



Zienswijzenverslag Bestemmingsplan Somerdaal

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

26 maart 2019, ter behandeling in Commissie Ruimte d.d.
10 april 2019

1 Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 3 juli 2018 ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan 'Sommerdaal' en besloten dit bestemmingsplan vrij te geven voor zienswijzen. Op donderdag 20 juli 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders door publicaties in 't Contact en de Staatcourant (via www.officielebekendmakingen.nl) de terinzagelegging voor 6 weken, vanaf vrijdag 20 juli 2018, aangekondigd. Als bijlage 1 treft u deze publicaties aan. Tevens hebben provincie en het betrokken waterschapsbestuur via elektronische weg een exemplaar van de kennisgeving toegezonden gekregen.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf vrijdag 20 juli 2018 tot en met donderdag 30 augustus 2018 ter inzage gelegen. Conform artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening kon een ieder een schriftelijke of mondelinge zienswijze omtrent het ontwerp bij de gemeenteraad naar voren brengen.

Er zijn in totaal 3 schriftelijke zienswijzen ingediend. Alle schriftelijke zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn naar voren gebracht en zijn derhalve ontvankelijk.

Er is tevens binnen de daarvoor gestelde termijn één mondelinge zienswijze kenbaar gemaakt.

Het oorspronkelijke ontwerpbestemmingsplan is tijdens de behandeling in de Commissie Ruimte van 16 januari 2019 teruggetrokken van de

agenda. Reden daarvoor was dat er discussie ontstond over de ruimtelijke kwaliteit en de uitstraling van het plangebied. De initiatiefnemer heeft naar aanleiding hiervan zijn plan aangepast. Op deze manier wordt ook tegemoet gekomen aan de zienswijzen die betrekking hebben op deze aspecten.

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

Hoofdstuk 3 geeft de conclusie voortkomend uit de beantwoording van de zienswijzen.

Hoofdstuk 4 geeft een opsomming van de ambtshalve wijzigingen.

In bijlage 1 zijn de publicaties opgenomen. In bijlage 2 t/m 5 treft u de (geanonimiseerde) zienswijzen aan.

2 Gemeentelijke beantwoording

2.1 Schriftelijke zienswijze 1

	Schriftelijke zienswijze 1, ingekomen 24 augustus 2018	Gemeentelijke beantwoording
	Onderstaand treft u een samenvatting van de zienswijze aan. Voor de volledig tekst verwijzen wij u naar de kopie van de zienswijze in bijlage 2.	
2.1.1.	De beplanting staat niet op de juiste wettelijk vastgelegde afstand tot de bestemmingsgrens. Er is daarnaast geen verticaal worteldoek geplaatst. Appellant stelt dat er schaduwwerking ontstaat op het naastgelegen perceel.	<p>Artikel 5:42 en verder van het Burgerlijk Wetboek hebben betrekking op beplanting in relatie tot naburige erven. Van belang in dit geval is dat wettelijk is bepaald dat het niet geoorloofd is om binnen een bepaalde afstand van de grenslijn van een naburig erf bomen, heesters of hagen te hebben, tenzij de eigenaar toestemming heeft gegeven of dat er sprake is van een openbare weg of openbaar water. Voor bomen bedraagt de aan te houden afstand 2 meter, te rekenen vanaf het midden van de voet van de boom. Voor heesters en hagen bedraagt de voorgeschreven afstand tot de grenslijn een halve meter.</p> <p>Er kan van de voorgeschreven afstanden worden afgeweken op het moment dat het plaatselijke gebruik of de Algemene Plaatselijke Verordening (APV) een andere afstand voorschrijft. In de APV van Someren (2018) wordt een afstand van 2 meter voor bomen en nihil voor heesters en hagen in privaat eigendom voorgeschreven. Voor openbaar terrein is de afstand voor alle beplanting (bomen, hagen, heesters) op 'nihil' gesteld.</p> <p>Rondom het terrein wordt voorzien in landschappelijke inpassing, zowel aan de zijde van het perceel van appellant, als aan de achterzijde richting de waterloop, als aan de andere zijde. De</p>

		<p>inpassing bestaat uit bomen, heesters en hagen. Met de vormgeving van de inpassing is rekening gehouden met de wettelijk voorgeschreven afstanden. De breedte van beplantingsstroken aan weerszijden bedraagt 5 meter. De bomen staan er middenin. Aan de achterzijde wordt een strook natuur gerealiseerd, met een breedte van zo'n 11 meter.</p> <p>Doordat er rekening wordt gehouden met de voorgeschreven afstanden, treft deze grief geen doel.</p>
2.1.2.	<p>Er zijn wandelpaden voorzien op inspectiepaden van het Waterschap. Appellant voorziet problemen als mensen gaan wandelen op paden welke niet als zodanig geschikt zijn.</p>	<p>Het achterste gedeelte van het plangebied (aan de zijde van de waterloop) wordt ingericht als natuur en daarbinnen is extensief recreatief medegebruik mogelijk. Wandelen valt hieronder. Er is juist in samenwerking met Waterschap De Dommel gezocht naar een invulling die de 'watergevoeligheid' van het gebied respecteert. De gronden aan de achterzijde worden ingericht als natuurvriendelijke oever, waarbij er 5 meter wordt vrijgehouden om de watergang te kunnen maaien.</p> <p>Het college heeft geëist dat er verbinding wordt gezocht met de rest van het gebied. Dit is ook in het bedrijfsplan opgenomen (houten brug over de waterloop, aansluiten met andere parken aan de overzijde van de waterloop, recreatieve routes binnen het gebied). Er zal niet worden gewandeld op het moment dat er gemaaid wordt aan de slootkanten.</p>
2.1.3.	<p>De veehouderij van appellant zou meegenomen moeten worden bij de beoordeling van de achtergrondbelasting en de genoemde afstanden.</p>	<p>Het bedrijf van appellant ligt op meer dan 500 meter afstand van het plangebied. Er is een kaart opgenomen in paragraaf 5.7.5. met de achtergrondbelasting (behorend bij de Geurverordening), waar berekeningen aan ten grondslag liggen. De conclusie die volgt uit deze kaart, is dat het woon- en leefklimaat ter plaatse als 'goed' wordt gekwalificeerd. Wij concluderen hieruit dat het bedrijf van appellant geen negatieve invloed heeft op het plangebied.</p>

		Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.1.4.	Er wordt gerefereerd aan een streefbeeld van De Heihorsten. Dit is destijds opgesteld door de vorige ontwikkelaar van het gebied (BAKO). Het streefbeeld is echter achterhaald.	De in het plan opgenomen afbeeldingen zijn niet vervaardigd door vorige ontwikkelaars, maar deze zijn afkomstig uit de Gebiedsvisie (2006) en de Structuurvisie (2010) die gemaakt zijn voor De Heihorsten. De ontwikkelingen die beoogd werden, zijn geïnitieerd door verschillende ontwikkelaars. Bijvoorbeeld Camping De Kuilen, Golfbaan De Swinkelse, landgoed De Heihorsten en Groepsaccommodatie De Hoof maken hier ook deel van uit en hebben hun plek gekregen binnen het recreatiegebied. De visies zijn dus zeker niet gestoeld op ontwikkelingen die slechts door één partij werden beoogd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.1.5.	De voorziene maatregelen om wateroverlast op de naastliggende percelen te voorkomen, zijn niet afdoende bij grote hoeveelheden neerslag. De neerslag zou bovendien ter plekke geïnfiltreerd moeten worden, met een drainageslang die wordt aangesloten op een opvangbassin, zodat het grondwater op peil blijft.	Binnen het plangebied is een GHG van 60-100 centimeter beneden maaiveld. De neerslag die valt, wordt ter plekke geïnfiltreerd. Zowel voor de verharding van de centrale ontsluiting als voor de chalets zelf wordt voorzien in een infiltratievoorziening in de vorm van een wadi. Aan de achterzijde van het perceel (binnen het als 'natuur' in te richten gedeelte) wordt voorzien in een centrale wadi. Om wateroverlast te voorkomen, wordt een noodoverloop naar de achtergelegen watergang gerealiseerd. De inhoud van de wadi is voldoende gedimensioneerd om het hemelwater te bergen. Per kavel wordt vervolgens een wadi gerealiseerd om de daken en de verharding af te kunnen koppelen en neerslag ter plaatse te infiltreren. Deze wadi's zijn ook voldoende gedimensioneerd. De parkeerplaatsen worden uitgevoerd in een halfverharding, zodat hemelwater dat hier valt rechtstreeks wordt geïnfiltreerd. Deze oplossing is kortgesloten met het Waterschap en zij zijn

		<p>daarmee akkoord gegaan. Sterker nog: het Waterschap heeft deze oplossing zelf mee aangedragen.</p> <p>Dit punt is ongegrond en leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
2.1.6.	<p>De noodoverloop is bezwaarlijk, omdat de Peelrijt de wateraanvoer nu al niet aankan en de problemen naar mening van appellant nog groter worden na de voorgenomen ontwikkeling.</p>	<p>Ten aanzien van het vorige punt hebben wij al inzichtelijk gemaakt dat de gekozen oplossingen tot stand zijn gekomen in nauw overleg met het Waterschap. Er is dus al rekening gehouden met verschillende factoren. Dit aspect van de zienswijze is ongegrond.</p>
2.1.7.	<p>Het gehele gebied zou naar mening van appellant ontwikkeld moeten worden en niet slechts een smalle strook van 44 meter breed. Het plan zoals het nu voorligt, heeft volgens appellant een hoog VINEX-gehalte in verhouding tot de rest van de Heihorsten.</p>	<p>In eerste instantie was inderdaad sprake van een rechte rij chalets, die aan weerszijden van de toegangsweg lagen. Dit gaf het idee van een 'pijpenla'. Alhoewel destijds de kavels ook al vrij ruim bemeten waren, is in het nieuwe ontwerp gekozen voor nog eens een vermindering van het aantal chalets (van 23 naar 13). De toegangsweg is daarnaast niet recht meer, maar meandert en kan op een makkelijke manier aangesloten worden op een mogelijke vervolgfase van de ontwikkeling. De initiatiefnemer heeft namelijk voor de toekomst plannen om het naastgelegen perceel te verwerven en hier een uitbreiding van het recreatiepark vorm te geven. Ook de uitbreiding zal uiteraard passen in de beeldkwaliteit die in het totale gebied van De Heihorsten wordt nagestreefd.</p> <p>Door het plan aan te passen op de voorgestelde manier, wordt tegemoet gekomen aan dit onderdeel van de zienswijze.</p>

2.2 Schriftelijke zienswijze 2

	Schriftelijke zienswijze 2, d.d. 22 augustus 2018, ingekomen 22 augustus 2018	Gemeentelijke beantwoording
	Onderstaand treft u een samenvatting van de zienswijze aan. Voor de volledig tekst verwijzen wij u naar de kopie van de zienswijze in bijlage 3.	
2.2.1.	Appellant maakt zich zorgen dat er overlast zal ontstaan als gevolg van de bewoning van de recreatiechalets. De chalets liggen immers dichtbij de bestaande bebouwing.	<p>De afstand tussen de recreatiechalets en de bestaande bebouwing is circa 50 meter. Hiermee wordt voldaan aan de richtafstand van 30 meter, die aangehouden moet worden op grond van 'Bedrijven en milieuzonering'.</p> <p>Overigens is bewoning van chalets expliciet niet toegestaan. Bewoning wordt immers gedefinieerd als <i>'het verblijf c.q. het gebruik als woonruimte inclusief nachtverblijf voor de huisvesting van een huishouden zonder dat elders aantoonbaar over een hoofdverblijf wordt beschikt'</i>. Er komen gasten naar het park, die juist wél over een hoofdverblijf elders beschikken. Dit is een uitdrukkelijke eis geweest van de zijde van de gemeente. Wanneer er toch sprake is van bewoning, zal handhavend worden opgetreden. Dit onderdeel van de zienswijze kan niet worden gevolgd.</p>
2.2.2.	Door de ontwikkeling ontstaat een toename van verkeer op de Vaarselstraat en de Heikantstraat. Deze straten hebben onvoldoende capaciteit om deze toename te kunnen verwerken. Daarnaast ontstaat er naar mening van appellant geluidsoverlast.	<p>De CROW 2012 hanteert een norm voor het aantal maximale vervoersbewegingen van 2,8 per bungalow. Indien het park vol zit, betekent dit $13 \times 2,8 = 36,4$ extra autobewegingen per dag. Maar dit geldt alleen als het park volledig bezet is. Bij een gemiddelde parkbezetting van 60% is er sprake van 21,84 autobewegingen. Een bezetting van 60% vindt echter alleen in het</p>

