

Nota van zienswijzen

Hoort bij zaak: 0847200209948
Onderwerp: Bestemmingsplan Veegplan X
Aan: College van Burgemeester en Wethouders
Van:
Datum: 15 december 2020

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan 'Veegplan X' (NL.IMRO.0847.BP02020007-OW01) en besloten dit plan ter inzage te leggen. Op 29 juli 2020 heeft het college door publicaties in 't Contact en de Staatscourant (via www.officielebekendmakingen.nl) de terinzagelegging voor 6 weken vanaf vrijdag 30 juli 2020 aangekondigd. Het ontwerp wijzigingsplan heeft vanaf 30 juli tot en met 10 september 2020 ter inzage gelegen. Een ieder kon mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren brengen.

Er is een schriftelijke zienswijze ontvangen van:

- o Zienswijze 1, Provincie Noord-Brabant, Brabantlaan 1, 5200 MC 's-Hertogenbosch;
- o Zienswijze 2, (omwonenden Winkelstraat ong.);
- o Aanvulling op zienswijze 2,
- o Zienswijze 3, Crijns Rentmeesters, Witvrouwenbergweg 12, 5711 CN Someren.

Leeswijzer

In dit zienswijzenverslag wordt in hoofdstuk 2 de ingekomen zienswijze van een gemeentelijke beantwoording voorzien. De punten in de zienswijze zijn daarbij letterlijk overgenomen en indien nodig uitgesplitst. Vervolgens zijn deze voorzien van commentaar. 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 Gedeputeerde Staten, Provincie Noord-Brabant

	Zienswijze provincie Noord-Brabant, gedateerd op 4 september 2020, ingekomen op 7 september 2020	
2.1.1	Winkelstraat ongenummerd <i>Bewijsstukken aankoop bouwtitel</i> Wij hadden graag bij dit ontwerp de bewijsstukken van een aangekochte bouwtitel gezien. Aangezien dat niet het geval is verzoeken wij u deze alsnog vóór vaststelling van het plan aan ons toe te zenden.	De zienswijze van Gedeputeerde Staten (GS) is gegrond. In overleg met de provincie is bepaald de bewijsstukken van de aangekochte bouwtitel aan te leveren alvorens het plan vast te stellen. Op 17 november is deze bouwtitel per email bij de provincie aangeleverd.

2.1.2	<p>Ravelweg 4 <i>Toets artikel 3.80 IOV</i></p> <p>Ook hier geldt dat wij graag in dit ontwerp hadden gezien dat voor deze locatie een geaccordeerde voortoets zat bijgevoegd. Aangezien hiervan ook geen sprake is, verzoeken wij u ook in dit geval om de betreffende geaccordeerde stukken vóór vaststelling van het plan aan ons toe te zenden.</p>	<p>Naar aanleiding van de opmerking is overleg gepleegd met de provincie over de noodzaak voor het aanleveren van een voortoets. Uit dit overleg blijkt dat het belang van de provincie is om de sloop van de stallen duurzaam te verzekeren. Dit is vanzelfsprekend ook het belang van de gemeente en bij nader inzien klopt het dat dit onvoldoende geborgd is in het ontwerp bestemmingsplan. Overeengekomen is om een sloopverplichting op te nemen in de planregels wat de sloop van de overtollige bebouwing borgt. Daarmee is een voortoets niet noodzakelijk.</p>
-------	---	---

2.2 Omwonenden

Zienswijze omwonenden 1, 2 en 3, gedateerd op 6 september 2020, ingekomen op 8 september 2020		
2.2.1	<p>Ons bezwaar richt zich ten eerste en voornamelijk tegen het feit dat het hier een gebied betreft dat in het beeldkwaliteitsplan buitengebied 2011 gemeente Someren op pagina 11 aangeduid is als "waardevol open gebied" in een kampenlandschap. In dit plan staat letterlijk "Deze oude akkers horen vrij van bebouwing en groen te blijven", en "waardevolle open gebieden zijn vooral gebieden zonder bebouwing". De betreffende ontwikkelingen zullen geen enkele toegevoegde waarde hebben aan deze reeds honderden jaren oude straat; wat men ook schrijft in de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing.</p>	<p>Het gebied tussen de Winkelstraat en Gebergte is inderdaad aangemerkt in het beeldkwaliteitsplan buitengebied als kenmerkend open gebied. Dit open gebied wordt gevormd door een glooiende akker met een sterk hoogteverschil.</p> <p>Ruimtelijk-stedenbouwkundig kijkend, vinden wij gezien de karakteristiek van de omgeving het realiseren van één Ruimte voor Ruimtewoning passend. De omliggende woningen bevinden zich ook allemaal op ruim bemeten percelen. Daarnaast vormt dit perceel het einde van de bebouwingsconcentratie (zoekgebied ruimte voor ruimte woningen) richting het open gebied. Het is juist typisch dat woonbebouwing richting de randen meer verspreid ligt en uitwaaiert. Ons uitgangspunt is geweest om de nieuwe woning zo veel mogelijk richting het zandpad te situeren. Daarbij vinden we het van groot belang dat de openheid en de kenmerkende glooiing die die gebied zo waardevol maken, behouden blijven in de toekomst. Met deze reden hebben wij aan onze medewerking dan ook de voorwaarde verbonden dat dit postzegelbestemmingsplan vergezeld</p>

