

Inspraak- en vooroverlegverslag Veegplan 2

Vooroverleg en inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Veegplan 2 is toegezonden naar de provincie en het Waterschap in het kader van het wettelijk verplichte vooroverleg op grond van artikel 3.1.1 lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Gelijktijdig is op grond van de gemeentelijke inspraakverordening het plan vrijgegeven voor inspraak. Dit is bekend gemaakt door toezending van het plan aan de degenen die een aanvraag hebben ingediend voor bestemmingsplanherziening danwel eerder een reststrook van de gemeente hebben gekocht en door een bekendmaking in 't Contact. Het plan heeft gedurende zes weken ter inzage gelegen in het gemeentehuis en was in deze periode ook als pdf-bestand te raadplegen op de gemeentelijke website www.someren.nl.

Naar aanleiding van de bekendmaking zijn 5 reacties ontvangen, twee vooroverlegreacties en drie inspraakreacties. In het onderstaande is de essentie van de gemaakte opmerkingen weergegeven. In de derde kolom is aangegeven welke aanpassingen in het bestemmingsplan worden aangebracht.

Vooroverleg		
Waterschap	Het waterschap heeft per mail van 19 september 2016 aangegeven geen opmerkingen te hebben op het voorontwerpbestemmingsplan.	Geen aanpassingen noodzakelijk
Provincie Noord-Brabant Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch	<p>Per brief van 6 oktober heeft de provincie aangegeven dat het voorontwerpbestemmingsplan op enkele punten niet voldoet aan het provinciale beleid, in het bijzonder de Verordening ruimte 2014 (zoals geldt per 15 juli 2015).</p> <p>De reactie richt zich op het perceel Steegstraat 19 en onderdelen van de planregels.</p> <p><i>Steegstraat 19</i> Het perceel ligt binnen de aanduiding "beperkingen veehouderij". Uitbreiding van een veehouderij is niet toegestaan tenzij sprake is van een grondgebonden veehouderij. Geadviseerd wordt om op basis van artikel 25.1 1^e lid onder b van de Verordening ruimte te verantwoorden dat de bouwvergunning is verleend voor 21 september 2013. In overweging wordt gegeven om het bouwvlak van vorm te veranderen zonder toename van de oppervlakte.</p>	<p><i>Steegstraat 19</i> Vergunning voor de opslagloods is verleend op 13 januari 2003 op basis van het bestemmingplan Buitengebied 1998. De vergunning is verleend voor het oprichten van een loods in de grens van het bestemmingsvlak "Agrarisch- Bedrijf". Het plan kende destijds geen duidelijke bepalingen voor de afstand van bebouwing tot de bestemmingsgrens. De huidige bestemmingsplannen schrijven een afstand van 5 meter voor. Daarnaast is zijn in de planregels bepalingen opgenomen dat minimaal 10% van het bestemmingsvlak vrijgehouden moet worden voor landschappelijke inpassing. In het nieuwe bestemmingsplan is een afstand van 3 meter aangehouden om in ieder geval enige gelegenheid te bieden voor het aanbrengen van beplanting.</p> <p>Strikt formeel is inderdaad sprake van een uitbreiding van het bestemmingsvlak. Uitbreiding is nodig om het vergunde gebouw weer te laten voldoen aan de bestemmingsplanregels. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 2011 is geen rekening gehouden met de verleende vergunning, tevens is verzuimd om een regeling op te nemen voor het intensieve veehouderijbedrijf dat hier is gevestigd (varkens). Deze fouten worden hersteld in het onderhavige bestemmingsplan, van een nieuwe ontwikkeling is dan ook geen sprake.</p> <p>De uitbreiding betreft een strook van 80 bij 3 meter die wordt toegevoegd aan het bouwvlak (verschil ten opzichte van plan Buitengebied 1998). Binnen deze strook is geen bebouwing toegestaan, nog afgezien van de beperkingen die al gelden binnen de aanduiding "beperkingen veehouderij". Het verkleinen van het bouwvlak door een</p>