		<p>hoogseizoen plaats. De maximale omvang aan verkeersbewegingen kan echter wel verwerkt worden aan de Heikantstraat. Te meer omdat vanaf het verlaten van het perceel vrijwel direct de Provincialeweg bereikt wordt, waar het verkeer opgaat in de aanwezige verkeersbewegingen. De zienswijze leidt op dit onderdeel niet tot aanpassing van het plan.</p>
2.2.3.	<p>Als er in de toekomst uitbreiding plaatsvindt, zal dat direct naast de al bestaande bebouwing gebeuren. Dit vindt appellant onwenselijk.</p>	<p>Er zal te allen tijde rekening gehouden moeten worden met bijvoorbeeld richtafstanden in het kader van 'Bedrijven en milieuzonering'. Op grond van deze brochure heeft iedere activiteit een bepaalde afstand die aangehouden moet worden tot gevoelige objecten zoals woningen.</p> <p>Uitbreiding is, gezien de ligging van de woningen aan de Heikantstraat en Vaarselstraat, logischer om richting de andere kant te situeren. Daar is echter nog geen sprake van eigendom, dus vooralsnog is dit niet relevant. Wel heeft de initiatiefnemer toekomstplannen om het recreatiepark uit te breiden. Wanneer eventuele uitbreiding plaatsvindt, dient ook hier gekeken te worden naar een goede ruimtelijke ordening. De ligging van de bestaande woningen wordt hierbij te allen tijde in ogenschouw genomen.</p> <p>Wanneer uitbreiding plaatsvindt, zal wederom een planologische procedure doorlopen moeten worden, met alle daarbij behorende aspecten. De huidige bestemming laat immers het realiseren van een recreatieve ontwikkeling niet toe.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze treft geen doel.</p>
2.2.4.	<p>Het onroerend goed van appellant daalt in waarde als er een recreatiegebied in de achtertuin komt. De woning zal als gevolg daarvan onverkoopbaar zijn volgens appellant.</p>	<p>Indien de gemeenteraad een bestemmingsplanwijziging vaststelt en omwonenden van mening zijn dat hun woningen in waarde dalen als gevolg daarvan, zijn zij gerechtigd tot het indienen van een verzoek tot compensatie van planschade. Dit verzoek wordt beoordeeld, waarbij een vergelijking wordt gedaan tussen de</p>

		<p>maximale planologische mogelijkheden van het oude regime en de maximale planologische mogelijkheden van het nieuwe regime. Daarnaast wordt de voorzienbaarheid van een bepaalde ontwikkeling meegenomen en wordt ook bekeken of een ontwikkeling en een eventueel daarmee gepaard gaande waardevermindering tot het 'normaal maatschappelijk risico' behoort.</p> <p>De gehele omgeving van het plangebied ligt binnen het projectlocatiegebied De Heihorsten, dat is aangewezen voor recreatie. Binnen dit gebied krijgen recreatieve initiatieven ruimere mogelijkheden. De aanwijzing tot recreatiegebied vindt zijn grondslag in het Reconstructieplan De Peel en dateert daarmee al van vele jaren geleden (te weten: 2005).</p> <p>Indien appellanten van mening zijn dat hun woning onverkoopbaar wordt of althans in waarde daalt, kunnen zij een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen bij de gemeente Someren. Dit punt van de zienswijze kan echter niet leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan.</p>
2.2.5.	<p>Als de chalets niet verkocht kunnen worden, zullen er arbeidsmigranten worden gehuisvest om toch rendement te kunnen behalen. Appellant vreest voor overlast en onveiligheid op het moment dat deze situatie zich zal gaan voordoen.</p>	<p>Permanente bewoning is niet toegestaan op grond van de planregels, net als huisvesting van arbeidsmigranten. Als deze situatie zich desondanks toch voordoet, zullen wij als gemeente handhavend optreden. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>

2.3 Schriftelijke zienswijze 3

	Schriftelijke zienswijze 3, Jonkers advies, Weldsehei 4, 5508 WR Veldhoven, d.d. 17 augustus 2018, ingekomen 20 augustus 2018	Gemeentelijke beantwoording
	Onderstaand treft u een samenvatting van de zienswijze aan. Voor de volledig tekst verwijzen wij u naar de kopie van de zienswijze in bijlage 4.	
2.3.1.	Het gehele plan straalt een hoge mate van 'kadasterplanologie' uit. Een min of meer toevallig perceel wordt herontwikkeld naar een recreatieve functie, zonder daarbij oog te hebben voor de omliggende woonfuncties en zonder (planologische) visie op het omliggende gebied.	Er is wel degelijk een visie op het omliggende gebied. Zo is er in 2006 een gebiedsvisie voor de Heihorsten vastgesteld en daarnaast is er in 2010 een Structuurvisie vastgesteld. De aanduiding als recreatiegebied vloeit voort uit het destijds geldende Reconstructieplan. In het recreatiegebied is ruimte voor recreatieve ontwikkelingen, die voor een toevoeging zorgen ten opzichte van het huidige aanbod. Dit onderdeel leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.3.2.	Voor appellant is het niet duidelijk hoe de gekozen vormgeving leidt tot een recreatiefunctie in het hogere segment.	De vormgeving van het vakantiepark is aangepast. Het aantal chalets is verminderd van 23 naar 13 en ze zijn niet meer gesitueerd aan één lange rechte ontsluitingsweg. De weg meandert meer door het gehele plangebied. De chalets waaruit gekozen kan worden, zijn daarnaast luxe van uitvoering en worden zeer energiezuinig gebouwd. Er wordt gebruik gemaakt van duurzame materialen. Ook zijn de kavels voor de chalets groter dan gemiddeld. Dit heeft zijn weerslag op het prijspeil van de chalets. Daarnaast biedt het recreatiegebied uitgelezen mogelijkheden voor gasten: men kan genieten van de rust op de Strabrechtse Heide, men kan sportieve activiteiten

