

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Ploegstraat 2 en 4

NL.IMRO.0847.BP02022009-VS01

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

1 Inleiding

Op 28 januari 2021 heeft de gemeente het bestemmingsplan Ploegstraat 2 en 4 ontvangen. Het bestemmingsplan "Ploegstraat 2 en 4 Someren" voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'. De huidige bedrijfsbestemming van Ploegstraat 4 krijgt een reguliere woonbestemming, daarnaast wordt de bedrijfsbestemming van Ploegstraat 2 omgezet in een woonbestemming ten behoeve van een tweetal levensloopbestendige maisonnettes.

Op donderdag 25 augustus 2022 heeft het college van burgemeester en wethouders door publicaties in huis-aan-huis blad 't Contact en de Staatcourant (via www.officielebekendmakingen.nl) de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan inclusief alle onderliggende en bijbehorende documenten voor 6 weken, vanaf vrijdag 26 augustus 2022 aangekondigd. Het ontwerpbestemmingsplan was raadpleegbaar via www.ruimtelijkeplannen.nl, daarnaast lag een fysiek exemplaar ter inzage op het gemeentehuis. Tevens hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en het betrokken waterschapsbestuur via elektronische weg een exemplaar van de kennisgeving toegezonden gekregen.

Een ieder kon een schriftelijke of mondelinge zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen.

Er is één zienswijze ontvangen:

1. Zienswijze 1, gedateerd op 4 oktober 2022, ingekomen op 5 oktober 2022;

De schriftelijke zienswijze zijn binnen de gestelde termijn naar voren gebracht. 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.

Hoofdstuk 4 geeft de doorgevoerde aanpassingen weer.

Bijlage 1 geeft de publicatie van het ontwerp bestemmingsplan weer. In Bijlage 2, en 3 geven de ingekomen zienswijzen weer.

2 Gemeentelijke beantwoording van de zienswijzen

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

Indiener	Argument Zienswijze	Reactie gemeente
Zienswijze 1	- Het Burgerlijk wetboek stelt dat het niet is toegestaan om binnen 2 meter van de erfgrens een dakterras te realiseren. Dit is in het huidige plan niet goed geborgd.	- (pagina 19 planregels) Artikel 3.5.3 dakterras lid c, borgt nu dat de ondoorzichtige omheining zich op ten minste 2,00 meter uit de erfgrens moet bevinden.
	- De gestelde voorwaarden voor het realiseren van het dakterras (geluidsscherm), zijn niet voldoende om de inbreuk op de privacy van omwonende te voorkomen.	- Op pagina 19 van de regels is een nieuw artikel opgenomen: 3.5.3 dakterras. Hiermee zijn de voorwaarden van het in gebruik nemen van het dakterras geborgd.
	- Onduidelijk is waarom ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dakterras' minder eisen worden gesteld aan de omheining.	- Dit heeft te maken met het feit dat er bij de voorwaardelijke verplichting geluid een geluidswerende wand moet worden gerealiseerd, om aan het geluidsbeleid van de gemeente Someren te voldoen. De plekken die niet de specifieke aanduiding 'voorwaardelijke verplichting geluid' hebben, voldoen aan het geluidbeleid, zonder aanvullende maatregelen te nemen.
	- Het is niet duidelijk waar de omheining voor het dakterras geplaatst dient te worden.	- Op pagina 19 van de regels is een nieuw artikel opgenomen: 3.5.3 dakterras.

		Hiermee zijn de voorwaarden van het in gebruik nemen van het dakterras geborgd. Hierbij is opgenomen dat het dakterras wordt gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – dakterras'.
--	--	---

3 Conclusie

Gelet op de beantwoording in hoofdstuk 2 concluderen wij het volgende:

Het Burgerlijk wetboek stelt dat het niet is toegestaan om binnen 2 meter van de erfgrens een dakterras te realiseren. Dit is in het huidige plan niet goed geborgd.	Gegrondd; pagina 19 planregels Artikel 3.5.3 dakterras lid c, borgt nu dat de ondoorzichtige omheining zich op ten minste 2,00 meter uit de erfgrens moet bevinden.
De gestelde voorwaarden voor het realiseren van het dakterras (geluidsscherm), zijn niet voldoende om de inbreuk op de privacy van omwonende te voorkomen.	Gegrondd; Op pagina 19 van de regels is een nieuw artikel opgenomen: 3.5.3 dakterras. Hierin staan specifieke voorwaarden voor het in gebruik nemen van het dakterras die de privacy inbraak bij omwonende doet voorkomen.
Onduidelijk is waarom ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dakterras' minder eisen worden gesteld aan de omheining.	Niet gegrondd.
Het is niet duidelijk waar de omheining voor het dakterras geplaatst dient te worden.	Gegrondd; in artikel 3.5.3 van de planregels is het volgende opgenomen: <i>het dakterras wordt gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen – dakterras'.</i>

De naar voren gebrachte zienswijzen leiden tot aanpassingen van het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan heeft daarom om gewijzigd te worden vastgesteld.

