

Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Hoeksestraat ong. Someren

NL.IMRO.0847.BP02022029-OW01

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Gemeentelijke beantwoording	4
2.1 Provincie Noord-Brabant	4
2.2 Omwonende	5
3. Conclusie	9
4. Overzicht van aanpassingen	9
4.1 Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen	9
4.2 Ambtshalve aanpassingen	9
Bijlage 1: publicatie	11
Bijlage 2: Ingekomen zienswijze provincie	12
Bijlage 3: Ingekomen zienswijze omwonende	14

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingplan Hoeksestraat ongenummerd en besloten dit plan vrij te geven voor zienswijzen. Op donderdag 2 februari 2023 heeft het college door publicaties in het Contact en het gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl) de terinzagelegging voor 6 weken, vanaf 3 februari 2023, aangekondigd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 3 februari 2023 tot en met 17 maart 2023 ter inzage gelegen. Een ieder kon mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren brengen.

Er is een schriftelijke zienswijze ontvangen van:

- Provincie Noord-Brabant, gedateerd op 27 februari 2023, ontvangen op 27 februari 2023;
- Omwonende, gedateerd op 13 maart 2023, ontvangen op 14 maart 2023.

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

In deze nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen wordt in hoofdstuk 2 de ingekomen zienswijze 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 en ambtshalve aanpassingen.

Bijlage 1 geeft de publicatie weer. In bijlage 2 en 3 zijn de ingekomen zienswijzen 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 en ingekomen op 27 februari 2023	
	<i>Zienswijze</i>	Gemeentelijke reactie
2.1.1	Bij brief van 7 december 2016, kenmerk C2198067/4120886, heeft ons Team uitvoering Wro gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.	Dit betreft een ontwikkeling aan de Hoeksestaat die destijds niet in die vorm is doorgedaan. Onderhavige ontwikkeling is besproken tijdens het afstemmingsoverleg tussen gemeente en provincie op 6 oktober 2022. Afsproken is toen dat dit plan door kon naar de ontwerpfase.
2.1.2	Wij hebben beoordeeld dat de beoogde locatie voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning een aanvaardbare locatie is en deze ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van dit gebied. Hiermee wordt voldaan aan enkele belangrijke voorwaarden voor de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning. Echter hebben wij geconstateerd dat aan één belangrijke voorwaarde nog niet wordt voldaan. Ingevolge artikel 3.79 lid 1 onder a van de (gewijzigde) IOV dient sprake te zijn van een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit en dit betekent dat voor het oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning een bouwtitel moet worden aangekocht. Op dit moment is er echter nog geen ruimte-voor-ruimte titel aangekocht. Wij merken op dat dergelijke titel moet zijn verkregen voordat het plan wordt vastgesteld.	De titel is inmiddels aangekocht en het certificaat is bij de stukken gevoegd.

2.1.3	In het kader van de kwaliteitsverbetering willen wij u er wel op wijzen dat artikel 3.9 lid 2 a. van de IOV bepaalt dat deze kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk moet zijn geborgd in het plan. Voor de realisatie en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke gebruiksbepaling opgenomen in de artikelen 10.5.1 en 10.5.2. Hier wordt echter ook verwezen naar artikel 10.2.1. lid b. en dit artikel ontbreekt in de planregels. Daarnaast wordt in het kader van deze borging niet expliciet verwezen naar bijlage 1 van de planregels waarin de landschappelijke inpassing is uitgewerkt. De planregels moeten dus nog worden aangepast om het plan volledig in overeenstemming te brengen met artikel 3.9 van de IOV.	Er wordt in de regels naar het verkeerde artikel verwezen. Dit moet artikel 10.4.1 onder b zijn. Daarin wordt ook naar bijlage 1 verwezen. Deze verwijzing wordt gecorrigeerd. In artikel 10.5.2 wordt een verwijzing naar bijlage 1 toegevoegd.
-------	---	--

