

Behoort bij raadsbesluit
van 26 JUNI 2013

de raadsgriffier,

Zienswijzenverslag bestemmingsplan Someren-dorp / lijst ambtshalve aanpassingen

Het ontwerpbestemmingsplan Someren-dorp heeft met ingang van datum 28 februari 2013 t/m 10 april 2013 gedurende zes weken ter inzage gelegen op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening. Tijdens de inzageperiode zijn vijftien zienswijzen ingediend. In het onderstaande wordt een korte samenvatting gegeven van de ingekomen zienswijzen. In de kolom reactie wordt gereageerd op de ingekomen zienswijze en wordt aangegeven of de zienswijze aanleiding geeft om het bestemmingsplan aan te passen.

Bij besluit van 11 juni en 13 juni 2013 heeft het college nog enkele wijzigingen in het zienswijzenverslag aangebracht. Deze aanpassingen hebben betrekking op zienswijze 9 en 16. Op 12 juni 2013 is het raadsvoorstel behandeld in de commissie ruimte. Door de heer Vermeulen en mevrouw Gast (zienswijze 16) is gebruik gemaakt van het recht om in te spreken, hiervoor is een pletnotitie overlegd (brief 12 juni 2013). De wijzigingen zijn verwerkt in dit zienswijzenverslag. Door de gewijzigde visie op zienswijze 9 is het noodzakelijk om ook de reactie bij zienswijze 18 aan te passen.

Naaft de aanpassingen op grond van de ingekomen zienswijzen zijn er nog enkele onvolkomenheden geconstateerd en op sommige punten is een aanpassing of aanvulling gewenst. In de lijst met ambtshalve aanpassingen is aangegeven om welke onderwerpen/percelen dit gaat.

Zienswijzen	Naam / adresgegevens	Datum	Nummer	Samenvatting	Reactie
1	Mevrouw H.M.W. Haerens Wilhelminaplein 20 5711 EL Someren (mondeling)	4 maart 2013	13-382	Verzocht wordt om binnen de bestemming Gemengde Doeleinden voor het perceel Wilhelminaplein 20 ook de vestiging van een horecabedrijf toe te staan. Verder is op 22 maart geïnformeerd naar de mogelijkheden om ook een terras te mogen realiseren aan de straatzijde, als zich op deze locatie een horecabedrijf zou vestigen.	Reactie -bestemmingsplan Middengebleed In het bestemmingsplan Middengebleed was aan het perceel de bestemming "Gemengd Gebied" toegekend. Binnen deze bestemming was de vestiging van nieuwe horecabedrijven niet toegestaan. - bestemmingsplan Someren-dorp In het bestemmingsplan Someren-dorp is aan het perceel de bestemming "Gemengd -1" toegekend. Horecabedrijven zijn alleen toegestaan op percelen met de functeaanduiding (h) horeca. Ten aanzien van het verzoek over het perceel Wilhelminaplein 20 is de volgende doelstelling uit de ruimtelijk-functionele visie centrum Someren van belang: "De verblijfsfunctie van het Wilhelminaplein versterken en het gebied verder ontwikkelen als winkel- en horecaconcentratiegebied." In het beleid is niet aangegeven waar het winkel- en horecaconcentratiegebied rond het Wilhelminaplein precies eindigt. Gelet op het feit dat in de twee aangrenzende panden ook horecabedrijven zijn gevestigd, is het niet bezwaarlijk om in het bestemmingsplan voor dit perceel ook de aanduiding (h) (horeca 1 toegestaan) op te nemen. terras Gelet op het feit dat er op dit moment geen horecabedrijf is gevestigd op het terrein is het wat voorbarig om op dit moment al de functeaanduiding terras op te nemen binnen de bestemming "verkeer-verblijfsgebied". In de regels wordt hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.
2	Mevrouw K. Wolters Pasakker 127 5712 HT Someren	5 maart 2013	13-388	Het voornemen bestaat om een gedeelte van de groenstrook naast de woning op het perceel Pasakker 127 aan te kopen. Op deze strook wil de koper vervolgens een carport realiseren.	De eventueel aan te kopen strook heeft de bestemming "Verkeer-verblijfsgebied", om de inrichting als tuin/erf mogelijk te maken is een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk. Het is in deze situatie

kopie in apart dossier
niet wijzen tegen ontwerp

3	(mondeling)			Het verzoek is om de bestemming zodanig te veranderen dat dit mogelijk wordt gemaakt.	niet bezwaarlijk om het bestemmingsvlak Wonen te vergroten. Het perceelsgedeelte met de bouwaanduiding [bijgebouwen] kan ook worden vergroot, daarbij wordt wel de standaardafstand van 3,5 meter vanaf de voorgevel aangehouden. De bouwregels worden niet aangepast. Hiervoor blijft het standaard maximum van 20 vierkante meter overkapping en 50 vierkante meter bijgebouwen van toepassing. Voor de bestaande garage is al een overkapping aanwezig met een oppervlakte van ca. 15 vierkante meter. Het eventueel te kopen deel grenst aan een gemeentelijke groenstrook. Deze groenstrook hoeft niet aangemerkt te worden als openbaar toegankelijk gebied omdat deze in beginsel niet toegankelijk is. Op grond hiervan is het mogelijk om vergunningsvrij te bouwen op het aan te kopen perceelgedeelte (op een afstand van 1 meter van de voorgevel van de woning). Hierdoor ontstaat de mogelijkheid om vergunningsvrij 30 vierkante meter overkapping te realiseren. <i>Aanpassing</i> Gedeelte groenstrook krijgt bestemming Wonen, bijgebouwen zone op 3,5 meter achter voorgevellijn.
	De heer E.M. Smits Kerkstraat 57 5711 GT Someren (mondeling)	7 maart 2013	13-408	<i>Inhoud zienswijze</i> <i>Bedrijfsactiviteiten</i> De heer Smits heeft een kantoor en magazijn aan huis voor elders gevestigde winkels. Het verzoek is om deze bedrijfsactiviteiten juridisch/planologisch mogelijk te maken. <i>Aanduiding tae</i> Op de verbeelding is de aanduiding tae opgenomen. Het perceel heeft wel twee huisnummers, er is slechts één woning aanwezig. <i>Begrenzing bestemmingsvlak "Wonen"</i> Een gedeelte van het eigendom van de heer Smits valt binnen de bestemming "Verkeer- Verblijfsgebied". Over deze eigendomssituatie is eerder gecorrespondeerd met de eigenaar. Verzocht wordt deze correspondentie in het plan te betrekken.	<i>Bedrijf aan huis</i> Het betreft bedrijfsactiviteiten die al geruime tijd op het perceel plaatsvinden. Er is geen aanleiding om deze onder het overgangsrecht te plaatsen. Op de verbeelding zal een functeaanduiding worden opgenomen. In samenhang met deze aanduiding wordt een grotere oppervlakte aan bijgebouwen toegestaan, overeenkomstig de bestaande situatie. <i>Aanduiding</i> Op het perceel is één woning aanwezig. De bouwaanduiding [tae] dient vervangen te worden door de aanduiding [vrij] (vrijstaande woning). <i>Bestemmingsvlak Wonen</i> Het perceelsgedeelte naast de woning (zijde Keizerstraat) valt in de bestemming "Verkeer- Verblijfsgebied". Dit gedeelte is al ruim 30 jaar ingericht als openbaar gebied (trottoir / groenstrook). Op basis van het verjaringswetgeving, is het recht op terugvordering inmiddels vervallen. De bestemming "Verkeer- verblijfsgebied" sluit het beste aan op de huidige terreininrichting. <i>Bouwregels</i> De woning wijkt op een aantal punten af van de standaardregels zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Het gaat daarbij om woningbreedte en de afstand tot de zijdelingse perceelsgrenzen. In het ontwerpbestemmingsplan is met dergelijke bestaande afwijkingen geen rekening gehouden. In het geval van vervangende nieuwbouw zou dat onbedoeld tot problemen kunnen leiden. Dit geldt voor meerdere percelen

