



NATUURLIJK
DUURZAAM

Postbus 290
5710 AG Someren
Telefoon (0493) - 494888
fax (0493) - 494850

Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Gezandebaan 22 en 24

NL.IMRO.0847.BP02022010-OW01

Inhoud

1. Inleiding	3
2. Gemeentelijke beantwoording	4
2.1 Omwonende	4
3. Conclusie	6
Bijlage 1: publicatie	7
Bijlage 2: Ingekomen zienswijze	8

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingplan Gezandebaan 22 en 24 en besloten dit plan vrij te geven voor zienswijzen. Op donderdag 17 november 2022 heeft het college door publicaties in het Contact en het gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl) de terinzagelegging voor 6 weken, vanaf 18 november 2022, aangekondigd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 18 november 2022 tot en met 29 december 2022 ter inzage gelegen. Een ieder kon mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren brengen.

Er is een schriftelijke zienswijze ontvangen van:

- Omwonende, gedateerd op 15 december 2022, ontvangen op 15 december 2022

Er zijn binnen de gestelde termijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

In deze nota van zienswijzen 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. Daarnaast worden de ambtshalve aanpassingen uiteengezet.

Bijlage 1 geeft de publicatie weer. In bijlage 2 is de ingekomen zienswijze weergegeven.

2. Gemeentelijke beantwoording

De ingediende zienswijze wordt hierna samengevat weergegeven. 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 Omwonende

Omwonende, gedateerd en ingekomen op 15 december 2022		
	<i>Zienswijze</i>	Gemeentelijke reactie
2.1.1	<p>Wat nu een dubbel huis is, vast aan elkaar, wordt in de nieuwe situatie maximaal in afstand uit elkaar getrokken. Dat vinden wij niet logisch en daarmee verdwijnt ook de gewenste compactheid van bouwen in het buitengebied. Je zou, vanuit de huidige situatie gezien, het logischer vinden om huisnummer 21 met de paardenstallen en huisnummer 22 en 24 als één bebouwingscluster te zien.</p>	<p>Qua bouwmassa is de bestaande woning parallel en op zeer korte afstand van de weg georiënteerd. Binnen de huidige regels moet een woning op minimaal 15 meter van de as van de weg worden gebouwd. Er wordt nu iets meer openheid gecreëerd, wat beter past bij het buitengebied. Bebouwing wordt geconcentreerd door de ene woning bij het bebouwingscluster tot nr 20 aan te laten sluiten, en de andere woning bij het cluster rond nr 21.</p>
2.1.2	<p>In de planopzet op pagina 13 ontstaat er juist een situatie dat de gewenste zichtas voor de helft gaat verdwijnen. De netto zichtas, na sloop van woonhuis nr. 22/24, is de afstand tussen huisnummer 20 en 21. Deze afstand blijft natuurlijk in de nieuwe situatie hetzelfde, maar daar tussenin is nu een woonhuis gepland wat dus zeer onlogisch is. Hier spreekt het plan zichzelf tegen. De doorzicht tussen de woningen wordt hierdoor met ongeveer de helft gereduceerd, wat tegenstrijdig is aan de gewenste openheid van het landschap. Samengevat zou het logischer en ruimtelijk bezien wenselijker zijn dat woonhuis nr. 22 vóór de huidige pluimveestal gebouwd kan worden. Daarmee is er voldoende afstand tussen de beide nieuw te bouwen</p>	<p>Wanneer twee vrijstaande woningen gerealiseerd worden, wat hier het geval is, zullen deze sowieso op enige afstand van elkaar komen te staan. Dit heeft onder andere te maken met de verplichte afstand van 5 meter tot de bestemmingsgrens. Er ontstaat dan een afstand van minimaal 10 meter tussen de woningen. Juist door aan de ene zijde aan te sluiten bij het bestaande bebouwingslint, wordt een grotere afstand tussen de woningen gecreëerd, waardoor er een grotere openheid is.</p>

