

Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen
Bestemmingsplan 'Nieuwendijk 90-92'

NL.IMRO.0847. BP02020013-VS01

Titel: Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen 'Nieuwendijk 90-92'
Versie: 1
Datum: 17 mei 2022

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Nieuwendijk 90-92' en besloten dit plan vrij te geven voor zienswijzen. Op 3 maart 2022 heeft het college door publicaties in 't Contact en het Gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl) de terinzagelegging voor 6 weken vanaf 4 maart 2022 aangekondigd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 4 maart 2022 tot en met 14 april 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. 13 april 2022;

In deze nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen worden in hoofdstuk 2 de ingekomen zienswijzen van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Wij vatten daarbij de zienswijzen samen en voorzien deze als zodanig van commentaar. De zienswijzen worden in zijn geheel beoordeeld. Hoofdstuk 3 geeft de conclusie voortkomend uit de beantwoording van de zienswijzen en de onderdelen die ambtshalve worden aangepast.

In bijlage 1 is de ingekomen zienswijze weergegeven.

2. Gemeentelijke beantwoording

De ingediende zienswijzen zijn in onderstaand schema weergegeven. De zienswijzen zijn in zijn geheel voorzien van een gemeentelijke beantwoording en waar nodig ook verwerkt in de planstukken.

	Zienswijze	Gemeentelijke beantwoording
2.1 Provincie Noord-Brabant (per brief op 13 april 2022)	In de vooroverlegreactie is reeds aangegeven dat, op grond van het artikel 3.69, sub c van de IOV (dan wel artikel 3.69, sub d van de IOV actualisatie april 2022) het onder voorwaarden mogelijk is het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning toe te staan. Er dient in dit verband onder andere verzekerd te zijn dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Met dit plan wordt het gebruik van de huidige bedrijfswoning omgezet in burgerbewoning door er een zelfstandige bestemming 'Wonen' aan toe te kennen. Daarnaast vindt geen sloop van overtollige bebouwing plaats maar wordt de aanwezige en te handhaven hoeveelheid bedrijfsbebouwing juist vergroot met 1.000 m ² .	Van overtollige bebouwing is geen sprake. De bestaande bijgebouwen blijven behouden. Aan Nieuwendijk 90 (bedrijfsgedeelte) wordt de oppervlakte aan bedrijfsgebouwen vergroot, maar van een relatie met de woonfunctie is geen sprake. Uitbreiding betreft dus uitsluitend de bedrijfssituatie. Beoogd wordt juist de functies los te koppelen. Deze nadere aanvulling is opgenomen in paragraaf 3.2.2.3 van de toelichting.
2.2 Provincie Noord-Brabant (per brief op 13 april 2022)	In de IOV wordt de mogelijkheid voor de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning als volgt toegelicht: <i>In het algemeen is er geen sprake van een voormalige bedrijfswoning indien op het perceel nog een agrarische of niet-agrarische functie wordt uitgeoefend. In zo'n geval is publiekrechtelijke afsplitsing van de bedrijfswoning in beginsel ook niet wenselijk. Als de bedrijfswoning feitelijk door derden wordt bewoond, biedt de Wet Plattelandswoning de mogelijkheid om burgerbewoning van de bedrijfswoning toe te staan. De bestemming blijft dan bedrijfswoning. Soms is verdergaand maatwerk gewenst, bijvoorbeeld in geval van een tweede bedrijfswoning die niet langer nodig is. Ook kan het vanwege een historisch gegroeide situatie wenselijk zijn om een eerste bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning.</i>	De Wet plattelandswoning is in casu niet toepasbaar, omdat wij als gemeente Someren hiertoe geen maatwerkbeleid voor hebben vastgesteld. Een plattelandswoning is binnen ons beleid alleen toepasbaar bij agrarische bedrijvigheid en dus niet bij een niet-agrarische functie.
2.3 Provincie Noord-Brabant (per brief op 13 april 2022)	De afsplitsing van de enige bedrijfswoning naar een burgerwoning is niet wenselijk en daarom wordt door de provincie gevraagd naar een nadere afweging en onderbouwing ten aanzien van voornoemd planaspect. Uit de plantoelichting blijkt echter alsnog niet dat er sprake is van een situatie die een zelfstandige woonbestemming rechtvaardigt, bijvoorbeeld vanuit een bijzonder historisch gegroeide situatie. De woning en het naastgelegen bedrijf vormen naar onze inzichten wel degelijk een	Sinds jaar en dag zijn beide functies gescheiden. Ook ruimtelijk valt dit op te maken vanaf het straatzicht. De bedrijfsgebouwen zijn meer gebonden tot het kantoorpand aan de Nieuwendijk 90 dan de woning Nieuwendijk 92, die ruimtelijk wat staat afgezonderd. Er is naar onze mening dus sprake van een historisch zo gegroeide situatie.

