

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan
Ploegstraat 59, Hoijserstraat 19 en
Vaarsehoefweg 22

NL.IMRO.0847.BP02018005-VS01

Nota van zienswijzen Bestemmingsplan
Ploegstraat 59, Hoijsersstraat 19 en
Vaarsehoefweg 22

NL.IMRO.0847.BP02018005-VS01

Titel: Nota van zienswijzen Bestemmingsplan Ploegstraat 59, Hoijsersstraat 19 en Vaarsehoefweg 22
Versie: 1
Datum: 30 augustus 2018

Inhoudsopgave

1.	Inleiding	3
2.	Gemeentelijke beantwoording	4
3.	Conclusie	7
4.	Overzicht van de aanpassingen	8

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Buitengebied Someren Ploegstraat 59, Hoijserstraat 19 en Vaarsehoefweg 22" en besloten dit plan vrij te geven voor zienswijzen. Op donderdag 22 maart 2018 heeft het college door publicaties in 't Contact en de Staatscourant (via www.officielebekendmakingen.nl) de terinzagelegging voor 6 weken, vanaf 23 maart 2018 aangekondigd. Als **bijlage 1** zijn deze publicaties toegevoegd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 23 maart 2018 tot en met 10 mei 2018 ter inzage gelegen. Een ieder kon mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren brengen.

Er zijn schriftelijke zienswijzen ontvangen van:

- Provincie Noord Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, d.d. 21 juni 2017, ontvangen 9 mei 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 worden in hun 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.

2. Gemeentelijke beantwoording

2.1 Provincie Noord-Brabant

	Zienswijze	Gemeentelijke beantwoording
	Provincie Noord Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, d.d. 9 mei 2018, ontvangen 9 mei 2018	
2.1.1	In de planregeling wordt in veel situaties verwezen naar een bepaald artikel, artikellid en artikel sub. De verwijzingen naar die onderdelen van de planregeling zijn juridisch niet correct en vormen daardoor een rechtsonzekerheid van het bestemmingsplan.	Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. De nummering van de verwijzingen is aangepast, in lijn met de zienswijze.
2.1.2	In artikel 1.29 is het begrip 'bestaand gebruik' gedefinieerd. Deze regeling bepaalt dat ook niet-legaal gebruik als bestaande situatie wordt aangemerkt.	Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. Het betreffende artikel is daarom aangepast en in lijn gebracht met het bestemmingsplan 'Buitengebied – Deelgebied 1'.
2.1.3	Artikel 3.3.3 bevat een regeling voor paardenrijbanen. Het bestemmingsplan mist een definitie van dit begrip.	Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. Er wordt een definitie van het begrip paardenrijbaan toegevoegd, in lijn met het bestemmingsplan 'Buitengebied – Deelgebied 1'.
2.1.4	Appellant vermoedt dat met paardenrijbaan een paardenbak wordt bedoeld. Deze zijn op grond van de Verordening ruimte alleen buiten een bouwperceel toegestaan indien ze behoren bij een bestemming 'wonen' en ook direct aansluitend aan de woonbestemming wordt opgericht.	In het bestemmingsplan voor deelgebied 1 wordt dezelfde omschrijving van een paardenrijbaan gehanteerd. Hiertegen is door de provincie geen zienswijze ingediend. Daaruit concluderen wij dat het met de definitie voor paardenrijbaan het voor appellant voldoende duidelijk is wat we met een paardenrijbaan bedoelen. Het begrip 'paardenrijbaan' blijft behouden om zodoende uniformiteit in de bestemmingsplannen te borgen. De voorwaarde om paardenbakken alleen aansluitend aan de woonbestemming op te mogen richten, wordt toegevoegd.

2.1.5	De regeling in artikel 3.5.1 mist een bepaling hoeveel m2 verharding maximaal is toegestaan en mist een bepaling dat me de aanleg van verharding rekening gehouden moet worden met de omgevingswaarden in het plangebied. Bovendien maakt de bestemming waarnaar wordt verwezen geen onderdeel uit van het plan.	Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. Artikel 3.5.1 wordt verwijderd.
2.1.6	De regeling in artikel 3.7.2 maakt de wijziging mogelijk van 'agrarisch met waarden – landschapswaarden' naar 'groen', 'natuur' of 'water'. Deze bestemmingen maken geen onderdeel uit van het plan.	Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. Artikel 3.7.2 wordt verwijderd.
2.1.7	In artikel 5.3.1 en 5.3.2 ontbreken de tabellen waarnaar wordt verwezen.	Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. De tabellen worden toegevoegd.
2.1.8	Met artikel 5.6 wordt het mogelijk gemaakt om de bestemming te wijzigen van 'wonen' naar 'wonen-plus'. Deze regeling mist de voorwaarden zoals die gelden binnen de Groenblauwe mantel zoals verwoord in artikel 6.10 van de Verordening ruimte.	In het bestemmingsplan voor deelgebied 1 is dezelfde wijzigingsbevoegdheid van voor wijziging van 'wonen' naar 'wonen-plus' opgenomen. Hiertegen is door de provincie geen zienswijze ingediend. Desondanks is de wijzigingsbevoegdheid aangevuld met de voorwaarden die gelden binnen de Groenblauwe mantel, conform artikel 6.10.
2.1.9	In artikel 10.1 is vastgelegd dat de gronden die zijn bestemd als bebouwingsconcentratie ook het zoekgebied zijn voor ruimte-voor-ruimte woningen. Op in ieder geval één plek binnen het plan is sprake van één solitaire woning en geen bebouwingsconcentratie. Appellant verzoekt om de regeling niet langer deel uit te maken van de planregels aangezien deze op gespannen voet staat van het bepaalde in artikel 6.8 lid 1 sub b van de Verordening.	Appellant heeft het hier, althans zo interpreteren wij, over Vaarsehoefweg 22. De bebouwingsconcentraties zijn al enkele decennia hetzelfde. De eerste keer dat ze werden opgenomen, was in het bestemmingsplan 'Buitengebied 1998' en vervolgens in het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' uit 2011. In beide gevallen is er door appellant geen zienswijze ingediend tegen onze bebouwingsconcentraties. Het oogt dan ook wat overtrokken om op basis van een klein plan deze (gehele) bebouwingsconcentratie ter discussie te stellen. Daarnaast is de aanduiding van bebouwingsconcentratie geen vrijbrief voor het toestaan van een ruimte-voor-ruimte woning. Per initiatief zal de planologische aanvaardbaarheid van een ruimte voor ruimte woning dienen te worden beoordeeld, waarmee ook tegemoet wordt gekomen aan artikel 6.8.1 lid 1 sub b van de Verordening ruimte.