4 Doorgevoerde aanpassingen

- Artikel 1.37 van de planregels is aangepast (specifiek opgenomen dat het om één huishouden gaat);
- Artikel 3.5.5 van de planregels is aangepast (is nu specifieke vorm van wonen – voorwaardelijke verplichting bodemonderzoek)
- Artikel 3.5.3 is toegevoegd aan de planregels. Dit artikel geeft de specifieke voorwaarden waaraan voldaan dient te worden voor het in gebruik nemen van het dakterras.

Bijlage 1 Publicatie ontwerp bestemmingplan

Ontwerpbestemmingsplan Ploegstraat 2 en 4 Someren

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 augustus 2022 het ontwerpbestemmingsplan "Ploegstraat 2 en 4 Someren" met identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02022009-OW01 gedurende zes weken ter inzage ligt. De termijn eindigt op 6 oktober 2022.

Inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Ploegstraat 2 en 4 Someren" voorziet in het wijzigen van de bestemming 'Bedrijf' naar de bestemming 'Wonen'. De huidige bedrijfsbestemming van Ploegstraat 4 krijgt een reguliere woonbestemming, daarnaast wordt de bedrijfsbestemming van Ploegstraat 2 omgezet in een woonbestemming ten behoeve van een tweetal levensloopbestendige maisonnettes.

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 NL.IMRO.0847.BP02022009-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 inzagetermijn 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 Zienswijze

AANTEKENEN

De raad van de gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN



Dossiernummer:
2GM.2.22.101589

Datum: 4 oktober 2022

Behandeld door:

Betreft: zienswijze ontwerpbestemmingsplan Ploegstraat 2 en 4 Someren

Geachte raad,

Namens cliënten,

dien ik hierbij een zienswijze in gericht tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Ploegstraat 2 en 4 Someren'. Cliënten kunnen zich niet (geheel) vinden in het ontwerpbestemmingsplan. De zienswijze van cliënten luidt als volgt.

Zienswijze

Cliënten zijn een extra mogelijkheid onthouden hun standpunt kenbaar te maken

Voorafgaand aan de ontwerpfase is ten onrechte geen inspraak verleend. Cliënten vinden dat er onvoldoende aandacht is geweest voor de belangen van omwonenden. In de toelichting bij het plan staat het volgende:

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Conform de Inspraakverordening van de gemeente Someren dient bij herziening van het bestemmingsplan inspraak te worden verleend. Daarna wordt het ontwerpbestemmingsplan ter zienswijze gepubliceerd. Naar aanleiding van uitkomsten van de inspraak- en zienswijzenprocedure op het bestemmingsplan zal een heroverweging op deze onderdelen plaatsvinden en kan besloten worden dit bestemmingsplan op een aantal punten gewijzigd vast te stellen

En:

8.3 Inspraak

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. In de Inspraakverordening van Someren is opgenomen dat inspraak wordt verleend bij herziening van een bestemmingsplan.

Cliënten zijn geschaad in hun procesbelang, daar hen een extra mogelijkheid om hun standpunt kenbaar te maken bij het college is onthouden.

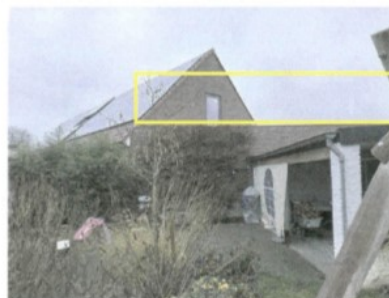
Het plan leidt tot nadelige gevolgen

Het plan beoogt voor de woning Ploegstraat 4 het toekennen van een reguliere woonbestemming. Ter plaatse van Ploegstraat 2 beoogt het plan de bestemming 'Bedrijf' te wijzigen in de bestemming 'Wonen' en ter plaatse een tweetal maisonnettes toe te staan en te realiseren binnen bestaande bebouwing. Een van de appartementen krijgt een dakterras aan de achterzijde. De bezwaren van cliënten richten zich specifiek tegen het dakterras. Het dakterras ligt direct naast het perceel van cliënten, hetgeen zorgt voor nadelige gevolgen voor cliënten.

