

Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen ontwerpbestemmingsplan Zandstraat 44 (voorheen onderdeel van Veegplan XIII)

NL.IMRO.0847.BP02021011-OW01

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Gemeentelijke beantwoording	4
2.1 Provincie Noord-Brabant	4
3. Conclusie	5
4. Overzicht van aanpassingen	6
4.1 Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze	6
4.2 Ambtshalve aanpassingen	6
Bijlage 1: publicatie	7
Bijlage 2: Ingekomen zienswijze	9
Bijlage 3: Mailverkeer provincie	11

1. Inleiding

Het bestemmingsplan Zandstraat 44 is eerder onderdeel geweest van het Veegplan XIII. Het bestemmingsplan Veegplan XIII is vastgesteld op 20 april 2023.

Omdat benodigde aanvullende gegevens voor de locatie Zandstraat 44 niet tijdig konden worden verkregen, is na het ontwerpbestemmingsplan besloten deze locatie uit bestemmingsplan Veegplan XIII te halen.

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingplan 'Veegplan XIII, gemeente Someren 2021' en besloten dit plan vrij te geven voor zienswijzen. Op donderdag 26 mei 2022 heeft het college door publicaties in het Contact en het gemeenteblad (via www.officiëlebekendmakingen.nl) de terinzagelegging voor 6 weken, vanaf 27 mei 2022, aangekondigd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 27 mei 2022 tot en met 7 juli 2022 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. 7 juli 2022, ontvangen 7 juli 2022

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 is de ingekomen zienswijze weergegeven. In bijlage 3 is eerdere correspondentie met de provincie Noord-Brabant opgenomen.

2. Gemeentelijke beantwoording

De ingediende zienswijze wordt hierna samengevat weergegeven voor de locatie Zandstraat 44. 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 7 juli 2022	
2.1.3	Splitsing cultuurhistorisch waardevolle bebouwing Met dit plan wordt de splitsing planologische juridisch mogelijk gemaakt en dat betekent dat in deze procedure ook vastgesteld moet worden dat deze splitsing in overeenstemming is met bepalingen uit de IOV. Een cultuurhistorisch rapport of advies van de monumentencommissie zal dus alsnog aan het plan moeten worden toegevoegd zodat wij in staat zijn om te beoordelen of deze splitsing al dan niet strijdig is met artikel 3.69 van de IOV.	Omdat voor een advies van de monumentencommissie een nader onderzoek aangeleverd moest worden, kon dit advies niet tijdig worden verkregen. Daarom is besloten deze locatie uit Veegplan XIII te halen. Inmiddels is een bouwhistorische verkenning met waardestelling opgesteld. Daarnaast is een aanvulling aangeleverd, waarin een onderbouwing is opgenomen van de historische elementen na splitsing aan de hand van een waardestelling na splitsing. Hierin wordt het behoud van de in de verkenning genoemde waarden aan de hand van tekeningen en tekst onderbouwd. Deze stukken zijn beoordeeld door de commissie. De commissie spreekt zich positief uit over het bouwhistorisch onderzoek. Het realiseren van een functiewijziging met een extra woningsplitsing is volgens de commissie goed voorstelbaar. Op het moment dat een aanvraag omgevingsvergunning zal worden ingediend voor de interne verbouwing van de boerderij zal nog nadere toetsing door de adviescommissie plaatsvinden. De bouwhistorische verkenning, de aanvulling daarop en het advies van de commissie zijn toegevoegd als bijlage bij de plantoelichting.

3. Conclusie

De naar voren gebrachte zienswijze leidt *niet* tot een heroverweging van de medewerking aan het bestemmingsplan Veegplan XIII Someren voor de deellocatie Zandstraat 44.

Gelet op de beantwoording in hoofdstuk 2 concluderen wij dat de zienswijze van Provincie Noord-Brabant, postbus 90151 MC 's-Hertogenbosch, gedateerd en ontvangen op 14 juli 2020, ontvankelijk en gegrond is.

4. Overzicht van aanpassingen

De ingekomen reactie vormt een reden om het bestemmingsplan op verschillende onderdelen aan te passen.

4.1 Aanpassingen naar aanleiding van de zienswijze

Naar aanleiding van reactie:	Worden het bestemmingsplan als volgt aangepast:
2.1.3	In de onderbouwing van Zandstraat 44 wordt een historische context toegevoegd. De aangeleverde onderbouwing wordt toegevoegd als bijlage bij de plantoelichting.

4.2 Ambtshalve aanpassingen

Om gehoor te geven aan de opmerkingen van de provincie n.a.v. de eerdere afstemming worden de volgende aanpassingen gedaan:

- Locatie Zandstraat 44 wordt uit het veegplan gehaald. Het plan wordt als los plan vastgesteld.
- Aan het plan wordt een nieuwe IMRO-code toegekend (NL.IMRO.0847.BP02024001-VS01).
- De ruimtelijke onderbouwing van Zandstraat 44 is aangepast naar een plantoelichting.
- Het akoestisch onderzoek voor Zandstraat 44 is geactualiseerd.