		<p>ondernemen bij de golfbaan of de manege en het park is een prima uitvalsbasis voor uitstapjes naar de verdere omgeving (Eindhoven, Helmond, Asten, etc.). Het plan is aangepast naar aanleiding van de discussie die is gevoerd ten aanzien van het aspect 'ruimtelijke kwaliteit' en er wordt tegemoet gekomen aan dit onderdeel van de zienswijze.</p>
2.3.3.	<p>Een recreatiebedrijf past volgens appellant niet in de omgeving rondom de aansluiting met de Heikantstraat. Een dergelijk plan als het onderhavige kan er, zonder duidelijke visie op het gebied, toe leiden dat op naastgelegen percelen vergelijkbare ontwikkelingen worden gerealiseerd. Burgerwoningen zouden op die manier volgens appellant omringd kunnen worden door recreatieve functies.</p>	<p>Op grond van de Structuurvisie (2010) en Gebiedsvisie van De Heihorsten (2006), krijgen verschillende recreatieve ontwikkelingen een plek. De stelling dat een visie op het gebied ontbreekt, kan dus niet worden gevolgd. Er zijn zelfs al bestemmingsplannen vastgesteld voor de verschillende (grotere) ontwikkelingen binnen De Heihorsten. Denk aan camping De Kuilen, de recreatieve poort en het arboretum, de golfbaan en de manege. Aan de andere zijde van de waterloop liggen onherroepelijke bestemmingsplannen voor een bungalowpark en een villapark. De eigenaren zijn doende met de uitvoering van de plannen en het zoeken naar een ontwikkelaar. Hiervoor zijn gesprekken gaande en als men bij wijze van spreken morgen een vergunning aanvraagt, die past binnen de kaders van de plannen, dan kan die verleend worden.</p> <p>Er moet voor nieuwe ontwikkelingen te allen tijde rekening worden gehouden met de richtafstanden die gelden op basis van 'Bedrijven en milieuzonering', dus daar gaat een zekere bescherming van uit. Wanneer er een nieuw verzoek komt, zal dan ook aan de richtafstanden getoetst moeten worden. Dit onderdeel van de zienswijze treft geen doel.</p>
2.3.4.	<p>Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van de tuin van appellanten vrezen zij overlast, die bestaat uit geluidsoverlast (ook in de</p>	<p>Indien de gemeenteraad een bestemmingsplanwijziging vaststelt en omwonenden van mening zijn dat hun woningen</p>

<p>tuin), overlast van zwerfafval, aantasting van hun privacy door inkijk en beperking van het uitzicht, met name in zuidelijke richting. Er moet in een bestemmingsplan een allesomvattende belangenafweging worden gemaakt en nergens blijkt dat dit in casu is gebeurd. Het is naar mening van appellant niet zeker dat het plan uitvoerbaar is en het leerstuk van privaatrechtelijke hinder zou zodanig belemmerend kunnen werken dat de vergunning niet kan worden gebruikt zonder het schadeloos stellen van appellanten.</p>	<p>in waarde dalen als gevolg daarvan, zijn zij gerechtigd tot het indienen van een verzoek tot compensatie van planschade. Dit verzoek wordt beoordeeld, waarbij een vergelijking wordt gedaan tussen de maximale planologische mogelijkheden van het oude regime en de maximale planologische mogelijkheden van het nieuwe regime. Daarnaast wordt de voorzienbaarheid van een bepaalde ontwikkeling meegenomen en wordt ook bekeken of een ontwikkeling en een eventueel daarmee gepaard gaande waardevermindering tot het 'normaal maatschappelijk risico' behoort. De gehele omgeving van het plangebied ligt binnen het projectlocatiegebied De Heihorsten, dat is aangewezen voor recreatie. Binnen dit gebied krijgen recreatieve initiatieven ruimere mogelijkheden. Indien appellanten van mening zijn dat hun woning onverkoopbaar wordt of althans in waarde daalt door bijvoorbeeld een belemmering van het uitzicht, kunnen zij een verzoek tot tegemoetkoming in planschade indienen bij de gemeente Someren.</p> <p>Ten behoeve van realisatie van een goede landschappelijke inpassing van het plangebied wordt voorzien in aanplant. Aanleg en instandhouding van deze beplanting is middels een kwalitatieve verplichting zeker gesteld. Er is hiermee geen sprake van inkijk in de tuin van appellanten. De recreatiechalets grenzen daarnaast niet rechtstreeks aan de tuin, maar de bedrijfswoning van initiatiefnemers ligt er nog tussen, waardoor er een afstand van circa 20 meter tot het eerste chalet ontstaat. Gezien de lage intensiteit van het</p>
--	---

		perceel, waarbij er 13 chalets worden gerealiseerd, is het niet te verwachten dat er overlast ontstaat. Dit onderdeel van de zienswijze treft geen doel.
2.3.5.	Er wordt naar mening van appelland onvoldoende gemotiveerd op welke manier het onderhavige plan bijdraagt aan de doelstellingen van de beleidsvisie Recreatie en Toerisme.	In paragraaf 4.3.3 van de toelichting wordt ingegaan op de Beleidsvisie Recreatie en Toerisme. Op dit moment zijn er geen recreatieparken in Someren. Deze komen er wel, gelet op de ontwikkelingen langs de Provincialeweg. Deze zijn echter in voorbereiding en nog niet dermate concreet dat er vergunningen zijn aangevraagd. In het beleid is vervolgens verwoord dat het verbeteren van het verblijfsrecreatieaanbod voor 50-plussers bijzondere aandacht verdient. Dit is juist de doelgroep waar de initiatiefnemer zich op richt. De gemeente faciliteert ondernemers die initiatieven hebben en stimuleert ontwikkelingskansen. Er is daarmee geen sprake van een tekortschietende motivering.
2.3.6.	De Heikantstraat is naar mening van appelland niet geschikt voor de verkeersintensiteit die gegenereerd wordt door dit plan. Dit aspect dient in samenhang te worden gezien met het soort verkeersdeelnemers op deze weg, te weten: auto's, tractoren (met en zonder aanhanger), fietsers, wandelaars en ruiters.	De CROW 2012 hanteert een norm voor het aantal maximale vervoersbewegingen van 2,8 per bungalow. Indien het park vol zit, betekent dit $23 \times 2,8 = 36,4$ extra autobewegingen per dag. Maar dit geldt alleen als het park volledig bezet is. Bij een gemiddelde parkbezetting van 60% is er sprake van 21,84 autobewegingen. Een bezetting van 60% vindt echter alleen in het hoogseizoen plaats. De maximale omvang aan verkeersbewegingen kunnen echter wel verwerkt worden aan de Heikantstraat. Te meer omdat vanaf het verlaten van het perceel vrijwel direct de Provincialeweg bereikt wordt, waar het verkeer opgaat in de aanwezige verkeersbewegingen.
2.3.7.	De ontsluiting van het plangebied zelf voldoet naar mening van appelland niet aan de eisen die door de hulpdiensten worden gesteld. Er moet	Naar aanleiding van dit onderdeel van de zienswijze is navraag gedaan bij de Veiligheidsregio. Zij hebben een