Op onderstaande kaart is de planlocatie verbeeld. Ter plaatse van de rode pijl zal het dakterras gerealiseerd worden. Het naastgelegen perceel met nummer 2653 is het perceel van cliënten.



Op onderstaande foto is de beoogde locatie van het dakterras zichtbaar. De foto is genomen vanuit de tuin van cliënten.



Het plan doet een ernstige inbreuk op de privacy van cliënten. Door het dakterras kunnen de toekomstige bewoners van bovenaf, op zeer korte afstand, neerzien op de tuin en woning van cliënten. Bij gebruik van het dakterras ontstaat ook geluidsoverlast. Zeker nu het dakterras zich direct naast het perceel van cliënten bevindt. Het woon- en leefklimaat van cliënten wordt aangetast.

Bovendien kan zich als gevolg van het plan een evidente privaatrechtelijke belemmering voordoen. Cliënten wijzen u op artikel 5:50, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek waarin onder meer is bepaald dat het niet toegestaan is om binnen 2 meter van de erfgrans een balkon of soortgelijk werk te hebben, voor zover deze op het naburige erf uitzicht geven. Een dakterras kan op basis van het plan binnen 2 meter van de erfgrans gerealiseerd worden. Het dakterras geeft rechtstreeks zicht op de tuin en woning van cliënten. Dit is in strijd met artikel 5:50, eerste lid, van het Burgerlijk Wetboek.

In de planregels staat dat het gebruiken van een dakterras niet is toegestaan, tenzij het dakterras richting de belendende percelen is afgeschermd middels een groenblijvende en ondoorzichtige omheining van ten minste 1,80 meter hoog en het dakterras wordt gerealiseerd ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dakterras'. Cliënten zijn van mening dat de gestelde voorwaarden voor het gebruiken van het dakterras niet voldoende zijn om een inbreuk op hun privacy, een evidente privaatrechtelijke belemmering en geluidsoverlast te voorkomen. Een omheining van 1,80 meter hoog is volgens cliënten niet hoog genoeg om het zicht op hun perceel volledig te ontnemen. Een toekomstige bewoner die lang is heeft dan alsnog rechtstreeks zicht op het perceel van cliënten. Ook kan het dakterras op zeer geringe afstand van het perceel van cliënten gebruikt worden waardoor geluidsoverlast is te verwachten. Er worden geen eisen gesteld aan de omheining om geluidsoverlast te voorkomen.

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting geluid' gelden enkele aanvullende voorwaarden voor een omheining, zoals dat de omheining dient te voldoen aan de eisen van geluidschermen volgens de HMRI. Op onderstaande kaart is de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting geluid' verbeeld.



Onduidelijk is waarom ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dakterras' minder eisen worden gesteld aan de omheining. Het is niet zeker of de omheining (mede) zal worden geplaatst ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - voorwaardelijke verplichting geluid'. De omheining kan immers ook geplaatst worden op een plek met enkel de aanduiding 'specifieke vorm van wonen - dakterras' waarvoor niet de aanvullende voorwaarden gelden. In de planregels en op de verbeelding is niet bepaald waar de omheining van het dakterras precies dient te worden geplaatst. Dit leidt tot rechtsonzekerheid voor cliënten.

Cliënten vrezen verder dat hun woning in waarde daalt na realisering van het plan. Voor de goede orde merken cliënten op dat u niet simpelweg kunt volstaan met het verwijzen naar de van het beoordelen van deze zienswijze inhoudelijk op dit aspect moeten ingaan. Een goede ruimtelijke ordening vraagt dat het nadeel voor omwonenden waar mogelijk wordt beperkt.

Er zijn alternatieven denkbaar die het gebruiken van een dakterras mogelijk maken, maar meer recht doen aan het belang van cliënten. Cliënten zijn bereid met de gemeente mee te denken over oplossingen. Cliënten kunnen bijvoorbeeld alsnog instemmen met een dakterras, mits voor het gebruiken van het dakterras de volgende eisen worden gesteld in het plan:

- Het dakterras wordt afgeschermd middels een groenblijvende en ondoorzichtige omheining van ten minste 2 meter hoog, gemeten vanaf de bovenkant van de eerste verdiepingvloer.
- Het dakterras en de omheining worden op minimaal 2 meter van de erfgrans geplaatst.
- De omheining dient duurzaam in stand te worden gehouden.
- De omheining dient te voldoen aan de eisen voor geluidschermen volgens de HMRI.

Verzoek

Het is om vorenstaande redenen dat cliënten u verzoeken het bestemmingsplan niet vast te stellen dan wel aan deze zienswijze tegemoet te komen en het bestemmingsplan aan te passen.

Hoogachtend,