		gaat van een eigen beeldkwaliteitsplan, dat recht doet aan de plaatselijke karakteristiek, gemaakt door een ter zake deskundige architect, met kennis van het landschap.
2.1.2	<p>In de ruimtelijke onderbouwing van dit bouwplan op pag 16 schrijft initiatiefnemer, de heer (...) zelf "dit complex van bolle akkers is van grote waarde en dient vrij te blijven van bebouwing". In dezelfde paragraaf stelt initiatiefnemer, de heer (...) dat "er aansluitend op de bestaande bebouwing een afronding van de lintbebouwing langs de Winkelstraat wordt gemaakt middels een laatste toevoeging." Ons standpunt is dat de lintbebouwing hier al is afgerond: zij wordt begrensd door het zandpad dat in de ruimtelijke onderbouwing als figuur 8 is afgebeeld. Dit pad vormt een heel duidelijke begrenzing van enerzijds de bebouwing, en aan de andere kant het open gebied. Initiatiefnemer vervolgt dan "de bebouwing zal worden gesitueerd tegenover het transformatorhuisje in de oksel van de zandweg, zodat het vrije zicht over de open akker en de relatie van deze akker met de bestaande historische boerderij behouden blijft". Figuur 11 op blz 17 laat iets heel anders zien: de woning komt helemaal niet tegenover het transformatorhuisje, maar grotendeels tegenover de boerderij Winkelstraat 3.</p>	<p>Het perceel ligt binnen een bebouwingsconcentratie en is daarmee aangeduid als zoekgebied voor Ruimte voor Ruimtewoningen. In onderstaande afbeelding is te zien dat deze bebouwingsconcentratie eindigt waar het open gebied begint:</p>  <p>Hoewel het bestemmingsvlak wonen gedeeltelijk tegenover de woonbestemming van Winkelstraat 3 ligt, liggen de daadwerkelijke bouwvlakken niet tegenover elkaar. Daarnaast is de situering zo dicht mogelijk richting het zandpad gedaan, richting het transformatorhuisje, rekening houdend met het uitzicht over de akker vanuit Winkelstraat 3/de omgeving.</p>
2.1.3	<p>Men laat ons geloven dat er zichtlijnen zouden zijn die iets moeten toevoegen; het omgekeerde is eerder waar. De gele zichtlijnpijlen zijn enkel figuurlijke spinsels en hebben met de praktijk niets van doen.</p>	<p>De zichtlijnen zoals weergegeven op pagina 12 van het beeldkwaliteitsplan zijn gebaseerd op wanneer men vanuit noordelijke kant richting het plangebied rijdt. Beplanting is bewust laag gehouden en de woning naar achteren geplaatst om deze zichtlijnen te kunnen behouden.</p>
2.1.4	<p>Met de realisatie van dit project wordt het vrije uitzicht over de bolle akker vanuit Winkelstraat 3 ernstig</p>	<p>Er bestaat volgens vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrecht van de Raad van State (ABRvS) geen recht op blijvend vrij uitzicht.</p>

