



**NATUURLIJK
DUURZAAM**

Postbus 290
5710 AG Someren
Telefoon (0493) - 494888
fax (0493) - 494850

Zienswijzenverslag / ambtshalve aanpassing Ontwerpbestemmingplan Hollestraat 3 en ong.

SOM/2018/52288

Versie: 1

Datum: 14-12-2018

NL.IMRO.0847.BP02018014-VS01

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Gemeentelijke beantwoording	4
2.1 Provincie Noord-Brabant	4
3. Conclusie	6
4. Overzicht van aanpassingen	7
4.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijze	7
4.2 ambtshalve aanpassing	9
Bijlage 1: publicatie	10
Bijlage 2: Ingekomen zienswijze	11

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingplan 'Hollestraat 3 en ongenummerd' en besloten dit plan vrij te geven voor zienswijzen. Op donderdag 25 oktober 2018 heeft het college door publicaties in het Contact en de Staatscourant (via www.officielebekendmakingen.nl) de terinzagelegging voor 6 weken, vanaf 26 oktober 2018, aangekondigd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 26 oktober 2018 tot en met 6 december 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, d.d. 29 november 2018, ontvangen 30 november 2018.

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

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

2. Gemeentelijke beantwoording

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

2.1 Provincie Noord-Brabant

	Provincie Noord-Brabant, gedateerd op 29 november 2018, ingekomen 30 november 2018	
2.1.1	Ter plaatse zijn twee bestemmingsvlakken 'wonen' toegevoegd. De vereiste Ruimte voor Ruimte titels hiervoor zijn nog niet aangekocht.	Dit is gedaan voor vaststelling van het plan. Bewijs van de titels wordt toegevoegd op het bestemmingsplan.
2.1.2	In artikel 1.27 en 1.28 is het begrip 'bestaand' bepaald voor respectievelijk bebouwing en gebruik. De regelingen bepalen dat zowel legale bebouwing en legaal gebruik als niet legale bebouwing en niet legaal gebruik van gronden en opstallen als bestaande situatie worden aangemerkt. Dit is niet in overeenstemming met het bepaalde in artikel 2, lid 3 van de Verordening.	Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. Om hier aan te voldaan zijn de begripsbepalingen aangepast, waardoor geborgd wordt dat enkel legale bebouwing en gebruik van gronden en opstallen als bestaande situatie wordt aangemerkt.
2.1.3	Een paardenbak dient op grond van de Verordening feitelijk binnen een bouwperceel te worden opgericht. Deze voorwaarde wordt in het plan gemist. Er kan wel ingestemd worden door het oprichten van een hobbymatige paardenbak buiten het aangrenzende bouwperceel met de bestemming 'wonen' mits hier de voorwaarde aan wordt verbonden dat de paardenbak direct aansluitend aan de bestemming 'wonen' wordt opgericht.	Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. De voorwaarde dat de paardenbak direct aansluitend aan de bestemming 'wonen' wordt opgericht, is toegevoegd.
2.1.4	Met artikel 3.5.1 kan het bevoegd gezag afwijken van het plan om binnen de bestemming 'agrarisch met waarden-landschappelijke waarden' oppervlakteverharding aan te leggen. De regeling mist een bepaling hoeveel m ² verharding maximaal is toegestaan en de	Hoewel wij van mening zijn dat door gebruik te maken van een afwijkingsbevoegdheid de overweging gemaakt zal worden of het aantal m ² verharding in relatie staat tot het plangebied, is er een maximale hoeveelheid verharding opgenomen worden in de regels.

	bepaling dat rekening gehouden moet worden met de omgevingswaarden binnen het plangebied.	
2.1.5	Artikel 3.7.2 betreft een wijzigingsbevoegdheid voor het college waarmee zij de bestemming 'agrarisch met waarden-landschappelijke waarden' kan wijzigen in de bestemming 'wonen' in verband met een uitbreiding en/of vormverandering van een bestemmingsvlak 'wonen'. Hier voor is een kwaliteitsverbetering van het landschap vereist, deze wordt in de planregeling gemist.	Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond, deze bepaling is toegevoegd aan de planregels.
2.1.6	Met artikel 4.6.1 krijgt het college de bevoegdheid de aanduiding 'wonen-plus' toe te voegen. De planregeling mist voorwaarden voor vestiging van een niet-agrarische functie binnen 'gemengd landelijk gebied'.	Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond, deze voorwaarden zijn toegevoegd aan de planregels.
2.1.7	Een sanctie ontbreekt in artikel 4.4.4 die regelt dat de landschappelijke inpassing afdwingbaar tot stand komt en duurzaam in stand wordt gehouden. De voorwaardelijke verplichting kan gekoppeld worden aan het gebruik van de gebouwen en de gronden.	Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond, de voorwaardelijke verplichting wordt gekoppeld aan het in gebruik nemen van gebouwen en gronden.

