

Besluit gemeenteraad

Titel: Vaststellen bestemmingsplan 'Eggendreef ong. in Someren-Heide

Zaaknummer: 0847200568727

Documentnummer: 200577586

Datum besluit: 16 mei 2024

De raad van de gemeente Someren;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 3 april 2024;
gelet op het aangenomen amendement Eggendreef ong

overwegende dat:

Op grond van artikel 3.1 Wet ruimtelijke ordening en artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening overleg heeft plaatsgevonden met waterschappen en provincie die belast zijn met de behartiging van de belangen die bij het besluit in het geding zijn;

De ingekomen vooroverlegreacties zijn verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan;

Van de ter inzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan kennis is gegeven in t weekblad 't Contact en de Staatscourant van 19 oktober 2023, het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen en digitaal te raadplegen was via de website www.ruimtelijkeplannen.nl

Het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 20 oktober 2023 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen;

Tijdens de inzagetermijn zijn er twee zienswijzen ingediend.

De zienswijzen ontvankelijk en ongegrond worden geacht conform de Nota van Zienswijzen (bijlage 1)

Ambtshalve het plan wordt aangepast (bijlage 2)

Dat middels een anterieure overeenkomst afspraken zijn gemaakt over de te verhalen kosten;

Gelet op het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening, het Besluit ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht.

b e s l u i t :

1. De zienswijze ontvankelijk en ongegrond te verklaren conform bijgevoegde Nota van Zienswijzen (bijlage 1);
2. Het bestemmingsplan 'Eggendreef ong. in Someren-Heide' ambtshalve te wijzigen conform bijlage 2;
3. Het bestemmingsplan 'Eggendreef ong. in Someren-Heide' gewijzigd vast te stellen.
4. Overeenkomstig het verzoek van beide partijen de groenbestemming buiten het plangebied te laten, overeenkomstig bijlage 1 bij het amendement en alle relevante stukken hierop aan te passen alvorens het plan definitief ter inzage wordt gelegd.

Aldus besloten in de vergadering van de raad van de gemeente Someren,
de raadsgriffier, de voorzitter,

Nota van Zienswijzen bij ontwerp bestemmingsplan 'Eggendreef ong. Te Someren-Heide'

Someren, 18 januari 2024

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Eggendreef ong. te Someren" (NL.IMRO.0847.BP02022017-OW01) en besloten dit plan vrij te geven voor de ter visie legging. Op 19 oktober 2023 heeft het college door publicaties in weekblad 't Contact en het Gemeenteblad de terinzagelegging voor 6 weken, vanaf 20 oktober 2023 aangekondigd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 20 oktober 2023 t/m 30 november 2023 ter inzage gelegen. Eenieder kon mondeling of schriftelijk bij de gemeenteraad zienswijzen naar voren brengen.

- Er is binnen de gestelde termijn een zienswijze naar voren gebracht door de reclamant 1 [REDACTED]
- Er is binnen de gestelde termijn een zienswijze naar voren gebracht door de reclamant 2 [REDACTED]

In dit zienswijzenverslag wordt in paragraaf 2 de ingekomen zienswijze samengevat en van een beantwoording voorzien. Paragraaf 3 geeft de conclusie die voortkomt uit de beantwoording van de zienswijze.

2. Samenvatting zienswijze en beantwoording

A. Zienswijze reclamant 1, ingekomen 24 oktober 2023

1. Reclamant heeft bezwaren tegen de massaliteit van de bebouwing. De intensiviteit van de bebouwing staat niet in verhouding tot de oorspronkelijke bestemming. In het beoogde plan worden 2 vrijstaande en 5 rijwoningen mogelijk gemaakt. Met name de massa van de rijwoningen op dit perceel op slechts 3 meter afstand van het perceel van reclamant wordt als niet wenselijk gezien.