2.2 Omwonende

	Omwonende, gedateerd op 13 maart 2023, ontvangen op 14 maart 2023	
	<i>Zienswijze</i>	Gemeentelijke reactie
2.2.1	Uit de Structuurvisie blijkt dat de aangeduide zone Kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of bebouwingsclusters buiten bebouwde kom het primaire zoekgebied vormt voor ruimte-voor-ruimte woningen. In de toelichting wordt echter ten onrechte gesteld dat het plangebied is gelegen binnen de hiervoor genoemde zone. Uit de onderstaande afbeelding blijkt dat het plangebied niet binnen deze zone is gelegen. Om die reden had — zoals de structuurvisie voorschrijft — de specifieke locatie afgewogen moeten worden, waarbij een zwaarwegend belang wordt gehecht aan de inpassing in de landschapsstructuur ter plaatse met als doel verrommeling te	Het plangebied ligt in het zoekgebied ruimte voor ruimte. Dat zoekgebied is in december 2021 vastgesteld door de gemeenteraad. Hiermee heeft een afweging plaatsgevonden. Daarnaast zijn er al diverse ruimte voor ruimte woningen binnen dit deel van het zoekgebied ontwikkeld. Er is sprake van een bestaand bebouwingslint waar deze woning ingepast wordt.

	voorkomen. In het ontwerpbestemmingsplan is een dergelijke afweging niet opgenomen.	
2.2.2	Uit punt 6 (<i>van het ruimte voor ruimte beleid</i>) blijkt dat de frontbreedte van een ruimte voor ruimte kavel minimaal 30 meter breed dient te zijn. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake. Uit de onderstaande afbeelding blijkt dat het perceel slechts 27 meter breed is. Het perceel is derhalve niet geschikt om een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren.	De indiener van de zienswijze meet het huidige kadastrale kavel. De nieuwe woonbestemming komt echter ook binnen het kavel aan de rechterkant te liggen. De woonbestemming is 30 meter breed. De verbeelding is niet de huidige kadastrale verkaveling maar de nieuwe kadastrale verkaveling. Er word 5 meter tot het linker bijgebouw in acht genomen, en 5 meter tot de bestaande zijgevel van de bestaande burgerwoning rechts. daartussen is ruimte voor een kavel van ruim 30 meter.
2.2.3	Daarnaast volgt uit punt 8 (<i>van het ruimte voor ruimte beleid</i>) dat een planschaderisicoanalyse opgesteld dient te worden en dat de aanvrager afspraken maakt over de planschaderisico's met de gemeente. Hiervan is ons echter niet gebleken.	De gemeente heeft een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer. Hier in is opgenomen dat: <i>De initiatiefnemer verbindt zich om aan de gemeente het totale bedrag te compenseren van de planschade als bedoeld in artikel 6.1, eerste lid, Wet ruimtelijke ordening, die onherroepelijk voor tegemoetkoming door gemeente in aanmerking komt en voortvloeit uit het planologisch besluit dat naar aanleiding van de door initiatiefnemer gewenste ruimtelijke ontwikkeling wordt vastgesteld en in werking treedt.</i>
2.2.4	Uit punt 10 blijkt dat minimaal drie parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein aanwezig moeten zijn op basis van de CROW normering. In het plan zijn om die reden drie parkeerplaatsen opgenomen. Het bestemmingsplan heeft regels gesteld over de minimale afmetingen van deze parkeerplaatsen. In het onderhavige geval is geen rekening gehouden met de afmetingen zoals deze volgen uit artikel 12.4.4 van het bestemmingsplan. In het plan gelden namelijk voor twee parkeerplaatsen de afmetingen van haaks parkeren en voor één parkeerplaats de afmetingen van langs	Er is geen sprake van langsparkeren in dit bestemmingsplan. Er worden drie parkeerplaatsen gerealiseerd met de afmeting voor haaks parkeren die opgenomen is in het bestemmingsplan: 2,5 x 5 meter. De realisatie van de parkeerplaatsen komt niet onder druk te staan door de landschappelijke inpassing zoals opgenomen in bijlage 1 van het bestemmingsplan. Tussen de woning en de grens van het bestemmingsvlak zit minimaal 8 meter. De haag is 2 meter breed, dan blijft er 6 meter over voor de parkeerplaatsen.