3. Conclusie

De naar voren gebrachte zienswijzen leiden *niet* tot een heroverweging van de medewerking aan het bestemmingsplan Hollestraat 3 en ongenummerd.

Gelet op de beantwoording in hoofdstuk 2 concluderen wij dat de zienswijze van Provincie Noord-Brabant, postbus 90151 MC s-Hertogenbosch, d.d. 29 november 2019, ingekomen 30 november 2019, ontvankelijk en gegrond is.

4. Overzicht van aanpassingen

De ingekomen reacties vormen een reden om het bestemmingsplan op verschillende onderdelen aan te passen.

4.1 Aanpassingen naar aanleiding van zienswijze

Naar aanleiding van reactie:	Worden de regels als volgt aangepast:
2.1.2.	De definitie van bestaande bebouwing wordt vervangen door: Legale bouwwerken, zoals aanwezig op het tijdstip van de terinzagelegging van het ontwerp van dit plan, dan wel gebouwd zijn of gebouwd kunnen worden overeenkomstig Wet algemene bepalingen omgevingsrecht of krachtens die wet gegeven voorschriften; De definitieve van bestaand gebruik wordt vervangen door: Het legaal gebruik van grond en opstallen, zoals dat bestaat op het tijdstip dat het onderhavige bestemmingsplan of planonderdeel rechtskracht heeft verkregen.
2.1.3.	De voorwaarde om paardenbakken alleen aansluitend aan de woonbestemming op te mogen richten, is toegevoegd aan artikel 3.3.3. onder b.
2.1.4.	Aan artikel 3.5.1 wordt het volgende toegevoegd: c. het aanbrengen van oppervlakteverhardingen is alleen toegestaan aansluitend aan de bestemming 'Wonen'; d. Het verhard oppervlak bedraagt maximaal 400 m ² .
2.1.5	Toegevoegd aan dit artikel is: Er dient een adequate kwaliteitsverbetering van het landschap plaats te vinden, zoals bedoelt in artikel 3.2 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant, én toegevoegd is: De ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 10.1.
2.1.6	De wijzigingsbevoegd wordt als volgt aangevuld/aangepast: Burgemeester en wethouders zijn bevoegd aan de bestemming 'Wonen' de aanduiding 'Wonen plus' toe te voegen ten behoeve van de vestiging van een kleinschalig bedrijf in de milieucategorieën 1 of 2, of aantoonbaar daarmee gelijk te stellen qua aard en invloed, zoals genoemd in de Brochure bedrijven en milieuzonering, van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten. Hierbij moet voldaan worden aan de volgende voorwaarden:

	a. Er is geen sprake van mestverwerking; b. De bedrijfsactiviteit moet plaatsvinden binnen de maximaal toegestane oppervlakte bebouwing; c. Er is maximaal één bedrijf toegestaan; d. Er is geen sprake van een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie; e. De activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling; f. De verkoopvloeroppervlakte van detailhandel bedrijf niet meer dan 200 m²; g. De ontwikkeling gaat gepaard met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken; h. De maximaal toegestane oppervlakte voor de bedrijfsbebouwing is 350 m², met dien verstande dat de voorwaarden zoals genoemd in de sloopbonusregeling (artikel 4.3.1) dienen te worden toegepast; i. Indien er ten tijde op een locatie een grotere oppervlakte bijgebouwen staat dan 350 m², die is vergund of krachtens overgangsrecht is toegestaan, dan dient deze grotere oppervlakte teruggebracht te worden naar het toegestane maximum van 350 m². De sloopbonusregeling hoeft in dit geval niet te worden toegepast; j. Er vindt geen onevenredige aantasting plaats van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven; k. Parkeren, laden en lossen vindt plaats binnen het bestemmingsvlak; l. Er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en deze worden in stand gehouden; m. Reclameaanduidingen dienen beperkt te blijven tot een bescheiden naamsaanduiding; n. Buitenopslag is niet toegestaan; o. Er is geen sprake van planologische en/of milieuhygiënische belemmeringen, of gelet op de aard en omvang van het wijzigingsplan is door middel van noodzakelijk (milieu)onderzoek aangetoond dat het plan uitvoerbaar is; p. De ruimtelijke kwaliteit wordt gewaarborgd conform de bepalingen uit artikel 10.1.
2.1.7	Toegevoegd is, dat gebruik van de voor 'Wonen' en 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden' aangewezen gronden en bouwwerken slechts is toegestaan mits (..).