Antwoord:

Als basis van de regels en de plankaart is het bestemmingsplan 'Someren-Heide' aangehouden. Van deze plankaart is af te lezen dat het standaard is dat een hoofdgebouw op 3 meter van de perceelgrens gesitueerd wordt. Momenteel zijn geschakelde woningen niet in grote hoeveelheden in Someren-Heide aanwezig. Echter vanuit de regionale woondeal Zuid-Oost Brabant is het wenselijk dat ook dit type woningen aan de woningvoorraad worden toegevoegd. Er is op de markt een groot tekort aan dit segment.

2. De toename van verkeersbewegingen, de daarmee gepaard gaande geluidsbelasting, de uitstoot en de schending van de privacy in de achtertuin is volgens de reclamant niet wenselijk.

Antwoord

Verkeer

In de toelichting is de toename van verkeersbewegingen ten gevolge van deze 7 woningen beschreven. Daarbij is geconcludeerd dat de wegenstructuur deze toename goed kan afhandelen. De inrit en parkeerplaats voor deze woningen is bovendien aan de andere kant van de rijwoningen gesitueerd. De verkeersbewegingen zijn dus niet aan de zijde van het perceel van reclamant. Ook de verkeersafwikkeling zal naar verwachting in zuidelijke richting (verder van het perceel van reclamant af) plaatsvinden richting de Kerkendijk. Onevenredige invloed op het perceel van reclamant wordt dan ook niet verwacht.

Uitstoot (Stikstof):

Bij het ontwerpbestemmingsplan is een stikstofberekening toegevoegd. Uit de berekening blijkt dat er geen depositie op de Natura 2000 gebieden aanwezig is. Het aspect uitstoot (Stikstof) is voor de ontwikkeling geen belemmering. Tevens zal middels een ambtshalve wijziging de recente versie van de AERIUS berekening worden toegevoegd.

Privacy:

In de beantwoording bij punt 1 wordt ingegaan op de systematiek van het bestemmingsplan 'Someren-Heide'. Uit de plankaart komt naar voren het gangbaar is dat tuinen tegen elkaar aan gesitueerd worden. Uitgangspunt is dat inbreiding een wenselijke ontwikkeling is, mits er voldaan wordt aan een goede ruimtelijke ordening. Met de mantelzorgwoning is ervoor gekozen om de bebouwing op 3 meter van de perceelsgrens te situeren. In het kader van gelijkwaardigheid is het

voorstelbaar dat het voorliggende bestemmingsplan dezelfde bebouwingmogelijkheden biedt als het vigerende bestemmingsplan.

3. De locatie ligt in het verlengde van de ecologische zone en de Wadi. Naast de flora en fauna verstoring worden de percelen afgesloten van de ecologische verbinding van de rest van de natuur.

Antwoord:

In de kaart van de Omgevingsverordening Noord-Brabant wordt weergegeven welke gebieden zijn aangeduid als 'Natuur Netwerk Brabant'. Het dorp Someren-Heide is daarin niet aangeduid als een ecologisch zone.



Momenteel is het perceel in gebruik als weide. Middels een quickscan flora en fauna is het gebied onderzocht. Conclusie van het rapport is dat er geen aanvullend flora en faunaonderzoek nodig is voorafgaand aan eventuele bouwwerkzaamheden.

Wel wordt geadviseerd nestkasten aan te brengen, geïntegreerd in de woning, zodat de biodiversiteit wordt vergroot zonder daarbij afbreuk te doen aan de eisen gesteld met betrekking tot de isolatiewaarden.

aangevuld op 27 november 2023

1. In gesprekken met de gemeente is duidelijk gevraagd naar eventuele bouwactiviteiten rondom de zorgwoning. Toen de gesprekken er waren had de grond een agrarische bestemming. Waarom was de gemeente destijds niet op de hoogte van deze inbreiding. Waarom is [redacted] hier niet eerlijk en transparant over geweest? Heeft [redacted] / en of gemeente geen verplichting (conform de wet) om met ons hierover in dialoog te gaan?

Antwoord:

De medewerker die op 30 november 2022 het gesprek heeft gevoerd is niet meer werkzaam bij de gemeente. Voor de gemeente is niet meer te achterhalen welke informatie in het gesprek is gedeeld. De gesprekken zijn gevoerd vanuit afdeling WMO met name gericht op de mantelzorgwoning en de mogelijkheden daartoe.

