

Nota van zienswijzen en ambtshalve wijzigingen bestemmingsplan Waterlaat en Opper oneven Someren

NL.IMRO.0847.BP02023001-OW01

Postbus 290
5710 AG Someren
Telefoon (0493) - 494888
fax (0493) - 494850
gemeente@someren.nl
www.someren.nl

1 Inleiding

Op donderdag 17 augustus 2023 heeft het college van burgemeester en wethouders door publicaties in huis-aan-huis weekblad 't Contact en het gemeenteblad de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan 'Waterlaat en Opper oneven Someren' inclusief alle onderliggende en bijbehorende documenten voor 6 weken, vanaf vrijdag 18 augustus 2023 aangekondigd. Het ontwerpbestemmingsplan was te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl. Tevens hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en het betrokken waterschapsbestuur via elektronische weg een exemplaar van de kennisgeving toegezonden gekregen.

Een ieder kon een schriftelijke of mondelinge zienswijze omtrent het ontwerpbestemmingsplan naar voren brengen.

Er zijn zienswijzen ontvangen van:

1. Omwonende, d.d. 26-9-2023;
2. Omwonende, d.d. 26-9-2023.

In deze nota van zienswijzen worden in hoofdstuk 2 de ingekomen zienswijzen van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Wij vatten daarbij de betreffende reactie samen en zullen als zodanig de reactie van commentaar voorzien. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reactie welke niet expliciet worden genoemd, niet bij onze beoordeling worden betrokken. De reactie wordt in zijn geheel beoordeeld.

Hoofdstuk 3 geeft de conclusie voortkomend uit de beantwoording van de zienswijzen. Daarnaast zijn in hoofdstuk 3 een tweetal ambtshalve wijzigingen weergegeven.

In bijlage 1 en 2 zijn de ingekomen zienswijzen weergegeven.

2 Gemeentelijke beantwoording van de zienswijzen

De ingediende zienswijzen worden hierna samengevat weergegeven. Dit betekent niet dat die onderdelen van de reacties die niet expliciet worden genoemd, niet bij de beoordeling worden betrokken. De reacties zijn in zijn geheel beoordeeld.

| Indiener | Samenvatting reactie | Reactie gemeente |
|---|---|--|
| 2.1 Omwonende (per brief op 26 september 2023) | <p>2.1.1. Op diverse onderdelen wordt afgeweken van het bestemmingsplan 'Grote Hoeven', vastgesteld op 25 januari 2018, zonder dat daar sinds de vaststelling wezenlijke verschillen in hebben voorgedaan. Er is dan ook geen enkele reden om andere eisen hierin te stellen.</p> <p>2.1.2. Er is nu een bepaling opgenomen die ziet op het aspect archeologie. Ondanks dat een verkennend proefsleuvenonderzoek wordt uitgevoerd, worden aan de aanvrager van een omgevingsvergunning zware en kostbare eisen gesteld. Zo moet aanvrager een rapport overleggen waarin de archeologische waarde van het terrein voldoende wordt vastgesteld, kan de gemeente aanvullende eisen stellen en zijn uitzonderingen benoemd waar waarschijnlijk geen sprake van zal zijn omdat de bodemingrepen naar verwachting dieper dan 80 centimeter zullen zijn.</p> | <p>Dit plan haakt aan op het bestemmingsplan De Grote Hoeven 2018, maar wel met de wetenschap en regels zoals die gelden anno 2023. De bestemmingsplanherziening zorgt voor een nieuw juridisch planologisch kader, er wordt geen gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid omdat niet aan gestelde voorwaarden voldaan kan worden. Hierbij zal aangetoond moeten worden dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Wel sluiten we waar kan zoveel als mogelijk en zo goed als mogelijk aan op het plan De Grote Hoeven.</p> <p>Reeds heeft archeologisch vooronderzoek plaatsgevonden in de vorm van een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, uitgevoerd in het plangebied. Gezien de nog altijd hoge archeologische verwachting van het plangebied is het noodzakelijk om het gehele plangebied aan archeologisch vervolgonderzoek met proefsleuven te onderwerpen. Dit vervolgonderzoek dient plaats te vinden in die gebieden waar bodemingrepen gepland zijn of waar deze door het bestemmingsplan mogelijk worden gemaakt (bouw van nieuwe woningen, mogelijkheden vergunningsvrij bouwen en aanleg van kabels/leidingen en waterberging). Het archeologisch onderzoek dient plaats te vinden in de vorm van een karterend en waarderend</p> |