	<p>Planregels</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) In planartikel 1 ontbreken relevante begrippen na artikel 1.159; 2) Een planartikel "Gemengd" ontbreekt terwijl deze wel op de verbeelding voorkomt; 3) Artikel 3.2.2 onder 'e', hier ontbreekt het woord 'legaal' (tussen '2013' en 'aanwezig' alsook de zinsnede 'die in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan' (einde van de zin na 'omgevingsrecht'); 4) Artikel 3.2.2. onder 'f' maakt realisering van teeltondersteunende kassen tot maximaal 1000 m2 mogelijk. Dit strookt niet met artikel 25.1 1^e lid onder 'b' van de Vr. 5) Artikel 3.3.1. bevat afwijkingsregels voor bebouwing ten behoeve van een veehouderij onder voorwaarde dat de bebouwing niet wordt gebruikt voor de uitoefening van een gevestigde veehouderij dan wel dat het voorzieningen (geen gebouwen zijnde) betreft voor de opslag voor ruwvoer. Deze planregeling is niet in lijn met artikel 25.1 1^e lid onder 'b' en 'c' van de Vr; 6) Artikelen 3.7.2 t/m 3.7.4; deze wijzigingsbevoegdheden bevatten een mogelijkheid om de bestemming 'agrarisch – agrarisch bedrijf' onder meer om te zetten naar de bestemming 'Agrarisch' terwijl deze bestemming ontbreekt in dit plan. Verder ontbreken in planartikel 3.7.3 	<p>vormverandering is in beginsel mogelijk, bijvoorbeeld een strook van 1,5 meter aan de voorzijde van het terrein. Het huidige gebruik en de uitstraling van het perceel zal daardoor echter niet wijzigen en heeft daarom juridisch/planologisch geen enkele toegevoegde waarde. Een vormverandering is ons inziens daarom niet aan de orde mede gelet op de aanleiding voor en de geringe omvang van de uitbreiding (2%) in relatie tot de totale oppervlakte van het perceel (ca 1,16 hectare).</p> <p>Planregels</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Begrippenlijst is inderdaad niet volledig, dit wordt aangepast. 2) Op de verbeelding is aangegeven dat het perceel Kanaalstraat 38 de bestemming "Gemengd" heeft. Dit moet zijn Gemengd-2, zoals ook is opgenomen voor de percelen Witvrouwenbergweg 2, 8 en 10. De toelichting is op dit punt wel correct. Het plan wordt op dit punt aangepast. 3) Artikel 3.2.2. onder e wordt aangepast overeenkomstig de opmerkingen van de provincie. De volledige tekst van het artikel wordt als volgt: <ul style="list-style-type: none"> - Ter plaatse van de aanduidingen 'veehouderij' en 'beperkingen veehouderij' is bebouwing voor een veehouderij ten hoogste van een zodanige omvang dat deze overeenkomt met de bebouwing ten behoeve van een veehouderij welke op 21 september 2013 legaal aanwezig of in uitvoering was, gebouwd mag worden krachtens een verleende vergunning dan wel gebaseerd is op een voor 21 september 2013 ingediende volledige en ontvankelijke aanvraag omgevingsvergunning, als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid onder, Wet algemene bepalingen omgevingsrecht die in overeenstemming is met het geldende bestemmingsplan. 4) Opmerking van de provincie is ons inziens niet correct, binnen gebieden met de aanduiding "beperking veehouderij" gelden de beperkingen alleen voor veehouderijbedrijven. Zoals ook blijkt uit de toelichting op dit artikel in de Verordening ruimte. Ons inziens moet op percelen met deze aanduiding wel gebouwd kunnen worden voor een akkerbouwbedrijf of akkerbouwtak in geval van een gemengd bedrijf. Het plan wordt op dit punt niet aangepast. 5) Passage wordt verwijderd. Op grond van de Verordening ruimte dienen ook beperkingen opgelegd te worden ten aanzien van bouwwerken geen gebouw zijnde (mestbassins, voersilo's e.d.) (zie artikel 25 lid 1 onder c). Binnen de gebieden met de aanduiding beperkingen veehouderij geldt op dit moment een bouwverbod voor dergelijke uitbreidingen (rechtstreekswerkende regels Verordening ruimte). De regels worden op dit punt aangepast om te voldoen aan de verordening ruimte. 6) Alle wijzigingsbevoegdheden worden verwijderd uit de planregels (ook artikel 3.7.1). In de meeste gevallen ontbreken de bestemmingen waarin gewijzigd kan worden (Agrarisch, Agrarisch met waarden en Bedrijf), waardoor de juridische mogelijkheid ontbreekt om de wijzigingsbevoegdheid op te nemen.
--	---	--