	parkeren. Dit betekent dat aan de oostelijke zijde van de woning een ruimte van minimaal 10 meter gereserveerd dient te worden voor parkeerplaatsen. Gelet op bijlage 1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is hier geen rekening mee gehouden en zou dit gelet op de maatvoeringen praktisch niet haalbaar zijn.	
2.2.5	Aansluitend op het voorgaande wordt opgemerkt dat de maatvoeringen uit de bovenstaande tekening in zijn geheel afwijken van de werkelijkheid. Zoals reeds aangegeven is de daadwerkelijke breedte van het perceel 27 meter, en niet — zoals blijkt uit de toelichting — 30,2 meter. Ook de overige genoemde maatvoeringen zijn onjuist. Hierdoor kan niet worden voldaan aan de bouwvoorschriften die zijn voorgeschreven in punt 30, onder a en b, van de beleidsnotitie.	Zie onze reactie op punt 2.2.2.
2.2.6	In paragraaf 3.3.3 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt ingegaan op de beleidsnotitie Toepassingsregels Ruimte voor Ruimte woningen. Aan het slot van de paragraaf wordt opgemerkt dat bij de indeling van het perceel rekening is gehouden met de regels zoals opgenomen in de beleidsnotitie en dat overige voorwaarden zijn onderbouwd en getoetst. Ook hiervan is ons niet gebleken.	Zie onze reactie op punt 2.2.2
2.2.7	De tekening zoals in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen verhoudt zich niet tot bijlage 1 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. De tekeningen zijn immers totaal verschillend. In het landschappelijk inpassingsplan is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met de parkeerplaatsen en is het bijgebouw op een andere plek gesitueerd. Bovendien zijn de maatvoeringen zoals genoemd in de legenda van de tekening onvolledig. Om die reden kan niet worden beoordeeld in hoeverre het landschappelijk inpassingsplan een realistisch beeld schetst. Cliënt betwist dan ook dat het landschappelijk inpassingsplan praktisch uitvoerbaar is, met	In de toelichting zit de goede versie. In bijlage 6 van de toelichting is per abuis nog een ouder versie van het inpassingsplan opgenomen. Dit wordt aangepast. De haag aan de rechterzijde van het perceel wordt 2 meter breed. Daarmee blijft er voldoende ruimte over voor de parkeerplaatsen. Een bijgebouw moet per definitie minimaal 5 meter uit de bestemmingsgrens worden opgericht.

	inachtneming van de maatvoeringen die volgen uit bijlage 1 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.	
2.2.8	Het ontwerpbestemmingsplan is gelegen tegenover het perceel en de woning van cliënt. De privacy van cliënt is door de komst van een woning aanzienlijk in het geding. De woning is immers op korte afstand gelegen van het perceel van cliënt en geeft zicht op het perceel van cliënt. Naar mening van cliënt levert dit een evident privaatrechtelijke belemmering en een inbreuk op de woonomgeving op. Te meer nu uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het perceel bijna een halve meter wordt opgehoogd. Dit brengt met zich mee dat vanuit de nieuw te bouwen woning voortdurend zicht bestaat op de tuin van cliënt.	Het is niet duidelijk op welke privaatrechtelijke belemmeringen indiener van de zienswijze doelt, er wordt geen inbreuk gemaakt op het burennrecht uit het Burgerlijk Wetboek. Het perceel ligt nu 20 cm lager dan het wegpeil. Dit wordt opgehoogd tot 20 cm boven wegpeil. Er is dus geen sprake van een verhoging van 50 cm boven wegpeil. Overigens wordt de maximale hoogte van de woning gemeten aan de hand van het wegpeil, dus de maximale hoogte wijzigt hierdoor niet. Er is volgens ons geen sprake van een evident privaatrechtelijke belemmering en/of een inbreuk op de woonomgeving.
2.2.9	Met het thans ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan wordt van cliënt verwacht dat hij zijn vrije uitzicht, privacy en woongenot inlevert ten behoeve van het bouwen van een woning.	Zie onze reactie onder 2.2.8. Daarnaast is er volgens vaste jurisprudentie geen recht op vrij uitzicht.
2.2.10	Het ontwerpbestemmingsplan is gelegen in een landelijk, agrarisch gebied dat zich kenmerkt door een open landschap, rust en ruimte, wat hoort bij de omgeving. Dat maakt dit gebied ook aantrekkelijk om in te wonen en in te leven. In de optiek van cliënt past het huidige ontwerpbestemmingsplan daar niet in. Doordat in de omgeving steeds meer woningen worden gebouwd, zorgt het ontwerpbestemmingsplan voor aantastingen van het kleinschalige en open karakter van het gebied.	Een deel van de Hoeksestraat, aan de kant van de even huisnummers, is zoekgebied ruimte voor ruimte, conform het beleid uit december 2021. Er is sprake van een bestaand bebouwingslint, waar verdichting mogelijk is binnen de kaders (30 meter perceelsbreedte, etcetera). Ook conform het eerdere ruimte voor ruimte beleid was deze locatie zoekgebied. Provincie Noord-Brabant geeft aan in haar reactie op deze locatie: <i>Wij hebben beoordeeld dat de beoogde locatie voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning een aanvaardbare locatie is en deze ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van dit gebied.</i>
2.2.11	Cliënt zal in ieder geval een claim indien bij de gemeente vanwege planschade ingeval het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld, maar spreekt hierbij de hoop uit dat dit niet nodig zal zijn.	Planschade is een separaat traject en kan geclaimd worden als dit bestemmingsplan in werking is getreden. Een eventuele planschadeclaim wordt doorgelegd vanuit de gemeente naar de