	<p>ensemble, een ruimtelijke eenheid. Eigendomssituaties zijn hierbij niet doorslaggevend.</p> <p>Wij merken de projectie van de woonbestemming in voorliggend plan aan als planologisch-juridische nieuwvestiging. Er ontstaat een nieuw bouwperceel. Dit is in strijd met artikel 3.6, lid 1, sub a IOV, in samenhang gelezen met artikel 3.6, lid 2 IOV, waarin wordt aangegeven dat onder bestaand ruimtebeslag wordt verstaan een bestaand bouwperceel.</p>	<p>Tevens worden de bestemmingsvlakken logisch herverkaveld waardoor deze meer strookt met het principe zuinig ruimtegebruik.</p> <p>Deze nadere aanvulling is opgenomen in paragraaf 3.2.2.3 en 3.2.2.4 van de toelichting.</p>
2.4 Provincie Noord-Brabant (per brief op 13 april 2022)	<p>Op basis van de LIR van Someren wordt de planontwikkeling terecht als een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling aangemerkt. In het berekeningsoverzicht van de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, zoals opgenomen in de Toelichting van het plan, wordt onderscheid gemaakt tussen bestemmingswinst en bebouwingswinst. De bebouwingswinst is vanuit de bebouwingmogelijkheden te herleiden. Hoe tot de bestemmingswinst wordt gekomen en met welke waardes is gerekend, is onduidelijk.</p>	<p>Gehele LIR berekening is als bijlage 5 bij de toelichting bijgevoegd.</p>
2.5 Provincie Noord-Brabant (per brief op 13 april 2022)	<p>Verder is niet duidelijk hoe de verbetering van de landschappelijke kwaliteit wordt ingevuld. Er wordt voorzien in een landschappelijk inpassingsplan. Uit de Toelichting blijkt echter dat hiermee niet wordt voldaan aan de berekende bijdrage. Naar onze mening gaat de voorliggende ontwikkeling daarmee onvoldoende gepaard met de verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Bovendien wordt de mate waarin het plan gepaard gaat met de verbetering van de landschappelijke kwaliteit onvoldoende gemotiveerd, zodat niet duidelijk is hoe het plan zich verhoudt tot de LIR Someren en op welke wijze, behoudens de landschappelijke inpassing, de uitvoering is geborgd.</p> <p>Wij achten het plan hiermee in strijd met artikel 3.9 IOV</p>	<p>Binnen het plangebied vindt kwaliteitsverbetering plaats door de versterking van de landschappelijke inpassing. In de regels van het bestemmingsplan wordt geborgd dat deze elementen worden aangelegd en duurzaam in stand worden gehouden.</p> <p>De planologische aanduiding van groenstructuren en het onderhoud hiervan wordt daarnaast (voor 3 jaar) in mindering gebracht op de te leveren kwaliteitsverbetering van het landschap.</p> <p>Het overige gedeelte van de kwaliteitsverbetering die niet binnen eigen perceel kan worden gerealiseerd wordt gestort in het landschapsfonds. Hiermee wordt volledig voldaan aan de te leveren tegenprestatie. Met de gemeente Someren zijn nadere afspraken gemaakt over storting van het resterende bedrag (à € 77.307,68) in het landschapsfonds. Dit is kortgesloten en geborgd in de anterieure overeenkomst.</p> <p>Deze nadere aanvulling is opgenomen in paragraaf 3.2.2.5 van de toelichting.</p>

		Gehele LIR berekening is als bijlage 5 bij de toelichting bijgevoegd.
--	--	---

3. Conclusie

De naar voren gebrachte zienswijzen vanuit de provincie leiden niet tot een heroverweging van de medewerking aan het bestemmingsplan 'Nieuwendijk 90-92'. Gelet op de beantwoording in hoofdstuk 2 concluderen wij dat de zienswijzen van de provincie Noord Brabant ontvankelijk en gegrond zijn.

Ambtshalve aanpassingen

Er zijn geen ambtshalve aanpassingen doorgevoerd in het vast te stellen bestemmingsplan.