	<p>bovendien rekening worden gehouden met manoeuvreerruimte bij de chalets, gezien het feit dat er auto's moeten kunnen op- en afdraaien bij de individuele percelen.</p>	<p>advies uitgebracht. Dit luidt als volgt:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Huisvest geen groepen verminderd zelfredzame personen in de chalets. 2. Communiceer de risico's naar de bewoners en de bezoekers van het plangebied. 3. Plan een gesprek met de Veiligheidsregio, de gemeente en initiatiefnemer over de inrichting van het plangebied, zodat de hulpdiensten goed kunnen optreden ingeval van een calamiteit. Het hekwerk, de doorgangsbreedte en de doodlopende weg naar de recreatiechalets kunnen een belemmering zijn voor het optreden. 4. In het plangebied moet volgens de beleidsregels Bereikbaarheid en bluswatervoorziening een bluswatervoorziening komen. Die bluswatervoorziening moet binnen 15 minuten zestig kuub water kunnen leveren. <p>De doorgangsbreedte voor de hulpdiensten is 3,5 meter. De weg binnen het plangebied heeft een breedte van 5,5 meter en daar komt nog 1,5 meter berm aan weerszijden bij. Aan de voorgeschreven afstand wordt dus voldaan.</p> <p>Daarnaast is er sprake van een privéterrein, waar de beleidsregels in het kader van bereikbaarheid niets over zeggen. Het is natuurlijk wel wenselijk dat het terrein optimaal bereikbaar is voor hulpdiensten in geval van calamiteit. Daarom verzoekt de Veiligheidsregio om het gesprek aan te gaan met de initiatiefnemer. Dat zal gebeuren. De toelichting wordt tevens aangepast, waarbij het advies wordt verwerkt.</p>
2.3.8.	In de directe omgeving bevindt zich een graszoden-teler. De	Ten aanzien van <u>de bedrijfsgebouwen</u> van akkerbouw geldt

	<p>bijbehorende richtafstand bedraagt 30 meter. Volgens appellant is namelijk geen sprake van een gemengd gebied, zoals in het bestemmingsplan wordt gesteld, maar van rustig buitengebied. De afstand mag daarom niet worden verlaagd met één stap. De voorgeschreven afstand wordt niet gehaald.</p>	<p>een richtafstand van 30 meter. Dit geldt dus niet ten aanzien van de grasvelden die gebruikt worden om graszoden te winnen of eventuele andere gronden in de directe omgeving die in gebruik zijn als maïsland.</p> <p>In dit geval is er wel sprake van functiemenging: er liggen agrarische bedrijven, recreatieve functies en burgerwoningen aan de Heikantstraat en de directe omgeving. Dit onderdeel is ongegrond.</p>
2.3.9.	<p>Er is niet onderzocht of er beschermde planten en/of dieren aanwezig zijn binnen het plangebied. Naar mening van appellanten is het vóórkomen van (beschermde) flora en fauna zeer reëel, gezien de natuurvijver die op het perceel van appellanten ligt. Het bestemmingsplan is op dit punt onzorgvuldig voorbereid.</p>	<p>Er is een quickscan flora en fauna uitgevoerd. De resultaten zijn inmiddels bekend en het rapport wordt toegevoegd aan het vast te stellen bestemmingsplan. Uit het onderzoek blijkt dat er sprake is van een lage natuurwaarde als gevolg van het agrarisch grondgebruik op de omringende percelen. Er zijn geen aanwijzingen gevonden voor de aanwezigheid van nationaal beschermde soorten waarvoor geen vrijstelling geldt. Het kan niet geheel worden uitgesloten dat er soorten aanwezig zijn waarvoor wel een vrijstelling geldt, maar deze zullen zich vooral aan de randen van het plangebied bevinden, als ze al aanwezig zijn. Ten aanzien van deze soorten geldt een algemene zorgplicht. Er is daarom een aantal algemene en bijzondere voorzorgsmaatregelen opgenomen, waaraan tijdens de verdere ontwikkeling voldaan zal worden. De toelichting zal worden aangepast naar aanleiding van dit onderdeel en het uitgevoerde onderzoek wordt toegevoegd als bijlage.</p>
2.3.10.	<p>Naar mening van appellanten is er sprake van een 'stedelijke ontwikkeling', zoals opgenomen in de Ladder voor duurzame verstedelijking. Er had dan ook getoetst moeten worden aan de ladder en een afweging opgenomen ten aanzien van de verschillende treden. Dit is</p>	<p>Er is wel degelijk getoetst aan de Ladder voor duurzame verstedelijking en er is een afweging opgenomen ten aanzien van de verschillende treden. Zie paragraaf 4.1.2 van de toelichting.</p>