	<p>belemmerd. Mede-ondertekenaar (...) kan u alvast een forse eis tot planschadevergoeding in het vooruitzicht stellen.</p>	<p>Reeds meermalen heeft immers de ABRvS uitgemaakt dat er geen recht bestaat op een onveranderd woon- en leefklimaat. Desondanks staat het iedereen vrij na het onherroepelijk worden van dit plan een verzoek in te dienen tot planschadevergoeding.</p>
2.1.5	<p>In het verleden heeft rioolreinigingsbedrijf Adriaans het bij haar werkzaamheden verzamelde afval in zeer grote hoeveelheden en jarenlang in een metersdiep gat gestort op de locatie waar we het hier over hebben. Blijkbaar heeft initiatiefnemer de heer Adriaans dit verzwegen voor het bureau dat het bodemonderzoek heeft uitgevoerd, want zij zijn bij hun onderzoek uitgegaan van een "onverdachte" locatie.</p>	<p>Wij verwijzen hierbij naar het verkennend bodemonderzoek, bijgevoegd in bijlage 3 van de ruimtelijke onderbouwing. Tevens verwijzen wij naar het aanvullende bodemonderzoek zoals ook vernoemd onder 2.3.2 van dit verslag. Er zijn boringen verricht en deze hebben geen aanleiding gevormd voor nader onderzoek. Daarnaast hebben wij geen reden om te twijfelen aan de nauwkeurigheid en accuraatheid van het verrichte onderzoek. Het rapport is getoetst door de ODZOB (Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant) en akkoord bevonden. Conclusie van beide onderzoeken is dat de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie geen belemmering vormt voor de beoogde realisatie van een ruimte voor ruimte woning.</p>
2.1.6	<p>Nadat u, gemeentebestuur, heeft goedgekeurd of in ieder geval heeft toegelaten dat deze prachtige bolle akker ondergronds is vervuild, wilt u nu ook nog toestaan dat bovengrondse vervuiling middels de bouw van een "boerderette" gaat plaatsvinden. De referentiewoningen die initiatiefnemer noemt, doen het ergste vrezen.</p>	<p>Eis vanuit de gemeente was dat dit plan vergezeld zou gaan van een eigen beeldkwaliteitsplan, opgesteld door een ter zake kundig persoon. Dit plan is met veel zorgvuldigheid tot stand gekomen, en beoordeeld door de gemeentelijke ARK (Adviescommissie Ruimtelijke Kwaliteit).</p> <p>Een referentiebeeld is geen dwingend keurslijf maar een referentie. Hoofdstuk 4 van het beeldkwaliteitsplan samen met de regels uit het bestemmingsplan zelf vormen harde voorwaarden waar bij vergunningaanvraag voor de woning op wordt getoetst. Over deze regels zijn geen opmerkingen gemaakt door de indieners van de zienswijze. Wij gaan er dan ook van uit dat de voorbeelden die zij noemen enkel op de referentiebeelden te zien zijn en niet terugkomen in de regels. Hierbij is juist aangesloten bij de bebouwing zoals die in de omgeving voorkomt in traditioneel landelijke stijl.</p>

2.1.7	<p>In het in 2001 opgestelde rapport van de boerderijenstichting Noord-Brabant dat medeondertekenaar (...) gevoegd heeft bij zijn aanvraag voor de sloop- en herbouwvergunning van Winkelstraat 7 schrijft de stichting dat "uiteraard een zorgvuldige uitvoering en detaillering van groot belang is". Als dan hier toch een woning gebouwd zou worden dient dat een boerderij te zijn met een sobere Brabantse uitstraling. De referentiepanelen passen in het geheel niet op deze locatie in relatie tot de boerderijen nr 3 en nr 7.</p>	<p>Wij verwijzen naar de beantwoording onder 2.1.6.</p>
-------	--	---

2.3 Aanvulling op zienswijze 2, A.J.P.W. van Bladel

Aanvulling op zienswijze omwonenden 1, 2 en 3, gedateerd op 28 september 2020, ingekomen op 30 september 2020		
2.3.1	<p>[...] Art 1 ;2 van de Algemene Wet Bestuursrecht bepaalt immers dat alleen hij belanghebbende is, wiens belang rechtstreeks bij een besluit is betrokken. Het mag niet gaan om een toekomstige (onzekere) omstandigheid. Je dient belanghebbende te zijn op het moment van het besluit: dat is de heer niet.</p>	<p>Deze opmerking heeft betrekking op een zienswijze voor een andere ruimtelijke ontwikkeling en is daarom niet relevant voor voorliggend bestemmingsplan.</p>
2.3.2	<p>[...] Blijft nog de kwestie van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek. Na nadere bestudering kan ik niet anders concluderen dat dit onderzoek berust op halve waarheden en halve onwaarheden. [...]</p> <p>Uit het bij de ruimtelijke onderbouwing gevoegde verkennend bodemonderzoek;</p> <p><u>Paragraaf 2.1 Beschrijving onderzoekslocatie</u></p> <p>Hier wordt de oppervlakte van de</p>	<p>Wij hebben nogmaals kritisch naar het bodemonderzoek gekeken. Daarbij hebben wij geconcludeerd dat aangedragen opmerking gegrond is: Het bereik van het bodemonderzoek komt niet volledig overeen met het te wijzigen bestemmingsvlak. Als gevolg hebben wij initiatiefnemer verzocht een aanvullend bodemonderzoek aan te leveren. Dit rapport is aangeleverd op 4 november 2020. Het rapport is beoordeeld door de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant waarbij de conclusie akkoord is bevonden. Op basis van dit aanvullende onderzoek kan worden gesteld dat het aspect bodem geen belemmering vormt voor de ontwikkeling.</p>