4	De heer W.N.M. Boijmans en mevrouw J.J.M. Boijmans-van Dijk Singel 23 5712 HL Someren	11 maart 2013	13-425	De heer en mevrouw Boijmans hebben recent een gedeelte van de groenstrook naast hun woning op het perceel Singel 23 aangekocht. Het verzoek is om de bebouwingsgrens op te schuiven naar de nieuwe perceelsgrens.	waardoor het noodzakelijk is om de regels op dit punt aan te passen. In de ambtshalve aanpassingen onder 5 en 6 wordt nader ingegaan op dit punt. Algemeen Een lijst met 53 verkochte reststroken in het plangebied (voornamelijk in de wijk De Loove) wordt nog bij de vaststelling in het bestemmingsplan verwerkt. Het perceel Singel 23 maakt deel uit van deze lijst (zie ambtshalve aanpassingen onder 1). zienswijze De bestemming van het gekochte perceel is "Verkeer-verblijfsgebied". Deze bestemming staat de inrichting als tuin/erf bij een woning niet toe. De bestemming moet daarom aangepast worden naar de bestemming "Wonen" Het is niet gewenst dat de woning nog in de richting van het Wolfsveld wordt uitgebreid. Alleen de bijgebouwenzone naast en achter het transformatorhuisje wordt aangepast. (zie bijlage 1). <i>Woningtype</i> Op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan is het woningtype "twee-aaneen" aangegeven. Dit is niet correct. Het betreft hier woningen die via de garages met elkaar verbonden zijn. Het bestemmingsplan wordt op dit punt gewijzigd, waarbij het woningtype "vrijstaand" wordt opgenomen.
5	De heer L.A.F. van Veen Wolfsveld 83 5712 HJ Someren (mondeling)	13 maart 2013	13-441	Verzoekt om de tandartspraktijk die bij de woning op het perceel Wolfsveld 83 Someren is gevestigd ook in het bestemmingsplan op te nemen.	Op 9 januari 1980 is een bouwvergunning verleend voor het oprichten van een woonhuis met praktijkruimte. Deze praktijkruimte heeft een oppervlakte van ca. 120 vierkante meter. In het bestemmingsplan "De Loove" dat op 31 mei 2001 is vastgesteld, is aan het perceel de bestemming Woongebied toegekend. Gronden met deze bestemming zijn bestemd voor woondoeleinden. Binnen de bestemming is de woonfunctie de hoofdfunctie. Als een ondergeschikte functie is een aan huis gebonden beroep toegestaan, onder de voorwaarde dat dit niet leidt tot een onaanvaardbare verkeersafwikkeling c.q. een onaanvaardbare parkeerdruk. Een ondergeschikte functie is in het bestemmingsplan "De Loove" begrensd tot maximaal 30 procent van de vloeroppervlakte van het hoofdgebouw. Gelet op de omvang van de praktijkruimte is er geen sprake van een ondergeschikte functie. Daarnaast bood het bestemmingsplan De Loove geen mogelijkheden voor het oprichten van extra bebouwing voor een aan huis verbonden beroep. Geconcludeerd moet worden dat in het plan "De Loove" onvoldoende rekening is gehouden met de aanwezigheid van de tandartspraktijk op deze locatie. Op zowel de bebouwing als het gebruik was het overgangsrecht van toepassing. Op grond van vaste jurisprudentie het niet toegestaan om bebouwing/gebruik bij herhaling onder het overgangsrecht te plaatsen.

6	De heer C.P. Jansen Postelstraat 17 5711 EM Someren (mondellng)	13 maart 2013	13-450	In het ontwerpbestemmingsplan zijn de bouwmogelijkheden voor het perceel Postelstraat 17 beperkt, zowel ten aanzien van de toegestane bouwhoogte als het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden. Eerder zou door de gemeente zijn aangegeven dat de oprichten van een gebouw met 4 appartementen op het perceel mogelijk zou zijn. Verzocht wordt om de huidige bouwrechten over te nemen in het nieuwe bestemmingsplan.	In het ontwerpbestemmingsplan "Someren-dorp" is eveneens een regeling opgenomen voor aan huis verbonden beroepen, maar ook deze is niet toegespitst op deze situatie. (maximaal 40 % van het hoofdgebouw, met een absoluut maximum van 60 vierkante meter.) Conclusie De ingekomen zienswijze vormt aanleiding om het plan aan te passen. Op de verbeelding zal een aanduiding worden opgenomen (praktijkruimte). Daarnaast worden het bestemmingsplan afgestemd op de in het verleden gerealiseerde bebouwing, welke sterk afwijkt van de standaardregels (oppervlakte bijgebouwen, aanbouwen). In het bestemmingsplan "Middengebied" is aan het perceel Postelstraat 17 de bestemming "kernwinkelgebied" toegekend. Het plan sluit de mogelijkheid om woningen te realiseren niet uit. Een maximaal aantal woningen is niet opgenomen in het plan. Indirect is het aantal woningen dat gerealiseerd kan worden wel beperkt door de bouw- en gebruiksregels en door de randvoorwaarde met betrekking tot parkeren. - diepte hoofdgebouw maximaal 15 meter; - goothoogte van hoofdgebouwen 6-9 meter; - nokhoogte hoofdgebouw maximaal 14 meter; - wonen uitsluitend op de verdieping als hoofdfunctie toegestaan en op de begane grond als ondergeschikte functie van de hoofdfunctie; - voor wonen geldt als norm 1,5 parkeerplaats per woning, waarvan 1 op eigen terrein; In het coalitieprogramma is het volgende doelstelling opgenomen: "het natuurlijke en dorpsse plattelandskarakter van de gemeente goed bewaken, ook in het centrum. Terughoudend zijn met verdere inbreidingen in het centrum en met hoogbouw". Daarnaast zijn in de nota grondbeleid de volgende beleidspunten opgenomen: 1. het grondbeleid van de gemeente Someren zal ook de komende jaren gericht blijven op actief beleid waarbij echter vooraf per project of planontwikkelingsgebied een haalbaarheidsstudie c.q. quick-scan wordt verricht m.b.t. de kosten en risico's. Per nieuwe situatie zal dus worden bezien of actief dan wel faciliterend grondbeleid wordt toegepast. Daarbij worden voorwaarden gesteld over soort woningen, grondprijzen e.d. 2. Voor de realisering van de ruimtelijke doelstellingen worden de gronden die reeds in eigendom van de gemeente zijn als eerste benut. Daarna komt eventueel pas ontwikkeling van particuliere grond aan bod.
---	--	---------------	--------	---	---

					Deze doelstellingen zijn vertaald in de nieuwe bestemmingsplanregels, waarbij de maximum goothoogte is verlaagd tot 6 meter en de nokhoogte is beperkt tot 11 meter. Daarnaast is expliciet opgenomen dat geen woningen mogen worden toegevoegd. In het plan is wel een flexibiliteitsbepaling opgenomen ten aanzien van de maximaal toegelaten goot- en nokhoogte. Met toepassing van de bevoegdheid kan medewerking worden verleend aan het realiseren van gebouwen met een goothoogte tot 9 meter en een nokhoogte van 14 meter. Het bestemmingsplan biedt geen mogelijkheden voor het toevoegen van woningen. Een initiatief hiervoor dient op zijn eigen merites beoordeeld te worden, waarbij aspecten zoals regionale woningbouwafspraken, het gemeentelijk woningbouwprogramma (aantallen, woningtypen, prijsklassen), stedenbouwkundige inpasbaarheid, parkeervoorzieningen en milieuaspecten (bijvoorbeeld geluid) worden betrokken. Op dit moment is er geen concreet plan beschikbaar voor de herontwikkeling van dit perceel. Het is daarom niet mogelijk om een goede afweging te maken over de aanvaardbaarheid van deze ontwikkeling. De Ingekomen zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
7	De heer J. Geurts Speelheuvelstraat 30 5711 AT Someren (mondeling)	21 maart 2013	13-512	De heer Geurts runt een bedrijf vanuit de woning op het perceel Speelheuvelstraat 30 in Someren. In een vrijstaand bijgebouw worden producten opgeslagen die per pakketdienst worden verzonden naar klanten. In het aangebouwde bijgebouw is een kantoor gevestigd. Er is geen sprake van verkoop aan huis. Verzocht wordt om het bestemmingsplan Someren-dorp op dit punt aan te passen.	De activiteiten vinden al geruime tijd op het perceel plaats. Er is geen aanleiding om deze opnieuw onder het overgangsrecht te plaatsen. Het betreft hier activiteiten die niet binnen de noemer "aan-huis-verbonden-beroep" vallen zoals bij de beantwoording van de inspraakreacties is aangenomen. Het bestemmingsplan wordt op de volgende punten aangepast: - aanduiding kantoor; - opslag ten behoeve van groothandel (maximum oppervlakte bijgebouwen overeenkomstig bestaande situatie).
8	Martin Koenen (adviesbureau) Vullingspark 34 5591 DB Heeze	22 maart 2013	13-513	Namens de eigenaar van het perceel wordt bezwaar gemaakt tegen de opgenomen beperking om op het perceel Hooghoef 16a en 16b alleen twee-onder-één-kap-woningen toe te staan. Daarbij wordt verwezen naar afspraken die hierover in het verleden zijn gemaakt.	Gelet op de afspraken die in het verleden zijn gemaakt is het redelijk om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Het bouwvlak wordt daarbij wel iets vergroot zodat twee vrijstaande woningen beter ingepast kunnen worden. De aanduiding (twee-aaneen) zal ook gehandhaafd blijven. Bij de invulling van deze percelen is er dus de keuze om een tweekapper te bouwen of om twee vrijstaande woningen te realiseren. (zie bijlage 2)
9	De heer R. Vinken Klevitstraat 11 5712 AK Someren	27 maart 2013	13-530	Heeft bezwaar tegen de beperkingen die worden door gevoerd in het bestemmingsplan ten aanzien van het perceel op de Hoek Postelstraat/Verdonckstraat. In het bestemmingsplan	In het zienswijzenverslag behorende bij het collegebesluit van 28 mei 2013 was opgenomen dat het niet gewenst was om ook op het perceel Postelstraat/Verdonckstraat een aanduiding supermarkt op te nemen.