		initiatiefnemer van het plan. Dit is vastgelegd in een anterieure overeenkomst.
--	--	---

3. Conclusie

De naar voren gebrachte zienswijzen leiden *niet* tot een heroverweging van de medewerking aan het bestemmingsplan Hoeksestraat ongenummerd Someren.

4. Overzicht van aanpassingen

De naar voren gebrachte zienswijzen leiden wel tot de volgende aanpassingen:

4.1 Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijzen

Zienswijze provincie

- In artikel 10.5.1 en 10.5.2 is de verwijzing naar artikel 10.2.1. lid b aangepast naar artikel 10.4.1 onder b;
- In artikel 10.5.2 is een verwijzing naar bijlage 1 toegevoegd;
- Het bewijsstuk van de aankoop van een Ruimte voor Ruimte titel is toegevoegd aan de stukken.

Zienswijze omwonende

- Bijlage 6 van de toelichting wordt aangepast naar de correctie versie van het inpassings/inrichtingsplan.

4.2 Ambtshalve aanpassingen

In de regels is een correctie aangebracht, hier was een onjuiste verwijzing in de tekst aanwezig waar het de afstand van de woning tot de bestemmingsgrens betreft. De volgende aanpassing wordt gedaan:

Planregels, artikel 3.2.2. Woningen; onder i.: “in afwijking van het bepaalde onder sub k is ter plaatse [...]” wordt vervangen door “in afwijking van het bepaalde onder sub h is ter plaatse [...]”

Bijlage 1: publicatie

GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Someren

Nr. 46014

2 februari

2023

Ontwerpbestemmingsplan Hoeksestraat 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 3 februari 2023 het ontwerpbestemmingsplan "Hoeksestraat ongenummerd" met identificatienummer NL.IM-RO.0847.BP02022029-OW01 gedurende zes weken ter inzage ligt. De termijn eindigt op 17 maart 2023.

Inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Hoeksestraat ongenummerd" voorziet in de oprichting van één ruimte voor ruimte woning (tussen nummers 10 en 12). De locatie wordt voorzien van landschappelijke inpassing.

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.BP02022029-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: Ingekomen zienswijze provincie

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Hoeksestraat ong. Someren'

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Hoeksestraat ong. Someren' ligt tot en met 16 maart 2023 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp Hoeksestraat ong. Someren voorziet in de realisatie van één ruimte-voor-ruimte woning binnen de structuur gemengd landelijk gebied. Vooroverleg Bij brief van 7 december 2016, kenmerk C2198067/4120886, heeft ons Team uitvoering Wro gereageerd op het voorontwerp. Deze brief en uw reactie hierop liggen mede aan onze zienswijze ten grondslag.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Ruimte-voor-ruimte kavel

Ingevolge artikel 3.79 van de IOV kan een bestemmingsplan van toepassing op Stedelijk of Landelijk gebied voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, mits is voldaan aan de daarvoor gestelde voorwaarden.