Bijlage 1: publicatie



GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Someren

Nr. 236581

25 mei

2022

Ontwerpbestemmingsplan Veegplan XIII, gemeente Someren 2021

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 27 mei 2022 het ontwerpbestemmingsplan "Veegplan XIII, gemeente Someren 2021" met identificatienummer NL.IM-RO.0847.BP02021011-OW01 gedurende zes weken ter inzage ligt. De termijn eindigt op 7 juli 2022.

Inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Veegplan XIII, gemeente Someren 2021" voorziet in:

Ruimtelijke ontwikkelingen:

- Hoeksestraat 15a (betrekken van de naastgelegen gronden bij het perceel);
- Houtbroekdijk 32 (staken van de bestaande varkenshouderij en oprichten van een, bij de overgebleven agrarische activiteiten ondergeschikte, minicamping);
- Laarstraat 8 (het betrekken van naastgelegen agrarische grond bij de woonbestemming);
- Zandstraat 42/42a en Ruiter 27b (het legaliseren van het bestaande gebruik: bedrijf naar bedrijfs-categorie 2 en herbestemmen bedrijfswoning naar burgerwoning);
- Zandstraat 44 (wijziging van agrarische bestemming naar woonbestemming en woningsplitsing).

Ambtshalve aanpassingen:

- De Schans 2, 3 en 3a (wijziging van landschappelijke inpassing);
- Houtbroekdijk ong. (twee Ruimte voor Ruimte woningen als zodanig bestemmen);
- Hollandseweg 15 (bouwvlakverandering).

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.BP02021011-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 (voor zover relevant voor plandeel Zandstraat 44)

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Veegplan XIII, gemeente Someren 2021' ligt tot en met 7 juli 2022 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp Veegplan XIII, gemeente Someren 2021 voorziet in zes ontwikkelingen en enkele ambtshalve aanpassingen. [...]

Vooroverleg

Bij brief van 2 februari 2022, kenmerk C2288550/5018955, heeft onze Eenheid Ruimtelijke Ontwikkeling 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.

Inhoudelijk standpunt

[...]

Splitsing cultuurhistorisch waardevolle bebouwing

Artikel 3.69 lid b. van de IOV bepaalt dat vestiging van of splitsing in meerdere woonfuncties is toegestaan binnen cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dit bijdraagt aan het behoud of herstel van deze cultuurhistorische waarden. Deze ontwikkeling is dus onder genoemde voorwaarden voorstelbaar.

In onze vooroverlegreactie is aangegeven dat er geen cultuurhistorisch rapport of advies van de monumentencommissie was opgenomen bij het plan en dat deze documenten aan het ontwerp dienden te worden toegevoegd. In een reactie is aangegeven dat een nadere toetsing zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning.

Omgevingsvergunningen die betrekking hebben op bouwactiviteiten worden niet ter beoordeling bij ons aangeboden. Met dit plan wordt deze splitsing planologische juridisch mogelijk gemaakt en dat betekent dat in deze procedure ook vastgesteld moet worden dat deze splitsing in overeenstemming is met bepalingen uit de IOV. Een cultuurhistorisch rapport of advies van de monumentencommissie zal dus alsnog aan het plan moeten worden toegevoegd zodat wij in staat zijn om te beoordelen of deze splitsing al dan niet strijdig is met artikel 3.69 van de IOV.

[...]

Planregels

Onder de planregels voor de bestemming Wonen - Buitengebied zijn zeer ruime mogelijkheden opgenomen om middels een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels. Artikel 7.5.5. maakt een groepsaccommodatie mogelijk voor 20 personen, artikel 7.5.6. een B & B voor 10 personen, artikel 7.5.3. huisvesting voor 15 personen met een zorgbehoefte en dan maakt artikel 7.5.9. tevens huisvesting van 20 arbeidsmigranten mogelijk binnen de bestaande woning. Zeker het huisvesten van 20 arbeidsmigranten verhoudt zich niet tot de doeleinden van een woonbestemming. Een woonbestemming is namelijk bedoeld voor de huisvesting van een gezinshuishouding. De huisvesting van arbeidsmigranten in de omvang zoals het plan mogelijk maakt, wordt in onze ogen niet als gezinshuishouding aangemerkt. Bovendien beoordelen wij deze activiteit niet als ondergeschikt gebruik in het kader van een reguliere woonbestemming. Op grond van evenwichtige toedeling van functies dringen wij erop aan om de afwijkingsbevoegdheid ten behoeve van de huisvesting van arbeidsmigranten uit de planregels te verwijderen. Ten aanzien van de andere afwijkingsmogelijkheden verzoeken wij u te bezien of deze als ondergeschikte activiteit bij de woonbestemming kunnen worden aangemerkt.