				worden de vestigingsmogelijkheden van "food" en supermarkten onmogelijk gemaakt.	Naar aanleiding van het ontvangen raadsvoorstel/ zienswijzenverslag heeft op 11 juni 2013 een gesprek plaatsgevonden met de heer R. Vinken. Door de heer Vinken is aangegeven dat hij een huurcontract heeft met een supermarktorganisatie (Jumbo) voor het pand. Door het wegnemen van de aanduiding "supermarkt" kan hij niet aan zijn contractuele verplichtingen voldoen. Gelet op dit belang is het handhaven van de mogelijkheid om een supermarkt te kunnen uitoefenen op deze locatie alleszins redelijk. Door het wegnemen van deze mogelijkheid ontstaat bovendien een reële kans op planschade. In de ruimtelijk-functionele visie is aangegeven dat binnen de kern Someren de ruimte voor uitbreiding supermarkten beperkt is. De berekende behoefte aan vierkante meters supermarkt is inmiddels benut door de omgevingsvergunning die op basis van het bestemmingsplan Middengebiet is verleend voor de vestiging van een "Jan Linders" op het perceel aan de Kerkstraat 30 in Someren (nog niet gerealiseerd). Gelet op de ligging, de grootte van de panden en de aanwezige parkeervoorzieningen is het niet aannemelijk dat op de deze oude supermarktllocatie nog een supermarkt gevestigd zal worden. Dit overwegende wordt het beleid via de incourantheid van de pand toch gerealiseerd. In de afweging kan daarom een zwaarder gewicht toegekend worden aan het risico van een planschadeclaim. Het argument van de heer Vinken geldt ook voor een perceel aan De Meer waar eerder ook een supermarkt gevestigd was (Jan Linders). De eigenaar van dit pand heeft een huurcontract met de Lidl. De aanduiding "supermarkt" wordt op beide locaties opgenomen. - bijlage 2a (hoek Verdonckstraat /Postelstraat) - bijlage 2b (De Meer)
10	De heer Amin Fioreffestraat 2 5711 ED Someren (mondelling)	27 maart 2013	13-598	De heer Amin heeft op het perceel Fioreffestraat 2 een horecagelegenheid. De aanduiding (h) horeca zou niet correct zijn weergegeven op de verbeelding. De horecagelegenheid zou zowel op nummer 2 als nummer 4 zijn gevestigd. Nr 4 betreft het restaurantgedeelte en nr. 2 het afhaalgedeelte.	Het perceel Fioreffestraat 2 valt binnen de bestemming Gemengd 1. Binnen deze bestemming mag alleen op locaties met de aanduiding (h) een horecabedrijf zijn gevestigd. Volgens de bij de gemeente beschikbare informatie (milieumelding) bevinden zowel het restaurant als het afhaalgedeelte zich op het adres Fioreffestraat 2. Er is dan ook geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
11	Acis Business Centrum Ter Hofstadlaan 75 5711 VV Someren	4 april 2013	13-599	Verzocht wordt om de bouwgrens van het perceel Ter Hofstadlaan 75 aan te passen op de volgende manier: - de bouwgrens aan de achterzijde te verleggen op 5 meter van de bestemmingsgrens;	<i>Aanpassing bebouwingsgrenzen</i> Ten aanzien van de bebouwingsgrenzen langs de Ter Hofstadlaan en de Kerkwijkstraat zijn de bestaande grenzen uit het bestemmingsplan Noord aangehouden. Gevraagd wordt om de grens tot de Kerkwijkstraat te verkleinen tot 5 meter.

12	Acfis Toku Beheer B.V. Ter Hofstadlaan 75 5711 W Someren	4 april 2013	13-600	- de bouwgrens aan de zijde Kerkweijerstraat te verleggen tot 5 meter van de Kerkweijerstraat. Ook wordt verzocht om het bebouwingspercentage aan te passen. Het genoemde percentage van 30 procent is niet in overeenstemming met de huidige bebouwing en op de aangrenzende percelen wordt geen percentage genoemd.	Dit is geen gewenste ontwikkeling om de volgende redenen: - voorkeur gaat uit naar een compacte bouwmassa; - uitbreiding van vierkante meters kantoorruimte op deze locatie is niet gewenst (zie opmerkingen bebouwingspercentage); - op het terrein dient voldoende parkeer ruimte over te blijven (uitgangspunt parkeren op eigen terrein); <i>Bebouwingspercentage</i> Het bebouwingspercentage wordt berekend op basis van het bestemmingsvlak. Het bestemmingsvlak "kantoor" volgt in dit geval de eigendomsgrenzen. De oppervlakte bedraagt 2029 vierkante meter. Op grond van de regels mag 609 vierkante meter worden bebouwd. De bestaande bebouwing heeft een oppervlakte van 735 vierkante meter. Dit strookt inderdaad niet met het opgenomen bebouwingspercentage. (ca 36 procent). Verder bood het oude bestemmingsplan "Noord" de mogelijkheid om de bebouwing nog uit te breiden tot een oppervlakte van 1056 m2 (bouwvlak 32 bij 33 meter 100% bebouwing). Bestaande bouw mogelijkheden (uitzonderingen daargelaten) worden in het bestemmingsplan zoveel mogelijk gerespecteerd. <i>Conclusie</i> Het bestemmingsplan dient naar aanleiding van de ingekomen zienswijze aangepast, waarbij de bestaande bouw mogelijkheden zoveel mogelijk gerespecteerd worden. - opschuiven bebouwingsgrens aan achterzijde tot 5 meter uit perceelsgrens. Hierdoor ontstaat een bouwvlak van 30 bij 36 meter - het gehele bouwvlak mag worden bebouwd, het bebouwingspercentage van 30 procent kan komen te vervallen. (Zie bijlage 3) Op 24 september 2002 is, met toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid genoemd in artikel 19 lid 1 WRO, een bouwvergunning verleend voor een uitbreiding van het kantoorgebouw op het perceel Heuvel 12. Aangezien de aanvrager geen gebruik heeft gemaakt van de verleende vergunning, is deze bij besluit van 7 december 2006 ingetrokken. In de brief van 15 januari 2007 is door de gemeente medegedeeld dat bij de eerstvolgende herziening van het bestemmingsplan, de bouw mogelijkheden zoals opgenomen in de vrijstelling zouden worden meegenomen. De oude vrijstelling voorziet in een uitbreiding van het kantoor gedeelte tot een oppervlakte van ca. 325 vierkante meter. De gothoogte en nokhoogte bedroeg respectievelijk 3 en 6,5 meter.
----	--	--------------	--------	--	---