	niet gebeurd en daarom kan het plan niet worden vastgesteld.	Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.
2.3.11.	Een ontwikkeling in de Groenblauwe mantel moet een positieve bijdrage leveren aan onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. De strook inpassing waarin wordt voorzien, kan naar mening van appellanten niet als zodanig worden gekwalificeerd.	Het beleid ten aanzien van de groenblauwe mantel richt zich onder meer op een toename van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap. Door een recreatieve invulling te geven aan deze gronden, wordt toepassing gegeven aan het beleid in het kader van de groenblauwe mantel. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing.
2.3.12.	De landschappelijke inpassing moet worden gekoppeld aan de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen en niet aan het in gebruik nemen van het gebouwde, aldus appellant. De instandhouding van de inpassing is bovendien niet verzekerd in de regels. Dit klemmt naar mening van appellant temeer omdat de percelen waar de chalets op staan, worden verkocht.	<p>De instandhouding van de inpassing wordt opgenomen in de regels van het bestemmingsplan. Op die manier wordt geborgd dat de inpassing ook door de opvolgende eigenaren in stand wordt gehouden. Daarnaast is er een anterieure overeenkomst gesloten met de initiatiefnemer, waarin de aanleg en instandhouding van de inpassing is geborgd en dat deze verplichting doorgelegd moet worden aan opvolgende eigenaren. Dit op straffe van een boete.</p> <p>De inpassing is in de regels gekoppeld aan de ingebruikname van het eerste recreatiechalet. Wanneer het zo zou zijn dat de inpassing gekoppeld wordt aan het verlenen van de omgevingsvergunning voor het bouwen, dan kan de inpassing beschadigd worden tijdens de bouw. Dan schiet het zijn doel voorbij, dus vandaar dat de aanleg is gekoppeld aan de ingebruikname van het eerste chalet.</p> <p>Dit onderdeel van de zienswijze treft geen doel.</p>
2.3.13.	Volgens de Verordening ruimte is slechts niet-agrarische bedrijvigheid toegestaan tot maximaal categorie 2. Volgens de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is een recreatieonderneming echter een categorie 3	Onder een recreatiebedrijf wordt op grond van de Verordening ruimte verstaan: <i>'een aaneengesloten terrein ten behoeve van de bedrijfsmatige uitoefening van diensten</i>

	<p>bedrijf, zodat dit niet is toegestaan. Appellant stelt dat, hoewel in de toelichting wordt aangegeven dat er sprake is van een bedrijf in categorie 2, iedere nadere motivering daarvoor ontbreekt. Er is daarom naar zijn mening sprake van strijd met de Verordening.</p>	<p><i>op het gebied van dag- en verblijfsrecreatie, met de daarbij behorende voorzieningen</i>'. Daar is in dit geval sprake van. Op grond van de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' is er alleen ten aanzien van kampeerterreinen en vakantiecentra met keuken sprake van een 3.1 inrichting. De grootste hinder wordt veroorzaakt door continu geluid, waardoor de grootste afstand 50 meter bedraagt. In dit geval is geen sprake van een terrein met een eigen keuken of andere voorzieningen, dus kan worden gesteld dat er geen continu geluid wordt veroorzaakt. Er is dan ook geen sprake van een categorie 3.1, maar ten hoogste van een categorie 2 inrichting. De provincie heeft overigens ook niet gereageerd ten aanzien van dit punt, dus de redenering dat sprake is van een categorie 2 inrichting snijdt wel degelijk hout.</p> <p>De toelichting zal worden aangepast naar aanleiding van dit aspect van de zienswijze, in die zin dat een nadere motivering wordt opgenomen ten aanzien van de categorisering van het recreatiebedrijf.</p>
2.3.14.	<p>Door de verkoop van de chalets verliest de beheerder/exploitant van het recreatiepark de beschikkingsbevoegdheid en de zeggenschap over de chalets. Hij verliest naar mening van appellant daarom de mogelijkheid om het bedrijfsmatig beheer te voeren over de chalets, zoals echter wel verplicht is op grond van de Verordening. Er is na verkoop geen sprake meer van een recreatiebedrijf omdat alle chalets met ondergrond nieuwe kadastrale percelen worden en het niet de bedoeling is om ondersteunende voorzieningen op te richten. Er is daarom naar mening van appellant geen sprake meer van een bedrijf waarvoor beheer nodig is en een bedrijfswoning wordt daardoor illusoir. Het beheer wordt</p>	<p>Onder een bedrijfsmatige exploitatie zoals bedoeld in de Verordening ruimte wordt verstaan dat via een bedrijf, stichting of andere rechtspersoon een zodanig beheer en exploitatie plaatsvindt dat in de recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt. De exploitant en de gemeente zijn er verantwoordelijk voor dat permanente bewoning in de recreatiewoningen wordt tegen gegaan. In de regels is geborgd dat permanente bewoning niet is toegestaan en daarmee valt onder het strijdig gebruik. Er is daarnaast een voorwaardelijke verplichting gekoppeld aan</p>

	daarmee een lege huls, aldus appellant.	<p>het bedrijfsmatig exploiteren en beheren van het recreatieterrein.</p> <p>Het is daarnaast niet correct dat door verkoop van de grond zonder meer sprake is van het verliezen van zeggenschap/beheer op het park. Dit is bij onderhavige ontwikkeling ook niet het geval. Middels overeenkomsten en kwalitatieve verplichtingen bij aan- en verkoop en verplichte beheersovereenkomsten is zeker gesteld dat het park bedrijfsmatig door exploitant wordt beheerd. Dit onderdeel van de zienswijze leidt niet tot aanpassing van het plan.</p>
--	---	---

2.4 Mondelinge zienswijze 1

	Mondelinge zienswijze 1, d.d. 30 augustus 2018	Gemeentelijke beantwoording
	Onderstaand treft u een samenvatting van de zienswijze aan. Voor de volledig tekst verwijzen wij u naar de kopie van de zienswijze in bijlage 4.	
2.4.1.	Appellant heeft twijfels over de beoogde opzet van het park, met name ten aanzien van de intensiteit van de bebouwing.	<p>Naar aanleiding van de discussies in het kader van de ruimtelijke kwaliteit en uitstraling, is het plan door de initiatiefnemer aangepast. De intensiteit binnen het plangebied wordt verminderd, aangezien er van 23 naar 13 chalets wordt gegaan. Daarnaast worden de chalets niet meer gesitueerd langs één rechte ontsluitingsweg, maar meandert de weg in de voorgestelde situatie door het plangebied.</p> <p>Door de aanpassingen door te voeren, wordt tegemoet gekomen aan de zienswijze op dit onderdeel.</p>
2.4.2.	De uitstraling van het park doet volgens appelland afbreuk aan de reeds	De uitstraling van het plan is aangepast. Door deze