Wij hebben beoordeeld dat de beoogde locatie voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woning een aanvaardbare locatie is en deze ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van dit gebied. Hiermee wordt voldaan aan enkele belangrijke voorwaarden voor de ontwikkeling van een ruimte-voor-ruimte woning.

Echter hebben wij geconstateerd dat aan één belangrijke voorwaarde nog niet wordt voldaan. Ingevolge artikel 3.79 lid 1 onder a van de (gewijzigde) IOV dient sprake te zijn van een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit en dit betekent dat voor het oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning een bouwtitel moet worden aangekocht. Op dit moment is er echter nog geen ruimte-voor-ruimte titel aangekocht. Wij merken op dat dergelijke titel moet zijn verkregen voordat het plan wordt vastgesteld.

Door het ontbreken van deze titel wordt vooralsnog niet voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.79 van de IOV.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Het uitgangspunt van kwaliteitsverbetering van het landschap betekent onder meer dat een ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied of de omgeving. Dit principe is opgenomen in artikel 3.9 van de IOV.

Wij kunnen instemmen met de landschappelijke inpassing zoals deze is opgenomen in het plan.

In het kader van de kwaliteitsverbetering willen wij u er wel op wijzen dat artikel 3.9 lid 2 a. van de IOV bepaalt dat deze kwaliteitsverbetering financieel, juridisch en feitelijk moet zijn geborgd in het plan. Voor de realisatie en duurzame instandhouding van de landschappelijke inpassing is een voorwaardelijke gebruiksbepaling opgenomen in de artikelen 10.5.1 en 10.5.2. Hier wordt echter ook verwezen naar artikel 10.2.1. lid b. en dit artikel ontbreekt in de planregels. Daarnaast wordt in het kader van deze borging niet expliciet verwezen naar bijlage 1 van de planregels waarin de landschappelijke inpassing is uitgewerkt. De planregels moeten dus nog worden aangepast om het plan volledig in overeenstemming te brengen met artikel 3.9 van de IOV.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
Namens deze,

Bijlage 3: Ingekomen zienswijze omwonende



Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Hoeksestraat (ong.) Someren

AANTEKENEN

Aan de raad van de gemeente Someren

Per e-mail vooruit: [REDACTED]

Datum : 13 maart 2023
Onze referentie : 230682
Uw referentie : Zienswijze ontwerpbestemmingsplan Hoeksestraat (ong.) Someren
NL.IMRO.0847.BP02022029-QW01
Betreft : Zienswijze namens [REDACTED], [REDACTED] Someren
E-mail : [REDACTED]
Telefoonnummer : [REDACTED]

Gemeente Someren
INGEKOMEN

14 MAART 2023

Geachte heer, mevrouw,

Voor de locatie, gelegen aan de Hoeksestraat te Someren (kadastraal bekend, gemeente Someren, sectie S, perceelnummer 2646, 2645 en 305) is het ontwerpbestemmingsplan 'Hoeksestraat ongenummerd' met ingang van 3 februari 2023 tot en met 17 maart 2023 ter inzage gelegd. Met dit bestemmingsplan wordt de bestemming van perceelnummer 2645 gewijzigd van de bestemming agrarisch naar de bestemming wonen, teneinde een Ruimte-voor-ruimtewoning te realiseren.

Onze cliënt, [REDACTED], wonende te Someren ([REDACTED]) aan de [REDACTED], kan zich niet verenigen met dit besluit. Bij deze dienen wij namens cliënt een zienswijze in tegen het ontwerpbestemmingsplan 'Hoeksestraat ongenummerd'.

Zienswijze

Cliënt kan zich niet vinden in het feit dat het ontwerpbestemmingsplan het mogelijk maakt dat vlakbij de woning van cliënt een nieuwe woning wordt gerealiseerd. De betreffende locatie waar het plan op ziet is gelegen tegenover het perceel en de woning van cliënt. Cliënt maakt zich zorgen over de inbreuk op zijn privacy, aantasting van het uitzicht, (geluids-)overlast, verkeer aantrekkende werking, aantasting van de leefomgeving en de natuur, vermindering van het woongenot en waardedaling van de woning. De belangen van cliënt worden met dit plan geraakt.