13	De heer J.H. Baudoin Keizerstraat 27 2711 TT Someren	8 april 2013	13-614	Het voorontwerpbestemmingsplan is onevenredig beperkend met name door een verlaging van het toegelaten bebouwingspercentage. Het verzoek is om dit percentage te verhogen. Omdat dit niet in verhouding staat tot de aard van de bestemming, de oppervlakte van het perceel, het reeds aanwezige bouwvolume en de ruimtelijke omgeving waarin het perceel zich bevindt.	Gelet op het feit dat er in deze situatie een concrete toezegging is gedaan door het college van burgemeester en wethouders, zal de gemeenteraad worden voorgesteld om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Verdere uitbreiding van de kantoorfunctie is niet gewenst op deze locatie. Op de verbeelding zal daarom een vlak worden aangeduid waarbinnen de kantoorfunctie is toegestaan (zie bijlage 4). Het perceel Keizerstraat 27 viel binnen het bestemmingsplan Waterdael (vastgesteld 23 juli 1992 door de gemeenteraad. In artikel 4 (Woongebied) onder I is aangegeven dat het bebouwingspercentage bij vrijstaande woningen maximaal 40 procent mag bedragen. Het bebouwingspercentage is een bouwregel die als een aanvulling op de overige bouwregels gelezen dient te worden. Het realiseren van 50 vierkante meter aan bijgebouwen is bijvoorbeeld alleen toegestaan als het bebouwingspercentage van 40 procent niet wordt overschreden. Bij grotere percelen is het bebouwingspercentage niet bepalend voor hetgeen op een perceel gebouwd mag worden, omdat dit door de overige regels wordt begrensd (maximale bouwdiepte / afstand tot perceelsgrenzen/ maximale oppervlakte). Op basis van de overige bouwregels van het bestemmingsplan Waterdael zou op het perceel ca. 357,5 m2 aan bebouwing gerealiseerd mogen worden. Het ontwerpbestemmingsplan Someren-dorp maakt maximaal 367,5 vierkante meter aan bebouwing mogelijk. De verlaging van het bebouwingspercentage op zich leidt dan ook niet tot een afname van de bebouwingsmogelijkheden. Op het perceel doet zich echter de volgende afwijkende situatie voor. Op het achtererf is een grote loods aanwezig (oppervlakte ca. 300 vierkante meter/ voormalige agrarische bedrijfsbebouwing). Aangezien het vigerende bestemmingsplan Waterdael maximaal 50 vierkante meter aan bijgebouwen toestaat, is op dit gebouw het overgangsrecht van toepassing. Door de aanwezigheid van dit grote bijgebouw in combinatie met de verlaging van het bebouwingspercentage worden de bestaande uitbreidingsmogelijkheden van de woning beperkt. Gelet op de bestaande bouwrechten en het feit dat het niet is toegestaan om gebouwen bij herhaling onder het overgangsrecht te plaatsen worden de volgende aanpassingen voorgesteld: - bebouwingspercentage voor dit perceel verhogen tot 35 procent - maximaal 300 vierkante meter aan bijgebouwen toestaan op dit perceel.
----	--	--------------	--------	--	--

14	De heer J.A.C. Bakker Geldestraat 18 5711 XE Someren	5 april 2013	13-615	Verzoekt om medewerking te verlenen aan het realiseren van een erker, met een afwijkende maatvoering aan de voorzijde van de woning op het perceel Geldestraat 18. Deze ontwikkeling tast het straatbeeld en architectuur van de woning niet aan. Daarnaast is op het perceel Tuinstraat 30 ook een erker met een afwijkende maatvoering toegestaan.	Het uitgangspunt is dat toevoegingen aan de voorzijde van een hoofdgebouw ondergeschikt moeten zijn. Hiervoor wordt de regel gehanteerd dat de breedte van de erker niet meer dan 40 procent van de gevel mag bedragen, met een maximum van 2,5 meter. Dit beleid wordt sinds oktober 2010 ook in nieuwe bestemmingsplannen opgenomen. De afgelopen jaren is gebleken dat het absolute maximum van 2,5 meter in de praktijk te beperkend is. Voorgesteld wordt om dit te verhogen tot 3,5 meter. Voor de heer Bakker biedt deze aanpassing geen oplossing aangezien de voorwaarde van maximaal 40 procent gehandhaafd blijft. Het standpunt zoals is opgenomen in het inspraakverslag blijft dan ook onverminderd van toepassing. De vergunning voor de erker op het perceel Tuinstraat 30 is vergund op basis van het oude beleid (9 maart 2011). Na deze datum is het welstandsbeleid in de gemeente veranderd (vaststelling nota ruimtelijke kwaliteit 2 november 2011). Het betreft hier geen vergelijkbare situatie.
15	A.M.J. Cortenbach De Meer 22 5711 XB Someren	8 april 2013	13-623	Verzoekt om geen ambulante handel toe te staan op het pleintje voor De Meer 22	Een vergunning voor het innemen van een standplaats kan alleen worden afgegeven als het bestemmingsplan zich hiertegen niet verzet. (Algemene Plaatselijke Verordening) In de 'oude' bestemmingsplannen staat niets vermeld over ambulante handel. Het is daarom noodzakelijk om in het bestemmingsplan Someren-dorp hiervoor een regeling op te nemen. Vanuit het oogpunt van rechtszekerheid is het niet juist om overal het plaatsen van marktwagens e.d. mogelijk te maken. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. Alleen de bestaande standplaatsen op het Wilhelminaplein/ Postplein en op het parkeerterrein achter van Wilhelminaplein 8 worden met een aanduiding op de verbeelding aangegeven. In de regels wordt aangegeven hoeveel standplaatsen per locatie en tijdseenheid ingenomen mogen worden. (zie bijlage 5)
16	P.P.H.J.M. Vermaulen en M.M.I.C.B. Gast Molenstraat 25 5711 EV Someren	8 april 2013	13-632	Het ontwerpbestemmingsplan Someren-dorp is onvoldoende afgestemd op de bestaande bebouwing (Molenstraat 23 en 25) en doet bovendien afbreuk aan de vigerende bebouwingsmogelijkheden. Voorgesteld wordt om de huidige bebouwingslijnen over te	In 2005 is met toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid genoemd in artikel 19 lid 2 WRO medewerking verleend aan vervangende nieuwbouw van twee woningen. Met deze vrijstellingsbevoegdheid is de bouw van twee woningen mogelijk gemaakt die op verschillende punten afwijken van het vigerende bestemmingsplan Middengebied. Het gaat daarbij onder andere om de woningbreedte/ het overschrijden van de bebouwingslijn aan de zijde van de

				nemen in het bestemmingsplan en de rooilijn van de Laan ten Roode te laten aansluiten op perceel 25. Daarnaast wordt verzocht om de huidige gegevens aangaande goothoogte en nokhoogte over te nemen uit het huidige vigerende bestemmingsplan en hieraan niets te wijzigen.	Laan ten Roode. Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan is geen rekening gehouden met deze vergunning, dit dient bij de vaststelling hersteld te worden. Gelet op de begripsbepalingen zoals opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan dienen de woningen aangemerkt te worden als twee-aaneen (twee met de hoofdgebouwen aaneengebouwde woningen). De standaard bouwdiepte en bouwbreedte voor dit type bebouwing bedraagt 10 meter De gerealiseerde woningen wijken qua bouwbreedte, bouwdiepte, afstand tot de achterste perceelsgrens, af van de standaardregels voor dit woningtype. Gelet op de verleende vergunning zal in deze situatie een maatwerkoplossing geboden worden, extra bouwmogelijkheden worden niet opgenomen. (Zie bijlage 6) <i>Aan huis gebonden beroep</i> Het bestemmingsplan Someren-dorp kent een regeling voor aan-huis-verbonden beroepen. In artikel 1 (begrippen) is de volgende definitie voor een aan-huis-verbonden-beroep opgenomen: het uitoefenen van een beroep, het beroepsmatig verlenen van diensten of administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied of het uitoefenen van publieksverzorgend ambacht in de vorme van kappers, schoonheidssalons, e.d. met dien verstande dat de woonfunctie hoofdfunctie blijft. In artikel 19 Wonen is onder 19.1 onder c opgenomen dat een aan-huis-verbonden beroep als ondergeschikte functie bij woondoelinden is toegestaan. In artikel 19.5 onder a van de regels zijn de voorwaarden opgenomen waarbinnen dit is toegestaan: 1. de activiteit mag uitsluitend plaatsvinden binnen het hoofdgebouw (inclusief aanbouwen) of een aangebouwd bijgebouw. 2. De omvang van de activiteit mag niet meer bedragen dan 40 procent van de gezamenlijke vloeroppervlakte van het begane grondoppervlak van het hoofdgebouw (exclusief aanbouwen), tot een maximum van 60 m². 3. Het gebruik mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken. 4. Detailhandel is niet toegestaan;
				<i>Praktijk aan huis</i> Verzocht wordt om de medische beroepsactiviteiten die plaatsvinden binnen de woning (Molenstraat 25)	