Bijlage 1: Zienswijze provincie Noord-Brabant

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'Nieuwendijk 90-92'

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'Nieuwendijk 90-92' ligt tot en met 14 april 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 bestemmingsplan 'Nieuwendijk 90-92' voorziet in de wijziging van de vigerende bestemming 'Bedrijf' met nadere aanduiding 'bouwbedrijf categorie 2' naar de bestemmingen 'Bedrijf' met nadere aanduiding 'montagebedrijf, handelsonderneming', Wonen en Agrarisch, waarbij elke bestemming wordt voorzien van de functieaanduiding 'groen landschappelijke inpassing'. Het bouwperceel met Bedrijf verandert van vorm en wordt verkleind ten opzichte van de vigerende situatie en de mogelijkheid voor een bedrijfswoning komt te vervallen. De bouwmogelijkheden binnen de bedrijfsbestemming nemen toe van 3000 m2 tot 4000 m2.

Dit alles ten behoeve van het afsplitsen van de bedrijfswoning, welke wordt omgezet naar burgerwoning en de vestiging van een andere niet-agrarische functie (montagebedrijf).

Vooroverleg

Bij brief van 30 september 2020, kenmerk C2267499/4760936, 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). Inmiddels hebben Provinciale Staten op 11 maart 2022 de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld, vanwege de verplichting uit de Omgevingswet. De Omgevingsverordening treedt gelijktijdig met de Omgevingswet in werking. Tegelijkertijd hebben Provinciale Staten op 11 maart 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening – actualisatie april 2022 vastgesteld. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. Deze Wijziging zal vooruitlopend op de definitieve inwerkingtreding van de Omgevingsverordening, medio april 2022 in werking treden.

De Brabantse Omgevingsvisie, de (gewijzigde) Interim-omgevingsverordening en het concept van de Omgevingsverordening Noord-Brabant zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening. Indien u met een plan wilt anticiperen op de nieuwe Omgevingsverordening, verzoeken wij u dit op ambtelijk niveau met ons af te stemmen.

Inhoudelijk standpunt

Algemeen

Op de planlocatie zijn de werkingsgebieden Landelijk gebied - Gemengd landelijk gebied en voor zover voor deze ontwikkeling relevant Beperking veehouderij en Stalderingsgebied van toepassing. Artikel 3.69, sub c IOV dan wel artikel 3.69, sub d IOV (actualisatie april 2022) bepaalt dat in afwijking van artikel 3.68 Wonen in Landelijk gebied een bestemmingsplan onder voorwaarden kan voorzien in het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning.

Artikel 3.71 voorziet in een regeling voor bestaande niet-agrarische functies in Landelijk gebied. Daarnaast zijn voor de beoordeling van het plan de artikelen 3.5 tot en met 3.8 IOV (Basisprincipes) relevant. Tot slot is de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap, zoals opgenomen in artikel 3.9 IOV, van toepassing.

Onze zienswijzen richten zich op het afsplitsen van de bedrijfswoning, waarbij onvoldoende wordt voldaan aan de voorwaarden in artikel 3.69 IOV en strijd ontstaat met artikel 3.6, lid 1, sub a IOV (verbod tot nieuwvestiging). Tevens richten onze zienswijzen zich op de Kwaliteitsverbetering van

het landschap, waarmee het plan zich onvoldoende verhoudt en aan de hand waarvan het plan onvoldoende is gemotiveerd.

Afsplitsen bedrijfswoning en omzetten naar burgerwoning

In de vooroverlegreactie is reeds aangegeven dat, op grond van het artikel 3.69, sub c van de IOV (dan wel artikel 3.69, sub d van de IOV actualisatie april 2022) het onder voorwaarden mogelijk is het gebruik van een voormalige bedrijfswoning als burgerwoning toe te staan. Er dient in dit verband onder andere verzekerd te zijn dat overtollige bebouwing wordt gesloopt. Met dit plan wordt het gebruik van de huidige bedrijfswoning omgezet in burgerbewoning door er een zelfstandige bestemming 'Wonen' aan toe te kennen. Daarnaast vindt geen sloop van overtollige bebouwing plaats maar wordt de aanwezige en te handhaven hoeveelheid bedrijfsbebouwing juist vergroot met 1.000 m².