	<p>vergunde plannen binnen het gebied. Bij het villapark en het bungalowpark aan de overzijde van de waterloop is juist gekozen voor een ruime opzet met voldoende natuurlijke en groene uitstraling.</p>	<p>aanpassing wordt tegemoet gekomen aan dit onderdeel van de zienswijze, aangezien de opzet substantieel verruimd wordt (de intensiteit van de bebouwing vermindert immers) en er meer ruimte komt voor een natuurlijke en groene uitstraling van het geheel.</p> <p>Aan dit onderdeel van de zienswijze wordt dan ook tegemoet gekomen.</p>
2.4.3.	<p>Het is appellant niet duidelijk wat de afweging van het gemeentebestuur is om medewerking te verlenen aan allerlei kleine, losstaande initiatieven rondom en aansluitend bij het villapark en het bungalowpark langs de Provincialeweg. Kleinschalige initiatieven mogen in ieder geval geen afbreuk doen aan het gebied als geheel, aldus appellant. Er had in ieder geval contact opgenomen moeten worden met appellant om de plannen door te spreken, maar dat is niet gebeurd. Appellant betreurt dit.</p>	<p>In de reeds eerder genoemde visies ten aanzien van het recreatiegebied De Heihorsten, is het realiseren van recreatieve initiatieven vrij gelaten. Ondernemerszin wordt juist toegejuicht. Het hoeft dan ook geen probleem te zijn wanneer initiatieven zich in elkaars nabijheid bevinden. In tegendeel zelfs: initiatieven zouden elkaar ook kunnen versterken.</p> <p>Volgens de initiatiefnemer is gepoogd om contact te zoeken en de plannen toe te lichten, maar deze pogingen hebben geen resultaat opgeleverd.</p>

3. Ambtshalve wijzigingen

Als gevolg van het uitgevoerde verkennend archeologisch onderzoek is de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' komen te vervallen. Het onderzoek heeft immers uitgewezen dat de kans op het aantonen van waardevolle archeologische vindplaatsen klein is. Deze dubbelbestemming is dan ook geschrapt van de verbeelding en uit de regels.

Daarnaast is er een duidelijkere tekening opgenomen in de toelichting in het kader van de dimensionering van de infiltratievoorzieningen die worden aangelegd. Dit is gebeurd op voorspraak van Waterschap De Dommel.

4. Conclusie

De naar voren gebrachte zienswijzen hebben *niet* geleid tot een heroverweging van onze medewerking aan het bestemmingsplan 'Somersdal'.

Gelet op de beantwoording in hoofdstuk 2 concluderen wij dat de schriftelijke zienswijze met nummer:

- 1: ontvankelijk en deels gegrond is;
- 2: ontvankelijk en deels gegrond is;
- 3: ontvankelijk en deels gegrond is;

Gelet op de beantwoording in hoofdstuk 2 concluderen wij dat de mondelinge zienswijze ontvankelijk en deels gegrond is.

Naar aanleiding van de zienswijzen en de behandeling in de Commissie Ruimte, is het plan aangepast. Door het plan aan te passen op de voorgestelde manier, wordt de ruimtelijke uitstraling van het plangebied namelijk substantieel verbeterd. Op deze manier wordt dus tegemoet gekomen aan de zienswijzen en de discussiepunten zoals die werden opgeworpen tijdens de behandeling van het plan in de Commissie Ruimte.

Bijlage 1

BEZWAARSCHRIFTENCOMMISSIE

Op donderdag 26 juli 2018 is er een openbare hoorzitting van de bezwaarschriftencommissie. De hoorzitting vindt plaats in het gemeentehuis van Someren aan het Wilhelminaplein 1 en begint om 19.30 uur.

19.30 uur: Bezwaarschrift tegen de door het college van burgemeester en wethouders van Someren verleende omgevingsvergunning, activiteiten bouw en afwijken van de bestemming, voor het plaatsen van een stand alone pinbox op de locatie Wilhelminaplein ongenummerd.

20.00 uur: Bezwaarschrift tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Someren om geen geluidwerende gevelmaatregelen aan te brengen aan de woning Kerkstraat 21 in Someren.

Bezwaarschrift tegen het besluit van het college van burgemeester en wethouders van Someren om geen geluidwerende gevelmaatregelen aan te brengen aan de woning Kerkstraat 25 in Someren.

Voor informatie kunt u contact opnemen met de plaatsvervangend secretaris van de bezwaarschriftencommissie, mevrouw mr. F. Ricken-Cleven, telefoonnummer (0493) 671 212.

Bekendmakingen

• Ontwerpbestemmingsplan Somerdaal (Heikantstraat 2)

Burgemeester en wethouders van Someren maken op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bekend dat met ingang van 20 juli 2018 het ontwerpbestemmingsplan "Somerdaal" gedurende zes weken ter inzage ligt. De termijn eindigt op 30 augustus 2018.

Inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Somerdaal" voorziet in de ontwikkeling van 23 hoogwaardige recreatiechalets, die landschappelijk worden ingepast. De aanwezige woning aan de Heikantstraat 2 wordt bestemd als bedrijfswoning. Men richt zich met deze ontwikkeling op het hogere marktsegment en de groeiende behoefte aan verblijfsaccommodaties voor senioren. Er worden geen ondersteunende voorzieningen gerealiseerd op de locatie.

Stukken ter inzage

U kunt het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken inzien bij het Klant Contact Centrum (KCC) in het gemeentehuis. Het KCC is geopend op maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 12.00 uur. De stukken kunt u op afspraak ook buiten de openingstijden inzien. Een afspraak kunt u maken via telefoonnummer (0493) 494 888.

Het plan is daarnaast digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt via het tabblad 'bestemmingsplannen' zoeken op adres of via het identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02018011-OW01.

Indienen zienswijzen

Tijdens de inzageperiode kan iedereen zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de raad van de gemeente Someren, Postbus 290, 5710 AG Someren. Degenen die mondeling een zienswijze kenbaar willen maken, nadere vragen hebben of het plan buiten de openingstijden willen in zien kunnen binnen de genoemde termijn contact opnemen met het Klant Contact Centrum (KCC), tel. (0493) 494 888.

• Vastgesteld wijzigingsplan Drievennestraat ongenummerd

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren maken op grond van artikelen 3.9a en 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bekend dat het wijzigingsplan "Drievennestraat" ter inzage ligt.

Inhoud wijzigingsplan

Het wijzigingsplan Drievennestraat voorziet in het oprichten van maximaal twee woningen (een tweekapper of één vrijstaande woning) op het perceel ten zuiden van het adres Drievennestraat 22.