4.2 ambtshalve aanpassing

Op verzoek van de initiatiefnemer zijn de Ruimte voor Ruimte kavels aan de Hollestraat (1 middels wijzigingsbevoegdheid) van grootte veranderd. De nieuwe oppervlakte van het meest oostelijke kavel is 1.251 m² en van het westelijke kavel 1.380 m², dit is nog steeds passend in ons beleid. Wij hanteren namelijk een maximum van 2.500 m².

Bijlage 1: publicatie

Ontwerpbestemmingsplan Hollestraat 3 en ongenummerd



Burgemeester en wethouders van Someren maken op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bekend dat met ingang van 26 oktober 2018 het ontwerpbestemmingsplan 'Hollestraat 3 en ongenummerd' en het ontwerp besluit 'vaststelling hogere grenswaarden' gedurende zes weken ter inzage liggen.

Inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hollestraat 3 en ongenummerd' voorziet in de wijziging van de huidige bestemming in 'wonen' en 'agrarisch met landschappelijke waarden' met daarbij recreatieve nevenfuncties. Tevens voorziet het bestemmingsplan in de realisatie van twee Ruimte voor Ruimte woningen en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een derde Ruimte voor Ruimte woning.

Inhoud ontwerpbesluit hogere grenswaarden

Burgemeester en wethouders zijn voornemens om hogere grenswaarden vast te stellen als bedoeld in artikel 83 van de Wet Geluidhinder voor de op te richten Ruimte voor Ruimte woning aan de Vaarselstraat. De noordoostelijke gevel wordt hoger belast dan de maximale ontheffingswaarde en dient als een 'dove gevel' conform artikel 1b lid 4 van de Wet geluidhinder te worden uitgevoerd. De zuidoostelijke en noordwestelijke gevels worden beiden hoger belast dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Voor deze gevels wordt een hogere waarde procedure doorlopen. De woning heeft een zuidzijde met een gevelbelasting minder dan 48 dB, en daarmee een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte.

Stukken ter inzage

U kunt het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken inzien bij het Klant Contact Centrum (KCC) in het gemeentehuis. Het KCC is geopend op maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 12.00 uur. De stukken kunt u op afspraak ook buiten de openingstijden inzien. Een afspraak kunt u maken via telefoonnummer (0493) 494 888.

Het plan is daarnaast digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt via het tabblad 'bestemmingsplannen' zoeken op adres of via het identificatienummer NLIMRO.0847.BP02018014-OW01. Op de site van de gemeente Someren wordt een link naar www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst waarmee het bestemmingsplan rechtstreeks kan worden geopend.

Indienen zienswijzen

Tijdens de inzageperiode kan iedereen zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de raad van de gemeente Someren, Postbus 290, 5710 AG Someren. Degenen die mondeling een zienswijze kenbaar willen maken, nadere vragen hebben

• Ontwerpbestemmingsplan Hollestraat 3 en ongenummerd

Burgemeester en wethouders van Someren maken op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bekend dat met ingang van 26 oktober 2018 het ontwerpbestemmingsplan 'Hollestraat 3 en ongenummerd' en het ontwerp besluit 'vaststelling hogere grenswaarden' gedurende zes weken ter inzage liggen.

Inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan 'Hollestraat 3 en ongenummerd' voorziet in de wijziging van de huidige bestemming in 'wonen' en 'agrarisch met landschappelijke waarden' met daarbij recreatieve nevenfuncties. Tevens voorziet het bestemmingsplan in de realisatie van twee Ruimte voor Ruimte woningen en is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor een derde Ruimte voor Ruimte woning.