					5. De activiteit wordt uitgeoefend door een bewoner. Voor de woning op het perceel Molenstraat 23 en 25 is in september 2005 een bouwvergunning verleend. Hierbij is gebruik gemaakt van de vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 19 lid 2 WRO. Uit de destijds opgestelde ruimtelijke onderbouwing voor dit project en de bouwvergunningstekeningen blijkt niet dat er sprake is van beroepsmatige activiteiten. Op basis van het vigerende bestemmingsplan Middengebleid zijn aan-huis-verbonden beroepen slechts toegestaan als ondergeschikte activiteit. Volgens onze gegevens is er geen toestemming (vrijstelling/ afwijking bestemmingsplan) verleend voor beroepsmatige activiteiten die het ondergeschikte karakter te boven zouden gaan. De zienswijze vormt derhalve geen aanleiding om te veronderstellen dat in de woning, beroepsmatige activiteiten plaatsvinden die niet binnen de gestelde kaders vallen. "Medische activiteiten" vallen onder de noemer aan-huis-verbonden beroep en zijn binnen de genoemde randvoorwaarden rechtstreeks toegestaan. Het is daarom niet noodzakelijk om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Op 12 juni 2013 is nog een aanvullende pleitnotitie ingediend. De in dit stuk genoemde punten vormen geen aanleiding voor verdere aanpassingen.
17	De heer en mevrouw van Enkevort-Arts Wilhelminalplein 30 5711 EL Someren	9 april 2013	13-635	Gevraagd wordt om een aanpassing van het bestemmingsplan ten aanzien van de maximale woningbreedte in relatie tot de afstand de zijdelingse perceelsgrens. De bestaande, grotereels gelijkvloerse woning inclusief inpandige garage wordt gezien als één hoofdmassa. Verzocht wordt om in het nieuwe bestemmingsplan de mogelijkheid open te houden om de woning over de gehele breedte op de verdieping te mogen uitbreiden (schetsplan 5 maart 2013).	Het perceel Ter Craene 1 valt in het bestemmingsplan "De Looze". Dit bestemmingsplan is op 31 mei 2001 vastgesteld door de gemeenteraad. In dit plan is opgenomen dat de breedte van een woning niet meer dan tien meter mag bedragen. In het bestemmingsplan is opgenomen dat de goothoogte maximaal 6 meter mag bedragen en de nokhoogte 11 meter. De bebouwing aan deze straat kenmerkt zich door vrijstaande woningen met een lage goothoogte (lager dan 4 meter). De woningen zijn veelal voorzien van inpandige garages, waardoor de breedte van het hoofdgebouw meer bedraagt dan de maximaal toegelaten tien meter. In het oude plan "De Looze" vielen deze woningen onder het overgangsrecht. In artikel 10 onder A van dit bestemmingsplan is een ruime overgangsbepaling opgenomen. "Bebouwing overeenkomstig de bestemming, maar afwijkend van één of meer bebouwingsvoorschriften, wordt geacht aan het plan te voldoen, met dien verstande dat de afwijking van de bebouwingsvoorschriften bij uitbreiding van de bebouwing mag worden voortgezet." Gelet op deze bepalingen biedt het plan de mogelijkheid om binnen de bestaande breedte van het hoofdgebouw, de goothoogte te verhogen tot zes meter.

					De bebouwing op het perceel Ter Craene 1 is opgebouwd uit verschillende modules, waardoor het in tegenstelling tot de overige bebouwing aan deze straat niet direct duidelijk is of het geheel moet worden aangemerkt als één hoofdbouwmassa of als een hoofdgebouw met een uitbreiding en een aangebouwd bijgebouw. De woning is vergund op basis van het bestemmingsplan Pasakker Ter Craene (vastgesteld 30 oktober 1975). Op basis van het oude bestemmingsplan mochten Bungalows/landhuizen worden opgericht met een goothoogte van maximaal 4,5 meter en een minimale breedte van 10 meter. De afstand tot de zijdelingse perceelsgrens moest 5 meter bedragen. In de bouwvergunning is aangegeven dat het bouwplan voldeed aan de bestemmingsregels, er wordt geen onderscheid gemaakt in een aan- of bijgebouw. Uitgaande van de verleende vergunning dient het gehele pand aangemerkt te worden als het bestaande hoofdgebouw. Bestemmingsplan Someren-dorp Het bestemmingsplan kent voor vrijstaande woningen een breedtemaat van 10 meter. Onder voorwaarden is een bredere maatvoering toegestaan maar dan moet de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens evenredig worden vergroot. Aangezien de bestaande woningbreedte al breder is dan tien meter en er sprake is van onvoldoende afstand tot de zijdelingse perceelsgrens, zou de woning op het perceel Ter Craene 1 onder het overgangsrecht blijven vallen. Het overgangsrecht zoals opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan is echter minder ruim dan in het oude plan "De Loove" (Wettelijk voorgeschreven overgangsregels). Het is niet toegestaan gewenst om gebouwen bij herhaling onder het overgangsrecht te plaatsen. Bovendien valt niet te verwachten dat het gebouw binnen de planperiode van tien jaar verdwijnt. Het is dan ook noodzakelijk om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. (bestaande woningbreedte is maximum). Vanuit een stedenbouwkundig oogpunt zou het de voorkeur hebben om de maximale goothoogte weer te verlagen tot het in de jaren zeventig geldende maximum van 4,5 meter. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan "De Loove" in 2001 is een echter een maximum goothoogte van 6 meter opgenomen. Het op dit moment verlagen van de maximale goothoogte is echter vanuit het oogpunt van mogelijke planschade niet gewenst. schetsplan Voor het verbouwen van de woning is op 5 maart 2013 een schetsplan
--	--	--	--	--	---

					Ingediend. Dit plan wijkt op twee punten af van het voorontwerpbestemmingsplan: - woningbreedte - dakhelling (plat dak, terwijl bestemmingsplan een dakhelling van minimaal 40 en maximaal 60 graden voorschrijft) In het bestemmingsplan wordt een regeling voor de afwijkende gevelbreedte opgenomen. Om het bouwplan in de ingediende vorm mogelijk te maken zou ook de regel ten aanzien van de dakhelling aangepast moeten worden. In het oude bestemmingsplan "De Looze" was opgenomen dat ieder hoofdgebouw zoveel mogelijk door hellende dakvlakken moest worden afgedekt. Een minimale of maximale hellingshoek was niet opgenomen in het plan. In het coalitieprogramma is opgenomen dat gestreefd wordt naar het behoud van het natuurlijk en dorpsse piëteitskarakter. De toepassing van hellende dakvlakken is een wezenlijk onderdeel van dorpsse architectuur. Andere zaken die hieraan gerelateerd kunnen worden zijn grondgebonden woningen, en individualiteit (particulier opdrachtgeverschap). Het handhaven van de verplichting om een te bouwen met hellende daken is voor het dorpsbeeld wel gewenst. Het is echter niet bezwaarlijk om de minimale hellingshoek te verlagen tot 30 graden. Het oprichten van woningen met platte daken is niet gewenst. <i>algemeen</i> De zienswijze van de heer en mevrouw Enckevort richt zich op het perceel Ter Craene 1. Op andere percelen binnen het plangebied komen vergelijkbare situaties voor in het bestemmingsplan dient daarom een algemene regel opgenomen te worden voor dit soort situaties. (zie ambtshalve aanpassingen onder 5 en 6).
18	Accon AVM t.a.v. mevrouw C.M.H. Cohen Postbus 5090 6802 EB Arnhem	9 april 2013	13-637	In de namens Welten Supermarkten B.V. ingediende zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht: Locatie Kerkstraat • het planologisch mogelijk maken van twee supermarkten aan de Kerkstraat is in strijd met het gemeentelijk beleid, het is dan ook niet logisch om deze op te nemen in het bestemmingsplan Someren-dorp. Locatie Kerkstraat De vergunningen voor vestiging van de Lidl en de vestiging van de Jan Linders zijn vergund op basis van het bestemmingsplan Middengebied. De Raad van State heeft in een uitspraak over de verleende vergunning aan de Lidl bevestigd dat het vigerende bestemmingsplan de vestiging van een supermarkt op het perceel aan de Kerkstraat mogelijk maakt. Gelet op deze rechten is het logisch dat het bestemmingsplan hierop wordt aangepast. Binnen de bestemming detailhandel is aangegeven op welke	