Structuurvisie

Uit de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het plan getoetst is aan de Structuurvisie Someren 2028.¹ Over de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte woningen staat het volgende in de Structuurvisie:

¹ Paragraaf 3.3.1. Toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan Hoeksestraat (ond.) Someren.

Beëindiging Veehouderij-tranches heeft de provincie Noord-Brabant fors geïnvesteerd in het saneren van intensieve agrarische bedrijven in de gemeente Someren. Deze investering wordt gecompenseerd door de verkoop van ruimte voor ruimte bouwtitels. Gelet op de gedane investeringen zijn we bereid om planologisch ruimhartig om te gaan met het faciliteren van deze woning. De aangeduide zone 'Kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of bebouwingsclusters buiten bebouwde kom', vormt primair het zoekgebied. Gewenste locaties daarbuiten dienen specifiek afgewogen te worden, daarbij wordt een zwaarwegend belang gehecht aan de inpassing in de landschapsstructuur ter plaatse met als doel verrommeling te voorkomen.

Uit de Structuurvisie blijkt dat de aangeduide zone 'Kwaliteitsverbetering bebouwingslinten of bebouwingsclusters buiten bebouwde kom' het primaire zoekgebied vormt voor ruimte-voor-ruimte woningen. In de toelichting wordt echter ten onrechte gesteld dat het plangebied is gelegen binnen de hiervoor genoemde zone. Uit de onderstaande afbeelding blijkt dat het plangebied niet binnen deze zone is gelegen. Om die reden had – zoals de structuurvisie voorschrijft – de specifieke locatie afgewogen moeten worden, waarbij een zwaarwegend belang wordt gehecht aan de inpassing in de landschapsstructuur ter plaatse met als doel verrommeling te voorkomen. In het ontwerpbestemmingsplan is een dergelijke afweging niet opgenomen.



Beleidsnotitie toepassingsregels Ruimte voor ruimte woningen

Op het ontwerpbestemmingsplan is tevens de beleidsnotitie toepassingsregels Ruimte voor ruimte woningen van toepassing.² In de beleidsnotitie zijn algemene voorwaarden opgenomen voor het bouwen van een woning in het kader van ruimte-voor-ruimte. Deze bepalingen zijn van toepassing op alle verzoeken. Over de planologische inpasbaarheid van het bouwen van een ruimte-voor-ruimtetwoning zijn de volgende voorwaarden gesteld:

² Beleidsnotitie Toepassingsregels Ruimte voor Ruimte woningen 2021, 22 december 2021.

- "5. Het bouwen van woningen in het kader van de ruimte voor ruimteregeling is mogelijk in het zoekgebied zoals aangeduid in bijlage 1.*
- 6. De frontbreedte van een ruimte voor ruimte kavel dient minimaal 30 meter breed te zijn.*
- 7. De verzoeker dient toe te staan dat de bestemming van het perceel waar gesloopt wordt, wordt aangepast naar een nieuwe bestemming.*
- 8. Door een risico-analyse dient duidelijk te zijn of er risico is op planschade ex artikel 49 Wet op de Ruimtelijke Ordening waarbij de aanvrager afspraken maakt over planschaderisico's met de gemeente op grond van het op dat moment geldende beleid en wetgeving."*

Uit punt 6 blijkt dat de frontbreedte van een ruimte voor ruimte kavel minimaal 30 meter breed dient te zijn. Daarvan is in het onderhavige geval geen sprake. Uit de onderstaande afbeelding blijkt dat het perceel slechts 27 meter breed is. Het perceel is derhalve niet geschikt om een ruimte-voor-ruimte woning te realiseren.



Daarnaast volgt uit punt 8 dat een planschaderisicoanalyse opgesteld dient te worden en dat de aanvrager afspraken maakt over de planschaderisico's met de gemeente. Hiervan is ons echter niet gebleken.