Inhoud ontwerpbesluit hogere grenswaarden

Burgemeester en wethouders zijn voornemens om hogere grenswaarden vast te stellen als bedoeld in artikel 83 van de Wet Geluidhinder voor de op te richten Ruimte voor Ruimte woning aan de Vaarselstraat. De noordoostelijke gevel wordt hoger belast dan de maximale ontheffingswaarde en dient als een 'dove gevel' conform artikel 1b lid 4 van de Wet geluidhinder te worden uitgevoerd. De zuidoostelijke en noordwestelijke gevels worden beiden hoger belast dan de voorkeursgrenswaarde, maar lager dan de maximale ontheffingswaarde. Voor deze gevels wordt een hogere waarde procedure doorlopen. De woning heeft een zuidzijde met een gevelbelasting minder dan 48 dB, en daarmee een geluidluwe gevel en geluidluwe buitenruimte.

Stukken ter inzage

U kunt het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken inzien bij het Klant Contact Centrum (KCC) in het gemeentehuis. Het KCC is geopend op maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 12.00 uur. De stukken kunt u op afspraak ook buiten de openingstijden inzien. Een afspraak kunt u maken via telefoonnummer (0493) 494 888.

Het plan is daarnaast digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt via het tabblad 'bestemmingsplannen' zoeken op adres of via het identificatienummer NLIMRO.0847.BP02018014-OW01. Op www.someren.nl wordt een link naar www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst waarmee het bestemmingsplan rechtstreeks kan worden geopend.

Indienen zienswijzen

Tijdens de inzageperiode kan iedereen zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de raad van de gemeente Someren, Postbus 290, 5710 AG Someren. Degenen die mondeling een zienswijze kenbaar willen maken, nadere vragen hebben of het plan buiten de openingstijden willen in zien kunnen binnen de genoemde termijn contact opnemen met het Klant Contact Centrum (KCC), tel. (0493) 494 888.

Bijlage 2: Ingekomen zienswijze

Provincie Noord-Brabant	
Gemeente Someren Postbus 290 5710 AG SOMEREN	Brabantlaan 1 Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch Telefoon (073) 481 28 12 Fax (073) 614 11 15 www.brabant.nl IBAN NL86INGB0674560043
Bereikbaarheid openbaar vervoer en fiets: www.brabant.nl/route	
Datum 29 november 2018	
Oms kenmerk C2234464/4445289	
Onderwerp Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Hallestraat 3 en ong.'	Uw kenmerk -
Contactpersoon J.D.F. (Joke) Verboom	
Telefoon (073) 481 22 06	
Email jverboom@brabant.nl	
Bijlage(n) -	
Geachte raad,	
Het ontwerp-bestemmingsplan 'Bestemmingsplan Hallestraat 3 en ong.' ligt tot en met 6 december 2018 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.	
Planbeschrijving Het ontwerp (hierna: plan) voorziet in de herontwikkeling van een vollegrond-glastuinbouwbedrijf naar een woningbouwlocatie ten behoeve van een drietal woningen, mede door middel van toepassing van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' (RvR). Twee van de drie in het plan opgenomen woningen betreffen directe bestemmingen, voor de derde woning geldt dat deze op grond van een wijzigingsbevoegdheid kan worden opgericht. In samenhang met deze ontwikkeling wordt de huidige agrarische bedrijfsruimte omgezet in een reguliere burgerwoning met daarbij een recreatieve nevenfunctie. In de bestaande schuur wordt een verruimde gebruiksfunctie opgenomen ten behoeve van o.a. een verblijfs-recreatieve voorziening. De locatie zal tevens gebruikt blijven worden voor het hobbymatig houden van bijen en zeldzame fruitboomrassen. De te behouden tuinbouwkas van 1.152 m² en de bijenschuur (50 m²) worden hiervoor worden benut. Het overige gedeelte van het plangebied zal ingericht worden als boomgaard, boomweide en natuurtuin. Het plangebied is op grond van de Verordening ruimte gelegen binnen de structuur 'gemengd landelijk gebied'.	

(dubbelklik om te openen)