19	B.A.J. Kampward Speelheuvelstraat 40,44 en 44a/bij	10 april 2013	13-640	Overige supermarkt locaties op plaatsen waar geen supermarkt meer is gevestigd wordt toch de mogelijkheid geboden. (locatie Verdonckstraat en De Meer)	delen van het perceel een supermarkt gevestigd mag worden. Hiermee wordt voorkomen dat verdere uitbreiding plaatsvindt. <i>Overige supermarktlocaties</i> De genoemde percelen vallen in de bestemming "Centrum". Binnen deze bestemming is een supermarkt alleen toegestaan binnen de functieaanduiding (su) (supermarkt). Binnen de bestemming "Centrum" is in het ontwerpbestemmingsplan op twee locaties deze aanduiding opgenomen (Jumbo supermarkt / Albert Heijn supermarkt). De 'oude' supermarkt locaties op de genoemde locaties aan de Verdonckstraat en De Meer zijn niet meer bestemd als supermarktlocaties. Dit geldt overigens ook voor het perceelsgedeelte voor de huidige Jumbosupermarkt (nu ingericht als parkeerterrein) en het aangrenzende perceel Speelheuvelstraat 7 (optiekzaak). Ten aanzien van de oude supermarktlocaties is het standpunt bij collegebesluit van 13 juni 2013 gewijzigd (zie beantwoording zienswijze 9). Gelet op aanwezige huurcontracten wordt de gemeenteraad voorgesteld om op de locaties hoek Verdonckstraat/ Postelstraat en De Meer alsnog de aanduiding (su) supermarkt op te nemen. (zie bijlage 2a en 2b) <i>Uitbreiding Jumbo supermarkt</i> Op dit moment ligt er geen concreet plan voor de uitbreiding van de Jumbo supermarkt. De planologische aanvaardbaarheid van een dergelijke ontwikkeling kan daarom op dit moment niet worden beoordeeld. Bij de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven dat de bereidheid bestaat om in onderling overleg hiervoor een oplossing te vinden. Een eventuele uitbreiding zal een eigen planologische procedure moeten volgen. Zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. <i>Huisnummering</i> De op de ondergrond aangegeven huisnummering klopt niet met de werkelijkheid. Het perceel volgens de ondergrond nr. 44 is in werkelijkheid nummer 42. Op het perceel van de heer Kampward, gelden alleen de huisnummers 40 en 44. Huisnummer 44a is geen geregistreerd nummer (meer) in het kader van de BAG (Basisadministratie gebouwen). Neemt niet weg dat op de ondergrond de juiste huisnummers verwerkt moeten worden. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. <i>Aantal woningen</i> Het pand met nummer 44a is oolt vergund als een kantoorruimte bij het
----	--	---------------	--------	---	--

					bedrijf dat hier vroeger was gevestigd (1959). Op een gegeven moment is het pand in gebruik genomen als woning. Vergunningen voor verbouwing tot woonhuis zijn in het archief niet aangetroffen. In 1996 is het gebruik als 'zelfstandige' woonruimte beëindigd. Ook uit de na 1996 verleende bouwvergunningen kan niet worden afgeleid dat dit pand aangemerkt zou moeten worden als woning. Gelet op het feit dat dit gebruik in 1996 is beëindigd kan evenmin een beroep worden gedaan op het overgangsrecht. De gebouwen op het achtererf dienen ons inziens aangemerkt te worden als bijgebouwen. De zienswijze vormt geen aanleiding om een extra bouwvlak voor een (vrijstaande woning op te nemen). De oppervlakte aan bijgebouwen op het perceel wijkt wel af van de standaardregels van het bestemmingsplan. Aangezien het niet is toegestaan om gebouwen bij herhaling onder het overgangsrecht te plaatsen, wordt het bestemmingsplan op dit punt aangepast. - afwijkende bijgebouwen regeling: - bijgebouwenzone (contour bestaande bebouwing volgen) - oppervlakte bijgebouwen (overeenkomstig bestaande situatie) - goot- en nokhoogte (3 meter/ 6,75 meter) - goot- en nokhoogte (3/ 3) (gedeelte nr. 44a)
20	H.F.A. Bukkems Slutelakker 13 5715 CB Lierop	10 april 2013	13-651	De heer Bukkems is het niet eens met het antwoord van de gemeente op zijn inspraakreactie. Hij verzoekt om alsnog een woonbestemming aan het perceel Geldestraat 11 toe te kennen.	Het perceel is in de Ruimtelijke woonvisie (2005) aangeduid als een potentiële inbreidingslocatie voor woningbouw. In de structuurvisie Someren 2028 is dit nogmaals bevestigd (vastgesteld op 24 april 2013). Dit staat wat ons betreft dan ook niet ter discussie. In de inspraakreactie is aangegeven dat het zonder een concreet inrichtingsplan niet mogelijk is om de haalbaarheid van deze ontwikkeling te beoordelen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient in het bestemmingsplan onderbouwd te worden dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Daarnaast moet worden ingegaan op de (financiële) uitvoerbaarheid van het plan. Zelfs bij het opnemen van een uitwerkingsbevoegdheid of een wijzigingsbevoegdheid dient de (globale) uitvoerbaarheid van de ontwikkeling aangetoond/onderbouwd te worden. Tevens moeten randvoorwaarden worden opgenomen waarbinnen de uitwerking of wijziging dient plaats te vinden. Bij deze randvoorwaarden kan gedacht worden aan aspecten als: het woningaantal, toegelaten woningtype, situering van de woningen. Het plan is ook daarvoor op dit moment nog onvoldoende uitgewerkt. Het standpunt dat voor een herontwikkeling van het perceel een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure doorlopen moet worden, blijft daarom gehandhaafd. De zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. Daarbij kan worden opgemerkt dat op basis van de nota

					grondbeleid de ontwikkeling van percelen in gemeentelijk eigendom op dit moment voorrang krijgen.
21	T.J.C.H. Sonnemans Heuvel 9 5712 EH Someren	9 april 2013	13-652		De zienswijze heeft betrekking op het perceel Kerkstraat 28. Het verzoek is om het splitsen van het bestaande woonhuis in twee appartementen mogelijk te maken. Aan de buitenkant zijn slechts beperkte aanpassingen nodig. Door het op deze wijze bewoonbaar maken kan het gemeentelijk monument op een goede manier behouden blijven.
22	T.J.C.H. Sonnemans Heuvel 9 5712 EH Someren	9 april 2013	13-653		De zienswijze heeft betrekking op het perceel Postelstraat 21. De beperking van de maximaal toegestane goot- en nokhoogte wordt als onevenredig bezwarend ervaren. Dit geldt ook voor het verbod om woningen te mogen toevoegen.
23	Driessen Advies & Beheer Postbus 66 5710 AB Someren	10 april 2013	13-654		Postel 22 In het bestemmingsplan Middengebleed was aan het perceel de bestemming Woongebied 2 toegekend. Ten aanzien van de bedrijvigheid was hierover het volgende opgenomen: "bestaande bedrijven binnen deze bestemming passen qua schaal en functioneren in deze bestemming, zodat zij worden geacht aan het plan te voldoen, met dien verstande dat slechts een beperkte uitbreiding (15 procent) mogelijk is. Op het perceel gelden de normale bebouwingsregels voor aan-een-gebouwde woningen. Voor de bedrijvigheid is extra bebouwing toegestaan in de vorm van bijgebouwen. Dit is met een bouwaanduiding op de verbeelding aangegeven. Detailhandel op de inrichtingstekening zoals ingediend in het kader van een milieumelding op 14 januari 1999 is geen winkelruimte aangegeven. In dezelfde periode is een bouwvergunning afgegeven voor een verbouwing van het pand waarbij een bestaande showroom is komen te vervallen. In de staat van bedrijfsactiviteiten is opgenomen: Handel in auto's en motorfietsen, reparatie en servicebedrijven. De hoofdactiviteit op het perceel is volgens de beschikbare gegevens het repareren en onderhouden van auto's. De verkoop van auto's is toegestaan op dit perceel en de verkoop van automaterialen/onderhoudsmiddel kan worden gezien als een ondergeschikte activiteit. Er is geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.
24	Driessen Advies & Beheer Postbus 66 5710 AB Someren	10 april 2013	13-655		<i>Beperkingen gebruiksmogelijkheden</i> Op het perceel Witvrouwenbergweg 12 is het bestemmingsplan Waterdael van toepassing. Dit bestemmingsplan is op 23 juli 1992 vastgesteld door de