Als gemeente wordt gestimuleerd om een zorgvuldige dialoog met de omgeving te voeren. Dit kan bezwaren vooraf wegnemen en hierdoor is de kans kleiner dat er een zienswijze wordt ingediend. Het blijft een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemer om de dialoog te voeren.

Uit de zienswijze blijkt dat reclamant niet tevreden is over de dialoog. De initiatiefnemer heeft er voor gekozen geen formele omgevingsdialoog te voeren. Ofschoon de gemeente het betreurt dat een goede dialoog niet heeft plaatsgevonden is dit geen reden om het bestemmingsplan niet vast te stellen. Het plan voldoet aan de eisen van een goede ruimtelijke ordening.

2. In een dialooggesprek is door [redacted] aangegeven dat er 2 woningen gerealiseerd zouden worden. Waarom is [redacted] hier niet eerlijk en transparant over geweest.

Antwoord:

De initiatiefnemer heeft toegelicht dat aan de reclamant is aangegeven dat hij bezig is met woningbouwplannen. Er is niet over aantallen gesproken geeft hij aan. Voor de gemeente is niet meer te controleren hoe deze gesprekken zijn verlopen. Er is ook geen verslag van het gesprek gemaakt.

3. Indien reclamant op de hoogte was van het inbreidingsplan, waren er andere keuzes gemaakt met betrekking tot situering van de mantelzorgwoning. Nu komt

de privacy van zowel de bewoners van de zorgwoning en reclamant in het gedrang. De afstand van zorgwoning tot de perceelgrens is zeer beperkt.

Antwoord:

Zie beantwoording van de zienswijze, punt 1 ingekomen op 24 oktober 2023.

4. Reclamant heeft het gevoel dat er handig gebruik gemaakt wordt van 'inbreiding' ter bevoordeling van [REDACTED] zonder rekening te houden met omwonenden en consequenties voor de omgeving. Tevens is het voorbereidingsproces niet zorgvuldig gelopen.

Antwoord:

Vanuit de regionale afspraken is het wenselijk dat er betaalbare woningen worden gerealiseerd. Daarnaast wordt de systematiek van het bestemmingsplan 'Someren-Heide' gevolgd en is er in dit geval sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Het voorbereidingsproces heeft de gemeente geen invloed op gehad. Initiatiefnemer heeft ervoor gekozen geen dialoog aan te gaan met de omgeving. Conform wetgeving en beleid is er geen grond om dit te eisen maar zal het plan beoordeeld moeten worden op een goede ruimtelijke ordening.

Zienswijze reclamant 2, ingekomen 31 oktober 2023

1. Het gemeentebestuur heeft plannen om vijf starterswoningen te realiseren. Dit heeft als gevolg dat reclamant, na bouw van de woningen, een zijgevel op 5 meter van de perceelsgrens wordt gesitueerd. Dat tast het woongenot ten zeerste aan.

Antwoord:

Zie reactie zienswijze reclamant 1, ingekomen 24 oktober 2023 punt 1 en 2.

2. Om het bezwaar weg te nemen wordt door reclamant het voorstel gedaan om niet 5 maar 4 starterswoningen te realiseren. De zijgevel zal dan verder van de perceelgrens gesitueerd kunnen worden en hierdoor zal ook de hoogte van het te bouwen huis niet interfereren met de opbrengst van de zonnepanelen die op het dak van de mantelzorgwoning liggen. Tevens is er dan meer ruimte voor natuur, een onmisbaar iets in de huidige klimatologische omstandigheden.

Antwoord:

Door het plan aan te passen van een vijfkapper naar een vierkapper zullen de woningen duurder worden. Dit sluit niet aan bij de maatschappelijke behoefte naar betaalbare woningen. Er is bewust gekozen voor kleinere meer betaalbare (starters)woningen. Het bestemmingsplan voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.


3. Conclusie:

De zienswijzen zijn ontvankelijk (tijdig ingediend binnen de gestelde termijn).