	<p>(omzetting naar agrarisch-verwant bedrijf), de criteria van artikel 7.10, 1^e lid onder e t/m g van de Vr.</p> <p>Geadviseerd wordt om de regels aan te vullen dan wel in overeenstemming te brengen met de Vr.</p>	<p>In de praktijk blijkt dat van de overige wijzigingsbevoegdheden geen gebruik wordt gemaakt of kan worden gemaakt omdat niet wordt voldaan aan de wijzigingsvoorwaarden of omdat toch specifieke regels opgenomen moeten worden. Waardoor in die gevallen toch een "normale" bestemmingsplanprocedure doorlopen moet worden.</p>
Inspraak		
<p>Dhr. J. Rutjens Coöperatiestraat 16 Someren</p>	<p>In een mondelinge inspraakreactie op 6 september 2016 is door de heer Rutjens, aangegeven dat zowel aan de voorzijde, zijkant en achterzijde van het perceel Coöperatiestraat 16 reststroken zijn aangekocht. Het ingetekende bestemmingsvlak "wonen" in het voorontwerpbestemmingsplan, komt niet overeen met de nieuwe kadastrale situatie aangezien de aangekochte delen aan de zijkant en achterzijde van het perceel niet zijn opgenomen. Verzocht wordt om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.</p>	<p>De opmerking klopt, aan de zijkant van het perceel Coöperatiestraat 16 is een smal strookje van ca. 15 cm breed verkocht en aan de achterzijde nog een strook van ca. 1,15 meter over de hele breedte van het perceel. Deze stukken (inclusief het deel aan de voorzijde) horen allemaal bij het kadastrale perceel Someren, sectie T, nr. 2270. Dat in eigendom is bij de heer Rutjens. Het gehele kadastrale perceel dient opgenomen te worden in het nieuwe bestemmingsvlak "Wonen".</p> <p>Bijgebouwenzone In het vigerende bestemmingsplan Someren-Eind, ligt de bijgebouwenzone alleen aan de achterzijde van de woning. Deze begrenzing is ook overgenomen in het bestemmingsplan Veegplan 2. Geconstateerd is dat op het zijerf bijgebouwen zijn opgericht. Het gaat om kleine schuurtjes. Op de perceelsgrens is een schutting aanwezig, deze is grotendeels begroeid met klimop.</p> <p>Het is niet bezwaarlijk om de bijgebouwenzone te verleggen gelet op de ligging van het perceel. Deze aanduiding geldt voor het gehele vlak voorzover gelegen op 3,5 meter achter de voorgevelrooilijn.</p>
<p>Dhr. E.M. Smits Kerkstraat 59 Someren</p>	<p>In een mondelinge inspraakreactie op 7 september 2016 is door de heer Smits aangegeven dat de op het perceel Kerkstraat 59 aanwezige functieaanduiding "specifieke vorm van bedrijf – kantoor en magazijn" niet is overgenomen in het voorontwerpbestemmingsplan. Verzocht is om het bestemmingsplan Veegplan 2 op dit punt aan te passen.</p>	<p>De aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – kantoor en magazijn" is abusievelijk niet overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Someren-dorp. In het ontwerpbestemmingsplan zal deze aanduiding alsnog worden opgenomen.</p>
<p>De heer D.A. De Waal Esdoornstraat 29</p>	<p>De schriftelijke reactie is op 10 oktober 2016 ontvangen (afgegeven op gemeentehuis). De reactie richt zich tegen de bouw van een woning op het naastgelegen perceel Esdoornstraat 31. Waarbij met name de positionering van de woning voor de huidige rooilijn (bestemmingsplan Brim IV) niet aanvaardbaar is. Dit leidt tot de aantasting van het woongenot door een verslechtering van het uitzicht. Tevens wordt gevreesd voor waardedaling van de woning. Verzocht wordt om het voornemen tot wijzigen te herzien.</p>	<p>Het bouwvlak waarbinnen de nieuwe woning opgericht mag worden, is afgestemd op de omgeving en op de binnen de gemeente gebruikelijke afstandsmaten. De voorste grens van het bouwvlak loopt evenwijdig met de voorgevel van het naastgelegen perceel Esdoornstraat 29. Hiermee wordt de bebouwingslijn langs de Esdoornstraat zoals is vastgelegd in het bestemmingsplan BRIM IV doorgetrokken. Vanuit een stedenbouwkundig oogpunt is het gewenst om deze lijn aan te houden. Ten opzichte van de zijdelingse perceelsgrenzen is een afstand van 3 meter aangehouden. Dit is een standaardmaat voor woningen binnen de bebouwde kom.</p> <p>Binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak mag een woning worden gebouwd met een breedte van maximaal 10 meter. Als het bouwvlak breder is dan tien meter dan is het onder voorwaarden toegestaan om de woning te vergroten, dit dient dan wel gecompenseerd te worden door een grotere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens. Een woning van 12 meter breed moet op 4 meter van de zijdelingse perceelsgrens worden gebouwd. Deze uitzonderingsregel is echter niet in de regels opgenomen, dit wordt in het ontwerpplan hersteld.</p>