				gemeenteraad. Sindsdien is het beleid wel veranderd. In 2004 en 2005 is door de gemeenteraad besloten dat het zoekgebied voor perifere detailhandel is gelegen aan de Lage Akkerweg, de oostzijde van de Witvrouwenbergweg en het perceel aan de rotonde Witvrouwenberg/ Provinciale weg tegenover Karvel/ Wijnen Wonen. Het perceel aan de Witvrouwenbergweg 12 wordt beleidsmatig gezien niet meer beschouwd als een vestigingslocatie voor perifere detailhandel. Logisch gevolg hiervan is dat deze mogelijkheid uit het bestemmingsplan wordt gehaald. Naaft detailhandel in voluminieuze goederen zijn ook groothandelsbedrijven (incl. showrooms), en lichte, ambachtelijke bedrijvigheid niet meer opgenomen als toegelaten functies binnen de bestemming Gemengd-2. In het vigerende bestemmingsplan Waterdael is aangegeven dat de bebouwing een representatief karakter dient te hebben in de richting van de Witvrouwenbergweg. Daarnaast is opgenomen de strook als een bufferzone fungeert tussen het bedrijventerrein en de woonwijk. Deze doelstellingen gelden nog steeds en in dat licht bezien zijn de vervallen functies niet langer gewenst op deze locatie. De genoemde bedrijfsvormen trekken een ander soort verkeer aan (vrachtverkeer) en kunnen door eventuele buitenopslag het gewenste representatieve karakter aantasten. Daarbij komt dat op de bestaande bedrijventerreinen binnen de gemeente voldoende ruimte is voor de vestiging van dit soort bedrijvigheid. Van een 'onnodige' beperking is in dit geval geen sprake. Dit is een logisch gevolg van eerdere besluitvorming en in het belang van het behoud van het representatieve karakter van deze bebouwingsstrook. <i>Planschade</i> Het is correct dat de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan op enkele punten zijn beperkt. Aan de andere kant is de bestemmingsomschrijving verruimd door het toevoegen van de functie "sportvoorzieningen" en is het bebouwingspercentage verhoogd tot 60 procent. Daarnaast waren de beperkingen die in het bestemmingsplan Someren-dorp worden doorgevoerd, in ieder geval voor een deel voorzienbaar. Het is daarom niet aannemelijk dat de vaststelling van het bestemmingsplan, forse planschade tot gevolg zal hebben, zoals wordt gesuggereerd in de ingekomen zienswijze. Eventuele planschade zal niet zodanig van omvang zijn dat de gemeente deze lasten niet zo kunnen dragen. <i>Exploitatieplan</i> In artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen voor de gronden
				gebruiksvoorschriften van het geldende bestemmingsplan "Waterdael". Indien de beperkingen niet worden teruggedraaid, wordt tevens bezwaar gemaakt tegen het ontbreken van een planschaderisico-analyse voor alle gronden waarvan de bestemmingen worden beperkt en annex het ontbreken van een exploitatieplan wat volgens de wet verplicht is bij financiële consequenties voor de gemeente voor een nieuw bestemmingsplan.

				waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De algemene maatregel van bestuur waarnaar wordt verwezen is het Besluit ruimtelijke ordening. In artikel 6.2.1. van dit Besluit is aangegeven bij welke bouwplannen een exploitatieplan opgesteld dient te worden. De verplichting om een exploitatieplan vast te stellen op grond van mogelijke planschadeclaims is niet in dit artikel opgenomen. Wells waar wordt op een tweetal plaatsen de bouw van woningen mogelijk gemaakt. In deze gevallen gaat het om het bestendigen van bestaande bouwmogelijkheden. Op grond van artikel 9.1.20 van de Invoeringwet wet ruimtelijke ordening, vervalt in dat geval, de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen. De ontvangen zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.
25	Driessen Advies & Beheer Postbus 66 5710 AB Someren	10 april 2013	13-656	De zienswijze heeft betrekking op het perceel Dorpsstraat 3 en richt zich op de volgende punten: - bestaand gebruik en bebouwing dienen overgenomen te worden in het nieuwe bestemmingsplan. - ontbreken van een planschaderisico-analyse; - verplichting om exploitatieplan vast te stellen Bij de beantwoording van de inspraakreacties is aangegeven dat het hier gaat om een bedrijf in milieucategorie 2. De zienswijze vormt geen aanleiding om hierin verandering te brengen. Gelet op de aard van activiteiten en de hoeveelheden ingezamelde reststoffen is er sprake van relatief kleinschalige en weinig milieubelastende activiteiten, die binnen milieucategorie 2 gerangschikt kunnen worden. In het plan is aan het perceel de bestemming "Bedrijf" toegekend. Hierbij de begrenzing aangehouden zoals is opgenomen op de inventarisatiekaart zoals opgenomen in de toelichting van het plan Middengebleed. In de regels van het plan Middengebleed is opgenomen dat bestaande bedrijven geacht werden aan het plan te voldoen, met dien verstande dat slechts een beperkte uitbreiding van 15 procent mogelijk is. Logischerwijs moest deze uitbreidingsmogelijkheid berekend worden over de bebouwing die binnen het aangeduide gebied aanwezig was, dus inclusief de bedrijfswoning. De bestaande bouwmogelijkheden voor het oprichten van bebouwing ten behoeve van de aanwezige bedrijvigheid waren dan ook beperkt. In het bestemmingsplan Someren-dorp is opgenomen dat het perceel voor maximaal 30 procent bebouwd mag worden (ca. 275 m2). Ten opzichte van de bestaande bouwmogelijkheden ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten is sprake van een verruiming van de bouwmogelijkheden. Aan het perceel is de bestemming "Bedrijf" toegekend en niet de bestemming "gemengd" gelet op de beperkte functiemenging aan deze zijde van de Dorpsweg. Ten opzichte van het oude plan is dit een beperking van de gebruiksmogelijkheden. Het oude plan bood mogelijkheden voor

					functieverandering onder andere naar kantoren of publieksverzorgend ambacht. In de ruimtelijk functionele visie centrum Someren is aangegeven dat het van belang is om het kernwinkelgebied zoveel mogelijk te stimuleren. Gelet op de toenemende leegstand van winkel- en kantoorpanden is het niet gewenst om in de aanloopstraten nog extra bouw- of gebruiksmogelijkheden op te nemen. <i>Planschade</i> Het is correct dat de gebruiksmogelijkheden van het bestemmingsplan op enkele punten zijn beperkt. Aan de andere kant zijn de bouw mogelijkheden voor de bedrijvigheid verruimd. Daarnaast waren de beperkingen die in het bestemmingsplan Someren-dorp worden doorgevoerd, in ieder geval voor een deel voorzienbaar. Het is daarom niet aannemelijk dat de vaststelling van het bestemmingsplan, forse planschade tot gevolg zal hebben. Eventuele planschade zal niet zodanig van omvang zijn dat de gemeente deze lasten niet zou kunnen dragen. <i>Exploitatieplan</i> In artikel 6.12 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening is opgenomen dat de gemeenteraad een exploitatieplan dient vast te stellen voor de gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan is voorgenomen. De algemene maatregel van bestuur waarnaar wordt verwezen is het Besluit ruimtelijke ordening. In artikel 6.2.1. van dit Besluit is aangegeven bij welke bouwplannen een exploitatieplan opgesteld dient te worden. De verplichting om een exploitatieplan vast te stellen op grond van mogelijke planschadeclaims is niet in dit artikel opgenomen. Wellswaar wordt op een tweetal plaatsen de bouw van woningen mogelijk gemaakt. In deze gevallen gaat het om het bestendigen van bestaande bouw mogelijkheden. Op grond van artikel 9.1.20 van de Invoeringwet wet ruimtelijke ordening, vervalt in dat geval, de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen.
Ambtshalve aanpassingen					
1.	In 2012 is een traject gestart om reststroken te verkopen. Verschillende reststroken zijn inmiddels verkocht. Het gaat om 53 adressen.	De reststroken hebben in de meeste gevallen de bestemming Onbebouwd gebied (groenvoorziening). Binnen deze bestemming is het gebruik als tuin/erf en/of het oprichten van gebouwen of bouwwerken geen gebouw zijnde niet toegestaan. De bestemming van de verkochte percelen dient daarom aangepast te worden. In bijlage 7 is aangegeven om welke adressen het gaat en op welke wijze het bestemmingsplan worden aangepast.			

