woningen van burgerwoning transformeren naar bedrijfswoningen. Het gedeeltelijk wijzigen naar een bedrijfsbestemming is niet mogelijk op grond van de Verordening. Hierdoor zou dan namelijk sprake zijn van planologische nieuwvestiging. Om voornoemde motivering achten wij het plan op dit onderdeel, los gezien van de formele juridische uitvoerbaarheid, in strijd met het bepaalde in artikel 7.10, lid 1, van de Verordening.	gewijzigd, de opmerking is verwerkt in het plan.
2.1.9	In artikel 9.1 van de planregeling is een voorwaardelijke verplichting geregeld voor de landschappelijke inpassing. Deze voorwaardelijke verplichting is geënt op een te verlenen omgevingsvergunning voor de bouw van een woning. Aangezien het plan niet enkel ziet op de bouw van woningen maar tevens op gewijzigde bestemmingen, vragen wij u om de landschappelijke inpassing eveneens te regelen binnen de specifieke gebruiksregels van de van toepassing zijnde bestemming en gerelateerd aan het gebruik van de gronden.	Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. Het bestemmingsplan is gewijzigd, de opmerking is verwerkt in het plan.

2.2 Zienswijze omwonende

	Zienswijze	Gemeentelijke beantwoording
2.2.1	De omwonende hecht, als aangrenzende burens, aan een stevige landschappelijk inpassing zodat op die manier hun privacy wordt gewaarborgd. Uit de nu bekende stukken kunnen zij onvoldoende herleiden waaruit die inpassing bestaat (soort beplanting, wijze	Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. Ten behoeve van de ontwikkeling is inmiddels een gedetailleerd landschappelijk inpassingsplan opgenomen, welke de bijlage 1 van het bestemmingsplan te vinden is.

	van inplant) en hoe hoog de beplanting is c.q. gaat worden Het is om die reden dat zij in dit overleg op dit punt mondeling een zienswijze naar voren willen brengen bij de gemeenteraad.	
--	---	--

3. Conclusie

De naar voren gebrachte zienswijzen leiden niet tot een heroverweging van de medewerking aan het bestemmingsplan 'Slievenstraat 68 te Someren'. Gelet op de beantwoording in hoofdstuk 2 concluderen wij dat de zienswijzen van zowel Provincie Noord Brabant als de omwonende ontvankelijk en gegrond zijn.

4. Overzicht van de aanpassingen

De ingekomen zienswijzen hebben er toe geleid dat het bestemmingsplan op de verschillende onderdelen is aangepast.

	Aanpassingen n.a.v. zienswijzen	
	Naar aanleiding van reactie:	Worden de regels als volgt aangepast:
	2.1.1	In de bestemmingsplanregels is een sloopverplichting opgenomen met daarnaast de verplichting de nieuwe woning te bouwen op het bestaande bouwperceel.
	2.1.2	De bouwtitels ten behoeve van de Ruimte voor Ruimte woningen zijn inmiddels aangekocht. Zie hiervoor bijlage 10 bij het bestemmingsplan.
	2.1.3	De regels betreffende bijgebouwen bij woningen zijn in overeenstemming gebracht met de verbeelding. Zie hiervoor artikel 4.2.3 van de bestemmingsplanregels.
	2.1.4	Artikel 1.19 is gewijzigd conform de ingediende zienswijze.
	2.1.5	Het bestemmingsplan is gewijzigd. In artikel 1.57 wordt nu niet meer verwezen naar een foutieve versie van de Verordening Ruimte.
	2.1.6	Artikel 3.3.1 is gewijzigd. Het bestemmingsplan is op dit punt nu in overeenstemming met hetgeen beschreven is in de zienswijze van de provincie Noord-Brabant.
	2.1.7	De voorwaarde om paardenbakken alleen aansluitend aan de woonbestemming op te mogen richten, is correct toegevoegd aan artikel 3.3.3.
	2.1.8	De wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'bedrijf' is verwijderd uit het bestemmingsplan.
	2.1.9	De voorwaardelijke verplichting tot het maken van landschappelijk inpassingsplan t.b.v. het gebruik van een woning is toegevoegd aan de planregels voor de bestemming 'wonen'.
	2.2.1	Een meer gedetailleerde versie van het landschappelijk inpassingsplan is gemaakt en toegevoegd aan het bestemmingsplan. Zie hiervoor bijlage 1 van het bestemmingsplan.