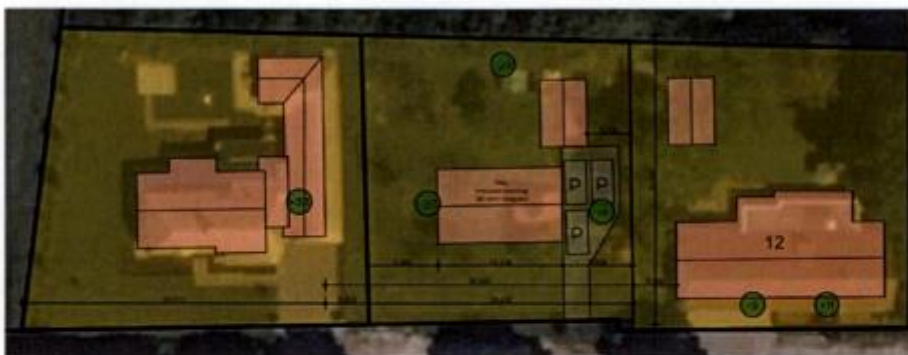
Ook zijn in de beleidsnotitie regels gesteld over de verkeerskundige inpasbaarheid. Uit punt 10 blijkt dat minimaal drie parkeerplaatsen (exclusief garage) op eigen terrein aanwezig moeten zijn op basis van de CROW normering. In het plan zijn om die reden drie parkeerplaatsen opgenomen. Het bestemmingsplan heeft regels gesteld over de minimale afmetingen van deze parkeerplaatsen.³ Artikel 12.4.4 van het bestemmingsplan bepaalt dat voor een reguliere parkeerruimte voor personenauto's de volgende afmetingen gelden:

- Bij haaks parkeren: ten minste 2,50 m1 bij 5,00 m1;
- Bij langs parkeren: ten minste 1,80 m1 bij 5,50 m1.

In het onderhavige geval is geen rekening gehouden met de afmetingen zoals deze volgen uit artikel 12.4.4 van het bestemmingsplan. In het plan gelden namelijk voor twee parkeerplaatsen de afmetingen van haaks parkeren en voor één parkeerplaats de afmetingen van langs parkeren. Dit

³ Artikel 12.4 e.v., Ontwerpbestemmingsplan Hoeksestraat (ong.) Someren.

betekent dat aan de oostelijke zijde van de woning een ruimte van minimaal 10 meter gereserveerd dient te worden voor parkeerplaatsen. Gelet op bijlage 1 van de toelichting van het ontwerpbestemmingsplan is hier geen rekening mee gehouden en zou dit gelet op de maatvoeringen praktisch niet haalbaar zijn. De tekening treft u volledigheidshalve hieronder aan.



Aansluitend op het voorgaande wordt opgemerkt dat de maatvoeringen uit de bovenstaande tekening in zijn geheel afwijken van de werkelijkheid. Zoals reeds aangegeven is de daadwerkelijke breedte van het perceel 27 meter, en niet – zoals blijkt uit de toelichting – 30,2 meter. Ook de overige genoemde maatvoeringen zijn onjuist. Hierdoor kan niet worden voldaan aan de bouwvoorschriften die zijn voorgeschreven in punt 30, onder a en b, van de beleidsnotitie. Het spreekt voor zich dat aan het ontwerpbestemmingsplan om voornoemde redenen geen uitvoering kan worden gegeven.

In paragraaf 3.3.3 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan wordt ingegaan op de beleidsnotitie Toepassingsregels Ruimte voor Ruimte woningen. Aan het slot van de paragraaf wordt opgemerkt dat bij de indeling van het perceel rekening is gehouden met de regels zoals opgenomen in de beleidsnotitie en dat overige voorwaarden zijn onderbouwd en getoetst. Ook hiervan is ons niet gebleken. Het college is ten onrechte in de veronderstelling dat aan deze regels wordt voldaan.

Landschappelijk inpassingsplan

Uit de Landschapsinvesteringsregeling Someren en de Ruimte-voor-ruimteregeeling volgt dat ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dient te worden. In de Landschapsinvesteringsregeling Someren is onderscheid gemaakt tussen drie categorieën van ontwikkelingen. De beoogde ontwikkeling wordt geschaard onder categorie 2, ontwikkelingen met een gemiddelde impact op de leefomgeving.⁴ Het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen als bijlage 6 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. In het landschappelijk inpassingsplan is onderstaande tekening opgenomen.