		Een discussie over begrenzingen van bebouwingsconcentratie hoort thuis bij een herziening van ons beleid hieromtrent en een eventuele algehele herziening van het bestemmingsplan die daarop volgt. Een dergelijke evaluatie over dit onderwerp is echter niet op korte termijn te verwachten.
2.1.10	De zone 'wetgevingszone – wro-zone' maakt het mogelijk om de bestemming te wijzigen in een bestemming ten behoeve van glastuinbouw. Die bestemming maakt echter geen onderdeel uit van de planregels.	Dit onderdeel van de zienswijze is gegrond. Artikel 13 wordt verwijderd.

3. Conclusie

De naar voren gebrachte zienswijzen leiden *niet* tot een heroverweging van de medewerking aan het bestemmingsplan 'Ploegstraat 59, Hoijserstraat 19 en Vaarsehoefweg 22'.

Gelet op onder beantwoording in hoofdstuk 2 concluderen wij dat de zienswijze van:

- Provincie Noord Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, d.d. 9 mei 2018, ontvangen 9 mei 2018 ontvankelijk en deels gegrond is.

4. Overzicht van de aanpassingen

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

	Aanpassingen n.a.v. zienswijzen	
	Naar aanleiding van reactie:	Worden de regels als volgt aangepast:
4.3.1	2.1.2	De definitie van 'bestaand gebruik' wordt vervangen door: "gebruik zoals dat rechtens mag bestaan, zonder toepassing van wijzigingsbevoegdheden. Hieronder valt ook het gebruik waarvan vaststaat dat handhaving wegens strijdigheid met het geldende bestemmingsplan niet meer mogelijk is.
4.3.2	2.1.3	De definitie van 'paardenrijbaan' wordt toegevoegd en komt als volgt te luiden: "Niet-overdekte piste, doorgaans voorzien van een bewerkte/aangepaste bodem waar naast training en africhting van het paard eveneens toetsing van prestaties van de combinatie paard en ruiter in diverse disciplines kan plaatsvinden".
4.3.3	2.1.4	Stijn: voorwaarde paardenrijbaan invoegen
4.3.4	2.1.5	Artikel 3.5.1 wordt verwijderd.
4.3.5	2.1.6	Artikel 3.7.2 wordt verwijderd.
4.3.6	2.1.7	De tabellen zoals onderstaand worden in artikel 5.3.1 en 5.3.2 toegevoegd (Stijn toevoegen)
4.3.7	2.1.8	De regel is als volgt aangevuld a. de bedrijfsactiviteit moet plaatsvinden binnen de maximaal toegestane oppervlakte bebouwing; b. er maximaal één bedrijf is toegestaan; c. er geen sprake is van een zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie; d. de verkoopvloeroppervlakte van detailhandel bedrijf niet meer dan 200 m²;

		e. de activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling; f. de ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken; Daarnaast de begrippen verkoopvloeroppervlakte en grootschalige ontwikkeling opgenomen.
4.3.8	2.1.10	Artikel 13 wordt verwijderd.

Tabel toe te voegen aan artikel 5.3.1:

Type landschap	Aantal m ² te slopen bebouwing om 1 m ³ extra bebouwing mogelijk te maken
NNB	1
Kampenlandschap	1 ² / ₃
Beekdallandschap	1 ² / ₃
Oude heideontginningen	2
Jonge heideontginningen	2 ¹ / ₃
Bebouwingsconcentraties	1 ² / ₃

Tabel toe te voegen aan artikel 5.3.2:

Type landschap	Aantal m ² te slopen bebouwing om 1 m ² extra bebouwing mogelijk te maken
NNB	1
Kampenlandschap	2
Beekdallandschap	2
Oude heideontginningen	3
Jonge heideontginningen	3 ¹ / ₂
Bebouwingsconcentraties	2