		<p>Vanuit een stedenbouwkundig oogpunt sluit de situering van de woning goed aan op de bestaande structuur. Ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen Someren-Eind en BRIM IV wordt in het onderhavige plan inderdaad bebouwing verder naar voren toegestaan. De bebouwingslijn schuift 6 meter op in de richting van de straat. Het bestemmingsplan Someren-Eind stond binnen het perceelgedeelte met de aanduiding [bg], alleen bijgebouwen en aanbouwen en geen hoofdgebouwen toe.</p> <p>Aan de zijkant van de woning op het perceel Esdoornstraat 29 zitten grote ramen. Door het oprichten van een woning zal het uitzicht uit de woning veranderen/verdwijnen. Dit uitzicht kon binnen de huidige bestemming "Groen" ook al ingrijpend veranderen door het aanplanten van (opgaand) groen en/ of het plaatsen van bouwwerken. Verder dient in aanmerking worden genomen, dat het hier gaat om een perceel binnen de bebouwde kom waar verdere verdichting van de bebouwing geen onlogische ontwikkeling is.</p> <p>Het oprichten van een woning op het naastgelegen perceel heeft gevolgen voor het uitzicht uit de woning en mogelijk ook de waarde van de woning. Van een onevenredige aantasting van deze belangen is gelet op de ligging van het perceel en de situering van de woning geen sprake. De ontvangen reactie vormt dan ook geen aanleiding om af te zien van het voornemen om planologische medewerking te verlenen.</p>
Ambtshalve aanpassingen	Toelichting	
	Verbeelding	<ul style="list-style-type: none"> - Harmonielaan 23 en 25, bijgebouwenzone moeten worden verlegd tot op de achterste perceelsgrens. - Esdoornstraat 6, het bouwvlak voor de woning is te diep ingetekend, dit moet tien meter diep zijn. (aanduiding 1, mag komen te vervallen / evenals het genoemde bebouwingspercentage dit is al opgenomen in de regels) - Kleine Vos 16, het bouwvlak voor de woning is te diep ingetekend dit moet tien meter diep zijn. (Het oorspronkelijke bouwvlak in het bestemmingsplan Waterdael III was afgestemd op het woningtype Patio of woonwagenstandplaats, in afwijking van dit bestemmingsplan zijn twee-onder-een-kapwoningen gerealiseerd)
	Regels	<p>Artikel 7.1 In de bestemmingsomschrijving van artikel 7.1 wordt "gemengd" vervangen door "Gemengd 2".</p> <p>Artikel 19 Wonen -1 10.4.3 b onder 2 Woordje oude wordt verwijderd</p> <p>Artikel 10.6.2 Wijzigingsbevoegdheid voor boerderijsplitsing ⇒ Bevoegdheid is niet relevant gelet op de opgenomen percelen in dit bestemmingsplan, dus kan komen te vervallen.</p>

		<p>Artikel 11 Wonen – 2 Doeleindenomschrijvingen Op het perceel Coöperatiestraat is een gemeentelijk monument aanwezig (kappelletje), deze komt niet terug in de doeleindenomschrijving, de regels moeten hierop worden aangepast</p> <p>Bepalingen voor hoofdgebouwen en aanbouwen zijn aangevuld, deze waren niet volledig gelet op de bebouwingstypen (vrijstaand, twee-aan-een, aaneengebouwd, gestapeld) die in het plangebied voorkomen.</p>
--	--	--