2.	Slievenstraat 4	Op 30 augustus 2012 is een omgevingsvergunning verleend voor het oprichten van een woning op het perceel Slievenstraat 4 (vervangende nieuwbouw). Hierbij is gebruik gemaakt van een in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid. Het bouwplan week af van het 'oude' plan Middengebied, in die zin dat de op de verbeelding aangegeven bebouwingslijn werd overschreven. In het ontwerpbestemmingsplan is bij de intekening van het bouwvlak voor het hoofdgebouw de oude bebouwingslijn als uitgangspunt gehanteerd. Gelet op de verleende vergunning dient het bestemmingsplan op dit punt aangepast te worden. (zie bijlage 8)
3.	Slievenstraat ong (naast nr. 10)	Aan het perceel kadastraal bekend als Someren, sectie M, nr 1005 (ten noorden van Slievenstraat 10) is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen (zonder bouwvlak of bouwaanduiding bijgebouwen) toegekend. Het perceel wordt agrarisch gebruikt en hoort niet bij het aangrenzende woonperceel (Slievenstraat 10). De bestemming van het perceel dient daarom gewijzigd te worden in de bestemming "agrarisch"
4.	Slievenstraat ong (naast nr 3)	Aan het perceel kadastraal bekend als Someren, sectie M, nr 927 (ten noorden van Slievenstraat 3) is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen (zonder bouwvlak of bouwaanduiding bijgebouwen) toegekend. Het perceel wordt agrarisch gebruikt en hoort niet bij het aangrenzende woonperceel (Slievenstraat 3). De bestemming van het perceel dient daarom gewijzigd te worden in de bestemming "agrarisch"
	Slievenstraat ong. (ten noorden van Slievenstraat 3)	Aan het perceel kadastraal bekend als Someren, sectie M, nr 926 (ten noorden van Slievenstraat 3) is in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming Wonen (zonder bouwvlak of bouwaanduiding bijgebouwen) toegekend. Het perceel heeft een functie als riooloverstort/plekwaterberging. De bestemming dient te worden aangepast overeenkomstig dit gebruik. De bestemming zal worden gewijzigd in de bestemming Groen.
5.	Afwijkende woningbreedte	In het plangebied komen op verschillende plaatsen woningen voor die breder zijn dan 10 meter. Het ontwerpbestemmingsplan staat dit onder voorwaarden wel toe maar dan moet een grotere afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in acht worden genomen. Niet in alle gevallen wordt aan deze randvoorwaarde voldaan. Het is niet de bedoeling om deze woningen onder het overgangsrecht te plaatsen. De planregels worden op dit punt aangepast (bestaande afwijkingen ten aanzien woningbreedte)
6.	Hoofdgebouwen op een afstand van minder dan 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens.	De bestemmingsplanregels schrijven voor dat woningen op tenminste 3 meter afstand uit de zijdelingse perceelsgrens gebouwd mogen worden. (geldt voor vrijstaande woningen, twee-aan-één woningen en eindwoningen van rijwoningen).
7.	Zwembadlocatie Witvrouwenbergweg.	In de bekendmaking voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven dat het zwembadterrein op de hoek van de Kanaalsstraat met de Witvrouwenbergweg buiten het plangebied wordt gelaten. Dit in verband met de voorgenomen ontwikkelingen langs de Witvrouwenbergweg. In de structuurvisie Someren 2028 is het gebied aangeduid als "Mogelijke transformatie naar commerciële of maatschappelijke functies". Op dit moment zijn er geen concrete plannen voor de herontwikkeling van dit perceel. Besloten is om het perceel daarom buiten het ontwikkelingsgebied te laten. Dit gedeelte van de zone langs de Witvrouwenbergweg wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan Someren-dorp en de bestemming is gericht op het huidige gebruik en maakt vooralsnog geen ontwikkelingen mogelijk.
8.	horecaterassen	Bestaande horecaterassen moeten op de verbeelding worden opgenomen, door middel van een functieaanduiding binnen de bestemming "Verkeer". Gebleken is dat niet alle terrassen zijn opgenomen, dit wordt hersteld.
10.	Singel 21	Aanpassing bouwvlak hoofdgebouw (Bijlage 9)
11.	Singel 8 tm 11	Aanduiding [tae] is niet correct, nrs. 8 en 11 zijn vrijstaande woningen/ nrs 9 en 11 is een tweekapper.
12.	Kerkstraat 30	Voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is een aanvraag ingediend voor een in pandige verbouwing van de Lidl. Deze aanvraag dient nog op de verbeelding verwerkt te worden.
13.	Kerkstraat 28	De begrenzing van het vlak met de bestemming "Wonen" dient afgestemd te worden op de laatste terreinrichtingstekening voor het perceel Kerkstraat 30.

14.	Heuvel 9	Voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan is een aanvraag voor een omgevingsvergunning ingediend voor het oprichten van twee vrijstaande woningen op dit kavel. Op basis van het oude plan dient deze aanvraag verleend te worden. Het bestemmingsplan dient op dit punt aangepast te worden. (zie bijlage 10)
15.	Heuvel 17	Onlangs is een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan het oprichten van 100 vierkante meter aan bijgebouwen bij de woning op het perceel Heuvel 17. Het perceel heeft een oppervlakte van 2080 vierkante meter. Afhankelijk van de perceelsomvang biedt het bestemmingsplan Somerend-dorp de volgende bebouwingsmogelijkheden - perceel kleiner dan 500 m2, maximaal 50 vierkante meter aan bijgebouwen - perceel tussen 500 en 1000 m2, maximaal 60 vierkante meter aan bijgebouwen - perceel groter dan 1000 m2, maximaal 75 vierkante meter aan bijgebouwen. Boven de 1000 m2 geldt als maximummaat 75 vierkante meter aan bijgebouwen. Op basis van de perceelsomvang in relatie tot de toegelaten bebouwingspercentages is het niet bezwaarlijk om bij percelen groter dan 2000 m2, medewerking te verlenen aan het oprichten van 100 vierkante meter aan bijgebouwen. Ter vergelijking in het buitengebied wordt bij alle woningen 100 vierkante meter aan bijgebouwen toegestaan ongeacht de perceelsomvang. Vanuit het oogpunt van rechtsgelijkheid dient dit voor alle percelen te gelden die groter zijn dan 2000 vierkante meter. Voorgesteld wordt om artikel 19.2.3. onder d lid 1 op dit punt aan te vullen. Toevoegen aan artikel 19.2.3. onder d lid 1 - Perceel groter dan 2000 m2, maximaal 100 vierkante meter aan bijgebouwen.
16.	Regels archeologie	Artikel 21 t/m 24 (waarde Archeologie) De formulering van de bestemmingsregels stemt niet overeen met de voorbeeldregels zoals in het gemeentelijk archeologiebeleid zijn opgenomen. Dit wordt aangepast.
17.	Regels artikel 18 "verkeer"	Bestemmingsomschrijving - ambulante handel alleen toestaan op de verbeelding aangeduide locaties artikel 18.2.1. onder e (horecaterrassen) - opnemen randvoorwaarde tenminste 1,5 meter doorloopruimte 18.3 Specifieke gebruiksregels (ambulante detailhandel) - maximaal aantal standplaatsen per dag / jaar
18.	Toelichting	Hoofdstuk 1, paragraaf 1.1 2° alinea, 3° zin (vier vervangen door drie) Hoofdstuk 1, paragraaf 1.2 2 alinea, 1° zin (begrenzing plangebied, zwembad Diepsteekel hoort wel tot het plangebied. Hoofdstuk 2, pagina 5, 1° alinea laatste regel (passage over zwembad aanpassen i.v.m. correctie plangebied) Hoofdstuk 4, paragraaf 4.3 wegverkeerslawaal (tekst ten aanzien van Hooghoef 16a en 16b aanpassen geleet op zienswijze nummer 8 (zowel vrijstaande woning als twee-onder-één-kap wordt mogelijk gemaakt. Hoofdstuk 4, paragraaf 4.4 externe veiligheid, (advies veiligheidsregio vermelden) Hoofdstuk 5, paragraaf 5.3.1 Looवेबाan (ook vrijstaande woningen zijn toegestaan, aanpassingen op grond van zienswijze nummer 8)

19	Molenstraat 21/21a	In 1982 is een vergunning verleend voor het oprichten van een tweede woning op het perceel Molenstraat 21. Gelet op de terugliggende ligging is dit niet eerder opgemerkt. Het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.
20	Fellenbeemd	Het betreft hier bebouwing met een afwijkende bouwwijze. Geconstateerd is dat de bouwblokken voor de hoofdgebouwen en de bijgebouwenzones niet goed zijn opgenomen op de verbeelding. Dit dient aangepast te worden. (zie bijlage 11)
21	Horeca Postelplein	In de ruimtelijk-functionele visie centrum Someren is aangegeven dat het gewenst is om het Postelplein (geleidelijk) te ontwikkelen tot zuidelijke entree van het kernwinkelvegebied. Aangegeven is dat het Postelplein op dit moment een matige uitstraling heeft en een beperkte bijdrage levert aan het verblijfs- en winkelklimaat en de entreefunctie onvoldoende vervult. In het ontwerpbestemmingsplan heeft deze zone de bestemming "Gemengd gebied 1". Binnen deze bestemming is de vestiging van verschillende functies mogelijk. De nieuwvestiging van detailhandel en horeca is binnen deze bestemming niet mogelijk. Het is voorstelbaar dat juist de vestiging van één of meerdere horecabedrijven de aantrekkelijkheid van het gebied zou vergroten en de entreefunctie tot het winkelgebied wordt versterkt. In het plan wordt daarom een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee de aanduiding (h) (horeca 1) kan worden toegevoegd aan de verbeelding. Deze wijzigingsbevoegdheid kan alleen worden toegepast binnen de op de verbeelding aangegeven zone, daarnaast dient het plan een aantoonbare bijdrage leveren aan de versterking van de entreefunctie en de uitstraling van het gebied. (zie bijlage 12)