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

Bijlage 3: Mailverkeer provincie

Geachte mevrouw ...,

U vraagt of de in uw mail van 30 november meegestuurde informatie voldoende onderbouwing is voor splitsing.

Om deze vraag van een adequaat antwoord te voorzien neem ik u even mee in de regelgeving van de IOV.

In Artikel 3.69 Afwijkende regels burgerwoningen zijn een aantal regels opgenomen die afwijking mogelijk maken van het uitgangspunt dat alleen bestaande burgerwoningen zijn toegestaan in het buitengebied.

Dat zijn er drie: splitsing van beeldbepalende woonboerderij, cultuurhistorisch waardevolle bebouwing en het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als woning. In alle drie de mogelijkheden wordt een tegenprestatie gevraagd. Ofwel is dat financieel (1/2 RVR-kavel) ofwel is dat fysiek (behoud/herstel erfgoedwaarden, afbraak gebouwen).

Dit plan steekt in op basis van artikel 3.69c. Daarin staat: In gegeven situatie kan een bestemmingsplan voorzien in vestiging van of de splitsing in meerdere woonfuncties in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing als dat bijdraagt aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

Er zijn dus twee voorwaarden waar aan voldaan moet worden:

-Ten eerste: het pand met cultuurhistorisch waardevol zijn en het plan moet een bijdrage leveren aan het behoud of herstel van deze bebouwing.

De cultuurhistorische waarden van het pand zijn aangetoond met de redengevende beschrijving Zandstraat 44 te Someren-Dorp, dd. 31 okt 1996, al is deze vrij summier. Aan het eerste deel is wat ons betreft voldaan.

-Ten tweede: Het 'behoud' of 'herstel' van deze bebouwing. Daar is ons inziens niet aan voldaan. We hebben helemaal geen tekeningen of andere informatie om te kunnen beoordelen welke cultuurhistorische waarden worden behouden en welke worden hersteld (de zogenaamde tegenprestatie). Een bouwhistorisch onderzoek en historische bouwkundige tekeningen zouden dit gemis inzichtelijk kunnen maken.

Ik zie dat ons standpunt niet zo heel veel scheelt met die van de gemeentelijke monumentencommissie.

Het is onze taak om het Brabants erfgoed en in het bijzonder de Brabantse boerderijen te behouden en te beschermen.

Zij vertellen het bijzondere verhaal van hoe de Brabantse boer die vaak in armoedige omstandigheden het land bewerkte en het landschap mee heeft vormgegeven. Wonen in zo'n boerderij is een goede functie om dit erfgoed overeind en het verhaal afleesbaar te houden. Het is de taak van de overheden (gemeente en provincie) dat dit erfgoed op een zorgvuldige manier aan de volgende generatie wordt overgedragen.

Vriendelijke groeten

...

Van: ...

Verzonden: woensdag 30 november 2022 08:27

Aan: ...

Onderwerp: Zandstraat 44 gemeente Someren

Geachte heer ...,

Ik kreeg uw email adres van ..., naar aanleiding van ons overleg over de zienswijze van de provincie op de splitsing van de cultuurhistorisch waardevolle woning aan Zandstraat 44 te Someren.

In de zienswijze staat:

In onze vooroverlegreactie is aangegeven dat er geen cultuurhistorisch rapport of advies van de monumentencommissie was opgenomen bij het plan en dat deze documenten aan het ontwerp dienden te worden toegevoegd. In een reactie is aangegeven dat een nadere toetsing zal plaatsvinden in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning. Omgevingsvergunningen die betrekking hebben op bouwactiviteiten worden niet ter beoordeling bij ons aangeboden. Met dit plan wordt deze splitsing planologische juridisch mogelijk gemaakt en dat betekent dat in deze procedure ook vastgesteld moet worden dat deze splitsing in overeenstemming is met bepalingen uit de IOV. Een cultuurhistorisch rapport of advies van de monumentencommissie zal dus alsnog aan het plan moeten worden toegevoegd zodat wij in staat zijn om te beoordelen of deze splitsing al dan niet strijdig is met artikel 3.69 van de IOV.

Nou vragen wij ons af of bijgevoegde documenten niet voldoende onderbouwing zijn voor de splitsing. Dat er sprake is van een cultuurhistorisch waardevol pand is onszijns aangetoond. De monumentencommissie vraagt weliswaar om een aanvulling, maar initiatiefnemers willen nieuwe onderzoeken/rapporten voorkomen als dat mogelijk is.

Ik hoor graag hoe u hier tegenaan kijkt.

Met vriendelijke groet,

...

Medewerker ruimtelijke ontwikkeling

Afdeling Beleid



Wilhelminaplein 1, 5711 EK Someren

Postbus 290, 5710 AG Someren

☎ (0493) 494 888

✉ gemeente@someren.nl

🌐 www.someren.nl