	<p>onderzoekslocatie bepaald op 2.000 m². Dit is volstrekt onvoldoende. In de ruimtelijke onderbouwing wordt gesproken over een perceel van 3.217 m². Een gedeelte van het nieuw te realiseren gebouw valt buiten de onderzochte locatie. Zie bovenstaande figuur.</p>	
2.3.3	<p><u>Paragraaf 2.2 Voormalig gebruik</u> Hier wordt vermeld dat de opdrachtgever bevestigd heeft dat de locatie altijd als agrarisch bouwland is gebruikt. Hij geeft de onderzoeker (Bodeminzicht) met opzet onjuiste informatie. De opdrachtgever heeft er absoluut weet van dat hier eind vorige eeuw (al dan niet illegaal) rioolslib geloosd is. De topografische kaarten waarnaar verwezen wordt kunnen deze informatie niet geven.</p>	<p>Het bodemonderzoek baseert zich hoofdzakelijk op resultaten afkomstig van de grondmonsters. Deze resultaten hebben uitgewezen dat er in de boven- en ondergrond analytisch geen verontreinigingen zijn aangetoond.</p>
2.3.4	<p><u>Paragraaf 2.2 Voormalig gebruik</u> Hier wordt vermeld dat er geen voormalige bodembedreigende activiteiten of opslag van stoffen heeft plaats gevonden, met als bron het milieuarchief van de gemeente Someren. Hier is iets vreemds aan de hand: In 2002 is er namelijk door een buurtbewoner een mondelinge melding van deze dumplocatie gemaakt aan afdelingshoofd milieu, dhr. _____ in bijzijn van collega dhr. _____.</p>	<p>Wij hebben ons best gedaan om deze melding terug te zoeken in ons archief. Helaas heeft dit geen resultaat opgeleverd. Zoals onder 2.3.1 gesteld is er nader onderzoek uitgevoerd waarbij is geconcludeerd dat er geen bodemverontreiniging is aangetroffen.</p>
2.3.5	<p><u>Paragraaf 2.4 Beschikbare onderzoeksgegevens</u> Hier wordt vermeld dat in 2001 onderzoeksbureau Dekhuizen een verkennend bodemonderzoek heeft uitgevoerd ten oosten van de huidige onderzoekslocatie. Dit klopt in zijn geheel wederom niet. Dit onderzoek met nummer 1.046.3226 betreft een</p>	<p>De grond ten oosten van de onderzoekslocatie is nader onderzocht in het aanvullende bodemonderzoek. Daarmee is de locatie voldoende onderzocht. Op basis van de resultaten van het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek blijkt dat de locatie geschikt is voor de beoogde functie.</p>

	<p>onderzoek ten noordwesten van de huidige onderzoekslocatie, aan de andere kant van de Winkelstraat en heeft hier dus niets mee te maken. Zie bijlage 2.</p> <p>Als dit rapport inderdaad betrekking had op grond ten oosten van de onderzoekslocatie zou dat hetzelfde perceel betreffen als waar de onderzoekslocatie nu deel van uitmaakt.</p> <p>Men geeft u hier de indruk dat ten oosten van de onderzoekslocatie geen verontreinigingen zitten, hetgeen ik en geraadpleegde buurtbewoners zeer betwijfelen.</p>	
2.3.6	<p><u>Paragraaf 2.6 Hypothese onderzoekslocatie</u></p> <p>Het onderzoek is uitgevoerd met een verkeerd uitgangspunt. Volgens de van toepassing zijnde NEN-norm moet er in geval van een verdachte locatie anders te werk worden gegaan.</p>	<p>Het onderzoek is beoordeeld door de Omgevingsdienst Zuid-Oost Brabant. Zij beoordelen de geldigheid van de onderzoeksmethoden en hebben de inhoud van het onderzoek akkoord bevonden.</p>