De zienswijze van reclamant 1, ingekomen op 24 oktober 2023, kan ongegrond worden verklaard. De zienswijze van reclamant 1, ingekomen op 27 november 2023, kan ongegrond worden verklaard.

De zienswijze van reclamant 2, ingekomen op 31 oktober 2023, kan ongegrond worden verklaard.

De naar voren gebrachte schriftelijke zienswijzen leiden niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan 'Eggendreef ong. in Someren'.

Bewijs van ontvangst
Datum: 24-10-2023
Tijdstip: 15.12
Paraaf: 

Gemeente Someren
INGEKOMEN
24 OKT. 2023

Burgemeester en Wethouder alsmede
Gemeenteraad Someren
Postbus 290
5710 AG Someren

Someren-Heide, 25 Oktober 2023
Betreft; Zienswijze ontwerp
bestemmingsplan Eggendreef ong.
NL.IMRO.0847.BP02022017-OW01

Geacht Bestuur en College,

Langs deze weg geef ik onze zienswijze op het ontwerpbestemmingsplan zoals voornoemd.

Allereerst teken ik bezwaar aan tegen de massaliteit van de bebouwing van kadastraal perceel sectie G nummer 4688 in het verlengde van de ecologische zone en de Wida.

Dit beoogde perceel was bestemd tot agrarisch gebruik.

In het beoogde plan worden hier 7 woningen geprojecteerd. 2 vrijstaande en 5 rijwoningen.

Met name de massa van de rijwoningen op dit stuk op slechts 3 meter afstand van ons perceel en zelfs bijgebouw op de grens van ons perceel, is ons te gortig.

Naast de flora en fauna verstoring worden de percelen afgesloten van de ecologische verbinding met de rest van de natuur.

De toename van verkeersbewegingen, de daarmee gepaard gaande geluidsbelasting, de uitstoot en de schending van mijn privacy in de achtertuin, hebben mij gebracht tot deze zienswijze.

De intensiviteit van de bebouwing staat niet in verhouding tot de oorspronkelijke bestemming.

Wij vertrouwen er dan ook op dat onze zienswijze wordt gerespecteerd en dat het plan aangepast wordt in minder wooneenheden welke passend zijn voor bestemmingsplan Eggendreef.

Hoogachtend,



Bewijs van ontvangst	
Datum:	24-10-2023
Tijdstip:	15.15
Perzaf	

Burgemeesteren Welhouders
Gemeenteraad Someren.
Postbus 290
5710 AG. Someren.

Van: [REDACTED]

Verzonden: 27-11-2023 13:33

Aan: Gemeente Someren <Gemeente@someren.nl>

Onderwerp: Aanvulling Zienswijze zaaknummer 0847200404163

Burgemeester en Wethouders alsmede

Gemeenteraad Someren

Postbus 290

5710 AG Someren

Someren- Heide, 27 november 2023

Betreft: Aanvulling Zienswijze ontwerp

Bestemmingsplan Eggendreef ong.

Zaaknummer: 0847200404163

Geacht Bestuur en College,

Graag doe ik nog enkele aanvullingen op onze zienswijze, zoals reeds ingediend op 25 oktober 2023.

1.

Bij het maken van plannen rondom het bouwen van een zorgwoning in onze tuin zijn wij begin 2023 in gesprek gegaan met de gemeente om te kijken wat de mogelijkheden waren. In dit gesprek hebben wij duidelijkheid gevraagd omtrent eventuele bouwactiviteiten rondom de zorgwoning. Op het bestemmingsplan was duidelijk te zien dat het weiland, grenzend aan ons perceel een agrarische bestemming had en niet bebouwd werd.

Hoe is het mogelijk dat de gemeente destijds niet op de hoogte was van deze 'inbreidingsplannen?'

2.