| | | |
|--|--|---|
| | <p>2.1.3. In de toelichting van het vigerende bestemmingsplan staat dat het archeologisch veldwerk in 2017 reeds is afgerond en het plangebied wordt vrijgegeven in het kader van archeologie. Het is dus niet aannemelijk dat in het voorliggende plangebied wel grote archeologische waarden worden aangetroffen en zodoende geen aanleiding om deze zware bepaling nu op te nemen.</p> <p>2.1.4. In de afstemming met ambtenaren is aangegeven dat de intentie bestaat om de archeologische dubbelbestemming te laten vervallen. Is het niet mogelijk om hier op te anticiperen door de regels aan te passen zodat de verplichtingen niet meer van toepassing zijn als uit het proefsleuvenonderzoek blijkt dat geen noemenswaardige archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.</p> | <p>archeologisch proefsleuvenonderzoek aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd Programma van Eisen (PvE). Hierover zijn reeds sluitende afspraken gemaakt in de gesloten anterieure overeenkomst. Op kosten van de gemeente wordt binnenkort dit proefsleuvenonderzoek uitgevoerd. Daarna kan bepaald worden wat de vervolgstappen zijn. Mogelijk wordt het perceel dan vrijgegeven voor archeologie. Het advies van 80 cm van de ODZOB is overgenomen, een andere diepte is niet te motiveren. Deze archeologische dubbelbestemming beschermt de archeologische waarden en kan er pas afgehaald worden als gebleken is dat er geen sprake is van archeologische waarden, danwel deze op andere wijze zijn veiliggesteld.</p> <p>In het kader van het vigerende bestemmingsplan heeft zowel archeologisch vooronderzoek als vervolgonderzoek met proefsleuven plaatsgevonden omdat ook hier sprake was van hoge archeologische (verwachtings)waarden. Vervolgens is de locatie vrijgegeven. Deze onderzoeksresultaten hadden echter geen betrekking op het onderhavige plangebied. In die zin wordt hier nu een identiek traject doorlopen en moet nu eerst het resultaat van het proefsleuvenonderzoek worden afgewacht voordat de archeologische dubbelbestemming er af kan. Hier kan niet op geanticipeerd worden zolang niet onderbouwd uit onderzoeksresultaten blijkt dat er geen sprake is van archeologische waarden die mogelijk beschermd dienen te worden. Eerst moeten dus de onderzoeksresultaten worden afgewacht.</p> |
|--|--|---|

| | | |
|---|--|---|
| | <p>2.1.5. De rijksoverheid pretendeert 'bouwen, bouwen, bouwen' maar in dit plan worden kostbare en vertragende eisen opgelegd. Indiener van zienswijze verzoekt deze bepaling te verwijderen danwel aan te passen.</p> | <p>Vanuit de rijksoverheid wordt woningbouw gestimuleerd. Echter wordt eveneens van de gemeentelijke planwetgever verwacht bij de totstandkoming van de ruimtelijke plannen het aspect archeologie volwaardig mee te nemen. We hebben geprobeerd het onderhavige plan zo spoedig mogelijk in procedure te brengen en zo min mogelijk zware eisen te stellen, tenzij de wet ons daartoe verplicht, waarin het onderhavige geval sprake van is.</p> |
| <p>2.2 Omwonende (per brief op 26 september 2023)</p> | <p>2.2.1. De zienswijze richt zich tegen het feit dat het onderhavige bestemmingsplan nagenoeg op de straat 'Opper' en op zeer korte afstand van indiener van zienswijze woningen gebouwd mogen worden. Op dit moment voorziet het vigerend bestemmingsplan in een strook van 5 of 6 meter groen terwijl volgens het beoogde plan woningbouw kan plaatsvinden vanaf 2 meter tot de verkeersbestemming.</p> <p>2.2.2. Indiener van zienswijze kan zich niet vinden in het verwijderen van de groenzone en is van mening dat dit het woon-en leefklimaat aantast. De uitstraling van de staat komt er geheel anders uit te zien en is bang dat dit ten koste gaat van bezonning en verminderde lichtinval. Een bezonningsstudie ontbreekt.</p> | <p>De bestemmingsplanherziening zorgt voor een nieuw juridisch planologisch kader, er wordt geen gebruik gemaakt van een wijzigingsbevoegdheid omdat niet aan gestelde voorwaarden voldaan kan worden.</p> <p>Weliswaar wordt de groenstrook verwijderd maar hiervoor in de plaats komt op de hoek van de Waterlaat en Opper een groenstrook. Vanuit het beheer van groenstroken wordt de voorkeur gegeven aan grotere aaneengesloten groenvakken. Daarnaast wordt geen gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid om woningbouw mogelijk te maken direct achter de woningen aan de Kommerstraat 36 en 38. Dit wijzigingsplan zou een veel grotere woningbouwontwikkeling mogelijk kunnen maken. Deze mogelijkheid was reeds voorzienbaar voordat de woningen aan de Opper zijn gerealiseerd. Daarbij zou de groenstrook ook grotendeels al benut kunnen worden voor inritten en parkeerplaatsen, omdat een groenbestemming deze mogelijkheid biedt. Om te kunnen komen tot een haalbare maat voor maximaal 6 grondgebonden woningen, zoals het</p> |