2.4 Crijns Rentmeesters namens

	<p>Zienswijze Crijns Rentmeesters, gedateerd op 21 augustus 2020, ingekomen op 21 augustus 2020</p>	
2.4.1	<p>De beoogd onder meer de inhoud van het hoofdgebouw te verruimen tot een maximale inhoudsmaat van 810 m3. Om de inhoud van het hoofdgebouw te vergroten wordt 140 m2 sloopmeters ingezet. Hiervoor wordt de werktuigen loods gesaneerd. Dit is noodzakelijk omdat er anders teveel bijgebouwen bij het woonhuis resteerden. Een en ander is nader uitgewerkt in de ruimtelijke ;</p>	<p>De opmerking van Crijns Rentmeester is gegrond. Onderdeel van de ontwikkeling was inderdaad het betrekken van het bestaande bijgebouw bij de inhoud van de bestaande woning. Dit onder de voorwaarde dat het bestaande bijgebouw ook gebruiksmatig aansluit bij het hoofdgebouw cq de woning. Zowel binnen het bestaande als het voorliggende bestemmingsplan is het toegestaan de inhoud van de woning te vergroten tot maximaal 900 m3. Daarvoor dienen sloopmeters te worden ingezet of aangekocht. De genoemde 140 m2 resulteren, na toepassing van de sloopfactor $2 \frac{1}{3}$ voor jonge heideontginningslandschap, in 60 m3 toegevoegde inhoud voor de woning. Een reguliere woning mag maximaal 750 m3 inhoud bevatten. De regels en verbeelding zullen daarom worden aangepast in het vast te stellen bestemmingsplan.</p>

	onderbouwing 'Ravelweg 4 Someren', welke is opgenomen als bijlage bij het ontwerpbestemmingsplan. In de regels van het ontwerpbestemmingsplan is de maximale inhoudsmaat voor de woning aan Ravelweg 4 á 810 m3 niet vastgelegd.	
2.4.2	Daarnaast is ingevolge artikel 6.2.4 onder b bepaald dat ter plaatse van de aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouw' die specifieke oppervlakte aan bijgebouwen is toegestaan. Op de verbeelding is per abuis een foutieve tekst bij de maatvoering opgenomen.	De opmerking van Crijns Rentmeesters is terecht. Mogelijk is er een fout ontstaan in de digitalisering van het bestemmingsplan. De aanduiding 'maximum oppervlakte bijgebouw' voor Ravelweg 4 zal worden hersteld in het vast te stellen bestemmingsplan.

3. Conclusie

De ingediende zienswijzen geven aanleiding om het bestemmingsplan te wijzigen op enkele onderdelen. In zienswijze 1 wordt terecht gewezen op het feit dat de sloop van de voormalige agrarische bedrijfsgebouwen voor plan Ravelweg 4 onvoldoende geborgd is. De aanvulling op zienswijze 2 wijst terecht op het ontoereikende bereik van het uitgevoerde bodemonderzoek. Ten slotte wijst zienswijze 3 terecht op het niet volledig juist verwerken van de ontwikkeling voor Ravelweg 4 in de planregels van het bestemmingsplan. Deze aanpassingen worden hieronder in paragraaf 4 nader toegelicht.

Met het verwerken van deze aanpassingen voorziet het plan in de afspraken en voldoet het aan een goede ruimtelijke ordening.

4. Overzicht van de aanpassingen

De ingekomen zienswijze heeft er toe geleid dat het wijzigingsplan op enkele onderdelen wordt aangepast.

Aanpassingen n.a.v. zienswijzen	
Naar aanleiding van reactie:	Wordt de omgevingsvergunning als volgt aangepast:
2.1.2	Onder artikel 3.4.2 zal een voorwaardelijke verplichting worden opgenomen voor de sloop van de stallen. Tevens zal deze voorwaardelijke verplichting voor sloop worden opgenomen onder artikel 6.4.3 in de planregels.
2.3.2	Er is een aanvullende bodemonderzoek uitgevoerd wat is samengevoegd met het eerder uitgevoerde onderzoek.

	Het rapport is als bijlage bijgevoegd bij de ruimtelijke onderbouwing bij het vast te stellen bestemmingsplan.
2.4.1	Onder artikel 6.2.3 van het bestemmingsplan zal de volgende bepaling worden toegevoegd: in afwijking van het bepaalde in sub a en b is ter plaatse van de maatvoering 'maximum inhoud woning' de in de verbeelding opgenomen inhoud toegestaan. Tevens zal de in de verbeelding de aanduiding "maximum inhoud woning: 810 m ³ " worden opgenomen voor het perceel Ravelweg 4.
2.4.2	De digitale fout in de aanduiding voor maatvoering zal worden hersteld.