In de IOV wordt de mogelijkheid voor de omzetting van een bedrijfswoning naar een burgerwoning als volgt toegelicht:

In het algemeen is er geen sprake van een voormalige bedrijfswoning indien op het perceel nog een agrarische of niet-agrarische functie wordt uitgeoefend. In zo'n geval is publiekrechtelijke afsplitsing van de bedrijfswoning in beginsel ook niet wenselijk. Als de bedrijfswoning feitelijk door derden wordt bewoond, biedt de Wet Plattelandswoning de mogelijkheid om burgerbewoning van de bedrijfswoning toe te staan. De bestemming blijft dan bedrijfswoning. Soms is verdergaand maatwerk gewenst, bijvoorbeeld in geval van een tweede bedrijfswoning die niet langer nodig is. Ook kan het vanwege een historisch gegroeide situatie wenselijk zijn om een eerste bedrijfswoning om te zetten naar burgerwoning.

Op basis van het voorgaande is in de vooroverlegreactie aangegeven dat in dit geval de afsplitsing van de enige bedrijfswoning niet wenselijk is en is u daarom om een nadere afweging en onderbouwing gevraagd ten aanzien van voornoemd planaspect.

In de plantoelichting van voorliggend ontwerp plan wordt aangegeven dat de betreffende woning feitelijk in gebruik is als burgerwoning en dat de woning een andere eigenaar kent dan het bedrijf en er daardoor geen binding is tussen de woning en het bedrijf.

Uit de plantoelichting blijkt hiermee echter alsnog niet dat er sprake is van een situatie die een zelfstandige woonbestemming rechtvaardigt, bijvoorbeeld vanuit een bijzonder historisch gegroeide situatie. De woning en het naastgelegen bedrijf vormen naar onze inzichten wel degelijk een ensemble, een ruimtelijke eenheid. Eigendomssituaties zijn hierbij niet doorslaggevend.

Wij merken de projectie van de woonbestemming in voorliggend plan aan als planologisch-juridische nieuwvestiging. Er ontstaat een nieuw bouwperceel. Dit is in strijd met artikel 3.6, lid 1, sub a IOV, in samenhang gelezen met artikel 3.6, lid 2 IOV, waarin wordt aangegeven dat onder bestaand ruimtebeslag wordt verstaan een bestaand bouwperceel.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

Op grond van artikel 3.9 IOV dient een plan dat een ruimtelijke ontwikkeling in Landelijk gebied mogelijk maakt gepaard te gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering van het landschap dient financieel, juridisch en feitelijk te zijn geborgd.

Over de uitwerking van het vereiste tot kwaliteitsverbetering van het landschap zijn met de gemeenten in de regio via het regionaal ruimtelijk overleg afspraken gemaakt. Gelet hierop is ter uitwerking van de regeling Kwaliteitsverbetering van het landschap in artikel 3.9 IOV binnen uw gemeente de Landschapsinvestering Someren (LIR Someren) van toepassing.

Op basis van de LIR van Someren wordt de planontwikkeling terecht als een zogenaamde categorie 3 ontwikkeling aangemerkt. Een categorie 3 ontwikkeling betreft ruimtelijke ontwikkelingen waarop de regels inzake kwaliteitsverbetering van toepassing zijn en waarbij sprake is van een (substantiële) invloed op het landschap (zowel landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering vereist), aldus de Toelichting van het plan.

In het berekeningsoverzicht van de fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit, zoals opgenomen in de Toelichting van het plan, wordt onderscheid gemaakt tussen bestemmingswinst en bebouwingwinst. De bebouwingwinst is vanuit de bebouwingmogelijkheden te herleiden. Hoe tot de bestemmingswinst wordt gekomen en met welke waardes is gerekend, is onduidelijk. Verder is niet duidelijk hoe de verbetering van de landschappelijke kwaliteit wordt ingevuld. Er wordt voorzien in een landschappelijk inpassingsplan. Uit de Toelichting blijkt echter dat hiermee niet wordt voldaan aan de berekende bijdrage. Naar onze mening gaat de voorliggende ontwikkeling daarmee onvoldoende gepaard met de verbetering van de landschappelijke kwaliteit. Bovendien wordt de mate waarin het plan gepaard gaat met de verbetering van de landschappelijke kwaliteit onvoldoende

gemotiveerd, zodat niet duidelijk is hoe het plan zich verhoudt tot de LIR Someren en op welke wijze, behoudens de landschappelijke inpassing, de uitvoering is geborgd.

Wij achten het plan hiermee in strijd met artikel 3.9 IOV.

Conclusie

Wij verzoeken u een nadere afweging te maken over de wenselijkheid van de voorliggende ontwikkeling en in dat licht over het vervolgen van de procedure. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

(...)
projectleider uitvoering Wet RO