	huizen nr.22 en nr.24 en blijft de gewenste doorzicht naar het achtergelegen akkercomplex ofwel de open as behouden.	
2.1.3	Woonhuis nr.20 is kort tegen de perceelsgrens gebouwd. De afstand tussen de Oostelijke zijgevel en de perceelgrens is maar ruim 1 meter. Dit is in het verleden zo ontstaan. De wettelijke norm is dat er minimaal 5 meter afstand moet zijn. Dat maakt het voor ons ook belangrijk om de onderlinge afstand tussen woonhuis nr. 20 en nr.22 voldoende ruim te houden. Dit is natuurlijk subjectief, maar we willen ook géén situatie zoals binnen de bebouwde kom. We zien dat in het Ontwerpbestemmingsplan hier géén rekening mee gehouden is, anders zou het bouwvlak op een voldoende ruimere afstand ingetekend zijn. Nu mag de zijgevel van woonhuis nr. 22 op 6 meter afstand van de zijgevel woonhuis nr. 20 gebouwd worden.	In het buitengebied geldt voor woningen een minimale afstand tot de bestemmingsgrens van 5 meter. De situatie is dus al anders dan binnen de kom. Daarnaast bevindt zich een strook grond met de bestemming 'agrarisch' tussen de twee woningen van 5 meter (die tevens beplant zal worden, zie beplantingsplan). Binnen de woonbestemming geldt zoals gezegd ook een afstand van 5 meter (zie regel 4.2.2 onder f). Dit maakt dat de toekomstige woning op zeker 10 meter van de bestaande woning op nummer 20 af gebouwd wordt.
2.1.4	Als laatste willen we graag opmerken dat we er van uitgaan dat de grote eiken bomen langs de Gezandebaan tussen nr.20 en nr.22 behouden blijven. Dit geeft een mooie karakteristieke laanstructuur.	Het plan voorziet niet in de kap van deze bomen. Het is ook niet toegestaan deze bomen te kappen.

3. Conclusie

Zienswijze

De naar voren gebrachte zienswijze leidt *niet* tot een heroverweging van de medewerking aan het bestemmingsplan Gezandebaan 22 en 24 Someren.

Ambtshalve aanpassingen

- In het ontwerp zit bij de meest oostelijke woning (aan de oostkant) een strookje agrarisch tussen de landschappelijke inpassing en de woonbestemming. Dit is onwenselijk omdat deze grond niet agrarische gebruikt zal worden. Strijdig gebruik als tuin ligt meer voor de hand. De gemeente staat deze situaties nooit toe en wij zetten dit daarom recht in het vastgestelde plan. Hierdoor is de inpassing ook iets aangepast;
- De toelichting is geactualiseerd op het nieuwe beeldkwaliteitsplan buitengebied 2022;
- Er is een nieuwe Aeries berekening uitgevoerd, conform de nieuwe rekenmethode.

Bijlage 1: publicatie



GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Someren

Nr. 504635

17 november

2022

Ontwerpbestemmingsplan Gezandebaun 22-24 Someren

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 18 november 2022 het ontwerpbestemmingsplan "Gezandebaun 22-24 Someren" met identificatienummer NL.IM-RO.0847.BP02022010-OW01 gedurende zes weken ter inzage ligt. De termijn eindigt op 29 december 2022.

Inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Gezandebaun 22-24" voorziet in de herbestemming van het huidige agrarische bedrijf, inclusief de twee bedrijfswoningen, naar 'wonen'. De bedrijfswoningen krijgen ieder een eigen bestemmingsvlak. De locatie wordt voorzien van landschappelijke inpassing en overtollige bedrijfsbebouwing wordt gesloopt.

Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder

Op beide woningen worden de voorkeursgrenswaarden op drie zijden overschreden vanwege het wegverkeer op de Gezandebaun. Met deze reden wordt een procedure gevolgd tot het vaststellen van hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder. Aan de ontheffing wordt de voorwaarde verbonden dat er een geluidluwe gevel, met een lager geluidniveau, aanwezig is. Omdat ook wordt voldaan aan de subcriteria van het Hogere Waardebeleid van de gemeente Someren kan worden overgegaan tot het vaststellen van hogere grenswaarden voor beide woningen. Het ontwerpbesluit ligt samen met het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage voor zienswijzen.

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.BP02022010-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,

1

Gemeentebld 2022 nr. 504635 17 november 2022



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

Datum: 15-12-2022

Aan: De Raad van de Gemeente Someren

Postbus 290, 5710 AG Someren

Onderwerp: *Zienswijze Ontwerpbestemmingsplan Gezandebaan 22-24 te Someren*

Van: [REDACTED] en [REDACTED]

[REDACTED], [REDACTED] Someren

E-mail: [REDACTED]

Tel: [REDACTED]

Geachte Raad van de Gemeente Someren,

Hierbij willen wij onze zienswijze kenbaar maken met betrekking tot het Ontwerpbestemmingsplan "Gezandebaan 22-24" te Someren. Identificatienummer: NL.IMRO.0847.BP02022014-OW01.