⁴ Paragraaf 3.3.2, Toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan Hoeksestraat (ong.) Someren.



De tekening zoals in het landschappelijk inpassingsplan opgenomen verhoudt zich niet tot bijlage 1 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan. De tekeningen zijn immers totaal verschillend. In het landschappelijk inpassingsplan is bijvoorbeeld geen rekening gehouden met de parkeerplaatsen en is het bijgebouw op een andere plek gesitueerd. Bovendien zijn de maatvoeringen zoals genoemd in de legenda van de tekening onvolledig. Om die reden kan niet worden beoordeeld in hoeverre het landschappelijk inpassingsplan een realistisch beeld schetst. Cliënt betwist dan ook dat het landschappelijk inpassingsplan praktisch uitvoerbaar is, met inachtneming van de maatvoeringen die volgen uit bijlage 1 van de toelichting op het ontwerpbestemmingsplan.

Inbreuk privacy

Het ontwerpbestemmingsplan is gelegen tegenover het perceel en de woning van cliënt. De privacy van cliënt is door de komst van een woning aanzienlijk in het geding. De woning is immers op korte afstand gelegen van het perceel van cliënt en geeft zicht op het perceel van cliënt (zie onderstaande afbeelding). Naar mening van cliënt levert dit een evident privaatrechtelijke belemmering en een inbreuk op de woonomgeving op. Te meer nu uit het ontwerpbestemmingsplan blijkt dat het perceel bijna een halve meter wordt opgehoogd.⁵ Dit brengt met zich mee dat vanuit de nieuw te bouwen woning voortdurend zicht bestaat op de tuin van cliënt. Hoewel zich een heg bevindt aan de voorzijde van het perceel van cliënt, zal dit onvoldoende zijn om het zicht vanuit de woning te beperken.



⁵ Paragraaf 6.5, Toelichting op het Ontwerpbestemmingsplan Hoeksestraat (ong.) Someren.

Met het thans ter inzage liggende ontwerpbestemmingsplan wordt van cliënt verwacht dat hij zijn vrije uitzicht, privacy en woongenot inlevert ten behoeve van het bouwen van een woning. Het moge duidelijk zijn dat – als zijnde omwonende – cliënt zich niet gehoord en behoorlijk in de steek gelaten voelt. Ook zorgt de plan ontwikkeling voor de nodige stress en frustratie, wat bij een vooroverleg eventueel voorkomen had kunnen worden.

Aantasting van de leefomgeving en de natuur

Het ontwerpbestemmingsplan is gelegen in een landelijk, agrarisch gebied dat zich kenmerkt door een open landschap, rust en ruimte, wat hoort bij de omgeving. Dat maakt dit gebied ook aantrekkelijk om in te wonen en in te leven. In de optiek van cliënt past het huidige ontwerpbestemmingsplan daar niet in. Doordat in de omgeving steeds meer woningen worden gebouwd, zorgt het ontwerpbestemmingsplan voor aantastingen van het kleinschalige en open karakter van het gebied.

Planschade

Cliënt zal in ieder geval een claim indien bij de gemeente vanwege planschade ingeval het ontwerpbestemmingsplan wordt vastgesteld, maar spreekt hierbij de hoop uit dat dit niet nodig zal zijn.

Slot

Uit het voorgaande blijkt dat cliënt zich niet kan verenigen met het ontwerpbestemmingsplan zoals deze op 2 februari jl. is gepubliceerd. Cliënt heeft hiervoor verschillende bezwaren aangevoerd. Kort samengevat is het ontwerpbestemmingsplan niet met de nodige zorgvuldigheid tot stand gekomen. Het college is onder meer uitgegaan van een onjuiste voorstelling van zaken en heeft onvoldoende kennis genomen van de relevante feiten en de af te wegen belangen. Van een zorgvuldige voorbereiding is aldus geen sprake.

Indachtig het vorenstaande verzoeken wij u derhalve om het ontwerpbestemmingsplan 'Hoeksestraat ongenummerd' niet vast te stellen.

Uw reactie zien wij graag tegemoet.

Met vriendelijke groet,
Anker Rechtshulp b.v.