| | | |
|--|---|---|
| | <p>2.2.3. Indiener van zienswijze geeft aan dat het verwijderen van de groenbestemming in strijd is met het Waterhuishoudingsplan. Het onderhavige bestemmingsplan voldoet niet aan dit waterhuishoudingsplan uit 2016 en is daarmee niet overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening.</p> <p>2.2.4. Reclamant geeft aan dat het plan in strijd is met het beeldkwaliteitsplan van Groote Hoeven. Door het verwijderen van de groenzone wordt hiervan afgeweken en is het plan in strijd met een goede ruimtelijke ordening</p> | <p>onderhavige bestemmingsplan mogelijk maakt, kan gekomen worden tot een reële woningbouwontwikkeling en een afgeronde deelplan van voldoende kwaliteit van het totaalplan Groote Hoeven. Gelet op de situering van de beoogde woningbouwontwikkeling ten opzichte van de bestaande nieuwbouwwoningen is de verwachting dat er geen sprake is van noemenswaardige schaduwwerking. Het uitvoeren van een bezonningsstudie heeft dan ook geen meerwaarde.</p> <p>Uit de bijlagen bij de toelichting blijkt dat voldaan wordt aan voldoende waterretentie. Er heeft daarmee een verdere verfijning plaatsgevonden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan. Er worden collectieve voorzieningen getroffen zoals beschreven in het rapport inzake de waterhuishouding, daarnaast dienen echter nog individuele voorzieningen te worden getroffen op eigen perceel door koper/ontwikkelaar. Op deze manier wordt voldoende rekening gehouden met het wateraspect en voldoet het plan aan een goede ruimtelijke ordening. Het beeldkwaliteitsplan geeft enkel een impressie, indicatief bedoeld, van het beoogde groen. Verder is het beeldkwaliteitsplan primair een stedenbouwkundig en instrument voor welstand en worden illustratieve voorbeelden en suggesties gegeven. In het onderhavige geval is daar op een passende manier een andere invulling aan gegeven. We zijn van mening dat vanwege eerder genoemde redenen dit niet te koste gaat van de kwaliteit van Groote Hoeven in het algemeen en de Opper in het bijzonder.</p> |
|--|---|---|

| | | |
|--|---|--|
| | 2.2.5. Reclamant vraagt om het bestemmingsplan gewijzigd vast te laten stellen en de groenstrook terug te brengen in het plan | We zijn van mening dat we op deze manier tot een reële en acceptabel manier tot woningbouwontwikkeling kunnen komen op onderhavige locatie zonder dat dit leidt tot een aantasting van de kwaliteiten van Groote Hoeven. |
|--|---|--|

Conclusie

Gelet op de beantwoording in hoofdstuk 2 concluderen wij het volgende:

1. De zienswijzen van reclamant 1 en 2 leiden niet aanpassingen in het bestemmingsplan:

Ambtshalve wijzigingen

Toelichting:

Uit overleggen met enkele grondeigenaren van Kommerstraat 26 t/m 40 blijkt dat het geenszins de bedoeling is om de bomen te handhaven en het ook niet reëel is om woningbouw in te passen als het bosperceel en alle bomen blijven behouden. De gemeente Someren gaat in overleg met grondeigenaren bekijken óf en welke bomen behouden kunnen blijven, dit geldt eveneens voor de bomen in de berm van de Waterlaat. De volgende passages in de Quickscan flora en fauna Groote Hoeven rapport zijn verwijderd:

- Met de boogde herontwikkeling blijft het bosperceeltje achter nr. 38 gehandhaafd en blijven de overige aanwezige bomen zoveel mogelijk gehandhaafd en worden ingepast in het nieuwe plan;
- Ook de bestaande bomen aan de zuidrand van het plangebied blijven zoveel mogelijk behouden en worden ingepast in het nieuwe plan;
- Met de beoogde ontwikkeling zullen de bomen zoveel mogelijk behouden blijven.

De bijbehorende tekst in de toelichting is hier eveneens op aangepast.

Regels:

- De bouwaanduiding "aaneengebouwd" is toegevoegd in de regels in artikel 5.2.1. Hiervoor is een maximaal bebouwingspercentage van 70% toegestaan. Ook dit type woning is bij nader inzien op onderhavige locatie stedenbouwkundig voorstelbaar op de locatie Opper.

- In artikel 5.2.3. I is toegevoegd dat bij aaneengebouwde woningen de aan te houden afstand tot de zijdelingse perceelsgrens eveneens minimaal 3 meter bedraagt.
- In artikel 5.2.4. zijn de regels met betrekking tot aaneengebouwde woningen toegevoegd uit het bestemmingsplan Groote Hoeven, vastgesteld op 25 januari 2018.
- In artikel 5.4. zijn de regels met betrekking tot aaneengebouwde woningen toegevoegd uit het bestemmingsplan Groote Hoeven, vastgesteld op 25 januari 2018.
- Eventueel kan naar aanleiding van proefsleuvenonderzoek de archeologische dubbelbestemming geschrapt worden.
- De verkeersbestemming is opgenomen.

Verbeelding:

- De bouwaanduiding "aaneengebouwd" is toegevoegd op de verbeelding op de locatie Opper.
- Het plangebied aan de Opper is enigszins aangepast zodat er geen sprake meer is van reststrookjes. Deze zijn nu omgezet in een passendere verkeersbestemming en deze bestemming is hiertoe opgenomen.