We zijn naar [REDACTED] (eigenaar van het weiland) en andere burens geweest om hen op de hoogte te brengen van onze plannen om een mantelzorgwoning te bouwen. Tijdens dat gesprek gaf [REDACTED] aan dat er 'waarschijnlijk' in zijn weiland twee woningen gebouwd gingen worden voor zijn twee kinderen. We begrijpen dat hij dat graag voor zijn kinderen wil doen en gunnen zijn familie dit dan ook van harte. Maar waarom is ons toen niet verteld dat het niet ging om twee, maar zeven woningen? Waarom is [REDACTED] hier niet eerlijk en transparant over geweest? Heeft [REDACTED] en of gemeente geen verplichting (conform de wet) om met ons hierover in dialoog te gaan?

Nu blijkt dat het inbreidingsproject destijds al anderhalf jaar voorbereid werd...

3.

Waren wij destijds op de hoogte van het inbreidingsplan, dan hadden wij andere keuzes gemaakt met betrekking tot de situering van de mantelzorgwoning. Nu komt de privacy van zowel de bewoners van de zorgwoning, alsook die van ons, enorm in het gedrang. De direct aan ons perceel grenzende (hoek-)woning gaat vanuit elke verdieping rechtstreeks in de zorgwoning naar binnen kunnen kijken. Specifiek in de woonkamer, keuken en slaapkamer. Bovendien is de afstand van de zorgwoning tot de perceelsgrens slechts zeer beperkt.

De rij van vijf woningen kijken daarnaast allen direct onze achtertuin en ons huis in, wat een enorme inbreuk is op onze privacy. Daarnaast zullen er bij mooi weer vijf gezinnen 'in onze achtertuin zitten' wat onze privacy en rust enorm schaadt.

Dit is niet simpel op te lossen met een paar leibomen.....

4.

Bekruipt ons toch het gevoel dat er nu handig gebruik wordt gemaakt van 'inbreiding' ter bevoordeling van [REDACTED] zonder rekening te houden met omwonenden en consequenties voor de omgeving. Wij vinden sowieso dat 'inbreiding', zeker als het gaat om een particulier initiatief, een zorgvuldig proces moet zijn. Dat is hier niet aan de orde.

Graag vernemen wij wat verdere vervolgstappen voor ons kunnen zijn.

Wij vertrouwen er op dat onze zienswijze wordt gerespecteerd en dat het plan aangepast wordt in minder wooneenheden welke passend zijn voor bestemmingsplan Eggendreef.

Met vriendelijke groet,



Gemeente Someren

INGEKOMEN

31 OKT. 2023

Burgemeester en Wethouder alsmede
Gemeenteraad Someren
Postbus 290
5710 AG Someren

Someren, 27 oktober 2023

Betreft: Zienswijze ontwerp
bestemmingsplan Eggendreef ong.
NL.IMRO.0847.BP02022017-OW01

Geacht Bestuur en gemeenteraad

Mijn vrouw en ik gaan zeer binnenkort verhuizen naar een mantelzorgwoning achter in de tuin behorende bij de woning aan de [REDACTED]. Wij hopen daar nog een aantal rustige, onbekommerde jaren te kunnen doormaken.

Maar nu blijkt ineens dat het gemeentebestuur plannen heeft om recht tegenover de veranda van onze mantelzorgwoning een rij van vijf starterswoningen te laten bouwen en dat betekent voor ons dat wij, na de bouw van die woningen, voortaan tegen de zijgevel van het vijfde huis zitten te kijken en dat nog wel op zo'n vijf meter afstand. Dat tast ons woongenot ten zeerste aan.

Wij maken hier bezwaar tegen, een bezwaar waaraan de gemeente tegemoet zou kunnen komen door niet vijf woningen, maar vier woningen te laten bouwen. Dan ligt die zijgevel een stuk verder weg en zal ook de hoogte van het te bouwen huis niet interfereren met de opbrengst van de zonnepanelen die op het dak van onze mantelzorgwoning liggen.

Tevens blijft er dan naast het vierde huis nog wat ruimte over voor wat natuur, een onmisbaar iets in de huidige klimatologische omstandigheden.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]



Duurzaam
bezorgd



Raad Gemeente Samen

Postbus 290

5710 AC Samen

H5200 - #X900XDX#00#0000#