Als kleine Buurtschap Hogenbergen leven we in goede harmonie met elkaar. Burenhulp en aandacht voor elkaar waar nodig is een waardevol goed wat we graag in stand willen houden. We wonen al weer bijna 6 jaar op een mooi plekje waar we ons goed thuis voelen.

In overleg met [REDACTED] hebben we op 23 november, met een bakje koffie erbij, zijn plan besproken. Er is het afgelopen jaar hierover géén vooroverleg geweest. De gehele opzet, zoals het beëindigen van de veehouderijtak, is logisch. De vraag komt dan op: hoe geef je invulling aan de nieuwe opzet? Het is mooi dat oude stallen gesloopt worden die verder geen functie meer hebben. Zelf hebben we nooit overlast gehad van zijn agrarische activiteiten. Samengevat staan we volledig achter de doelstelling van het gepresenteerde plan.

Waar we aandacht voor willen vragen is dat we het niet wenselijk vinden dat er een bouwblok, met een bouwvlak direct grenzend aan ons perceel ingetekend wordt. Wat nu een dubbel huis is, vast aan elkaar, wordt in de nieuwe situatie maximaal in afstand uit elkaar getrokken. Dat vinden wij niet logisch en daarmee verdwijnt ook de gewenste compactheid van bouwen in het buitengebied. Je zou, vanuit de huidige situatie gezien, het logischer vinden om huisnummer 21 met de paardenstallen en huisnummer 22 en 24 als één bebouwingscluster te zien. Gelukkig is het totale huidige bouwblok voldoende groot en kan hier een ruimtelijke invulling aan worden gegeven.

In de planopzet op pagina 13 ontstaat er juist een situatie dat de gewenste zichtas voor de helft gaat verdwijnen. De netto zichtas, na sloop van woonhuis nr. 22/24, is de afstand tussen huisnummer 20 en 21. Deze afstand blijft natuurlijk in de nieuwe situatie hetzelfde, maar daar tussenin is nu een woonhuis gepland wat dus zeer onlogisch is. Hier spreekt het plan zichzelf tegen. De doorzicht tussen de woningen wordt hierdoor met ongeveer de helft gereduceerd, wat tegenstrijdig is aan de gewenste openheid van het landschap. Samengevat zou het logischer en ruimtelijk gezien wenselijker zijn dat woonhuis nr. 22 vóór de huidige pluimveestal gebouwd kan worden. Daarmee is er voldoende afstand tussen de beide nieuw te bouwen huizen nr.22 en nr.24 en blijft de gewenste doorzicht naar het achtergelegen akkercomplex ofwel de open as behouden.

Datum: 15-12-2022

Een ander aandachtspunt is dat ons woonhuis [REDACTED] kort tegen de perceelsgrens gebouwd is. De afstand tussen de Oostelijke zijgevel en de perceelsgrens is maar ruim 1 meter. Dit is in het verleden zo ontstaan. De wettelijke norm is dat er minimaal 5 meter afstand moet zijn. Dat maakt het voor ons ook belangrijk om de onderlinge afstand tussen woonhuis nr. 20 en nr.22 voldoende ruim te houden. Dit is natuurlijk subjectief, maar we willen ook géén situatie zoals binnen de bebouwde kom. We zien dat in het Ontwerpbestemmingsplan hier géén rekening mee gehouden is, anders zou het bouwvlak op een voldoende ruimere afstand ingetekend zijn. Nu mag de zijgevel van woonhuis nr. 22 op 6 meter afstand van de zijgevel woonhuis [REDACTED] gebouwd worden. Dit is voor ons onacceptabel, en hiervoor dient het plan herzien te worden.

Als laatste willen we graag opmerken dat we er van uitgaan dat de grote eiken bomen langs de Gezandebaan tussen nr.20 en nr.22 behouden blijven. Dit geeft een mooie karakteristieke laanstructuur.

Graag wil ik op uw verzoek een toelichting geven over onze zienswijze.

Met vriendelijke groet,