Geen vaststelling exploitatieplan

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeenteraad in beginsel verplicht om gelijktijdig met het wijzigingsplan een exploitatieplan vast te stellen. Omdat het kostenverhaal van dit plan op een andere wijze is verzekerd, namelijk via een anterieure exploitatieovereenkomst, is het vaststellen van een exploitatieplan niet nodig.

Stukken ter inzage

Het wijzigingsplan en de bijbehorende stukken liggen met ingang van 20 juli tot en met 30 augustus 2018 ter inzage bij het Klant Contact Centrum (KCC) in het gemeentehuis in Someren. Het KCC is geopend op maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 12.00 uur. Voor het inzien van het wijzigingsplan en de bijbehorende stukken buiten openingstijden kan een afspraak worden gemaakt. Een afspraak kunt u maken via tel. (0493) 494 888.

Het plan is digitaal te raadplegen via www.ruimtelijkeplannen.nl of via www.someren.nl onder het kopje bestemmingsplannen -> vastgesteld.

Beroep

Gedurende de termijn van ter inzage legging kan tegen het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan schriftelijk beroep worden ingesteld bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State, Postbus 20019, 2500 EA Den Haag, door:

- Een belanghebbende, die tijdig zienswijzen naar voren heeft gebracht tegen het ontwerp wijzigingsplan;
- Een belanghebbende aan wie redelijkerwijs niet kan worden verweten geen zienswijzen tegen het ontwerp wijzigingsplan naar voren te hebben gebracht.

Het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan treedt in werking met ingang van de dag na die waarop de beroepstermijn afloopt. Indien gedurende de beroepstermijn met betrekking tot het besluit tot vaststelling van het wijzigingsplan bij de voorzitter van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State een verzoek om voorlopige voorziening is gedaan, wordt de werking van het besluit opgeschort tenminste totdat op het verzoek om voorlopige voorziening is beslist.

Voor nadere vragen over dit wijzigingsplan en/of deze procedure kunt u contact opnemen met het KCC, tel. (0493) 494 888.

• Gewijzigd vastgesteld bestemmingsplan Parapluplan NAF-beleid Someren

Burgemeester en wethouders van Someren maken ter voldoening aan artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening bekend dat de gemeenteraad van Someren in de vergadering 28 juni 2018 het bestemmingsplan "Parapluplan NAF-beleid Someren" gewijzigd (identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02017004-VS01) heeft vastgesteld.

Inhoud bestemmingsplan

Het bestemmingsplan "Parapluplan NAF-beleid Someren" voorziet in de vertaling van beleidsregels uit de nota 'Niet-agrarische functies in het buitengebied en maatregelen ter stimulering van sloop van voormalige agrarische bedrijfsgebouwen', de structuurvisie arbeidsmigranten 2008 inclusief de evaluatie 2013, een regeling voor het toestaan van carnavals- en corsowagens en de regels voor parkeernormen in de regels van de diverse vigerende bestemmingsplannen in het buitengebied van Someren.



Ontwerpbestemmingsplan Somerdaal (Heikantstraat 2)



Burgemeester en wethouders van Someren maken op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bekend dat met ingang van 20 juli 2018 het ontwerpbestemmingsplan "Somerdaal" gedurende zes weken ter inzage ligt. De termijn eindigt op 30 augustus 2018.

Inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Somerdaal" voorziet in de ontwikkeling van 23 hoogwaardige recreatiechalets, die landschappelijk worden ingepast. De aanwezige woning aan de Heikantstraat 2 wordt bestemd als bedrijfswoning. Men richt zich met deze ontwikkeling op het hogere marktsegment en de groeiende behoefte aan verblijfsaccommodaties voor senioren. Er worden geen ondersteunende voorzieningen gerealiseerd op de locatie.

Stukken ter inzage

U kunt het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken inzien bij het Klant Contact Centrum (KCC) in het gemeentehuis. Het KCC is geopend op maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 12.00 uur. De stukken kunt u op afspraak ook buiten de openingstijden inzien. Een afspraak kunt u maken via telefoonnummer (0493) 494 888.

Het plan is daarnaast digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt via het tabblad 'bestemmingsplannen' zoeken op adres of via het identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02018011-OW01.

Indienen zienswijzen

Tijdens de inzagetermijn kan iedereen zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de raad van de gemeente Someren, Postbus 290, 5710 AG Someren. Degenen die mondeling een zienswijze kenbaar willen maken, nadere vragen hebben of het plan buiten de openingstijden willen in zien kunnen binnen de genoemde termijn contact opnemen met het Klant Contact Centrum (KCC), tel. (0493) 494 888.

Bijlage 2

Bewijs van ontvangst
Datum: 30-8-2018
Tijdstip: 10 ³⁰ uur.
Paraaf: 

Memo

Hoort bij zaak: SOM/2018/034497
Onderwerp: Mondelinge zienswijze bestemmingsplan Somerdaal
Aan: Dossier
Van: Simone Salemans - Dusch
Datum: 30 augustus 2018

Verslag van een mondelinge zienswijze, d.d. 30 augustus 2018

1. Beoogde kwaliteit van het recreatiepark

... heeft zijn twijfels bij de opzet van het park, met name gezien de 'intensiteit' van de bebouwing. Past deze bij de beoogde doelgroep?

De uitstraling van het park doet afbreuk aan de reeds vergunde plannen in het gebied. Bij het villapark en het bungalowpark aan de andere zijde van de waterloop is juist gekozen voor een ruime opzet, met voldoende natuurlijke en groene inpassing. Dit was ook een vereiste van de gemeente en de provincie destijds bij de bestemmingsplanprocedure en de vergunningverlening.

Verzoek is om te verklaren waarom in dit geval gekozen wordt voor een park met een veel intensievere bebouwing en zeer beperkte groene inpassing.

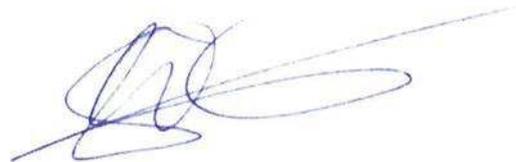
2. Losstaande kleinschalige initiatieven aansluitend aan villapark en bungalowpark

Hoe kijkt de gemeente aan tegen het ontstaan van kleine initiatieven als het onderhavige rondom en aansluitend bij het villapark en het bungalowpark langs de Provincialeweg? Zouden deze in samenhang bekeken moeten worden? In ieder geval mogen de kleinschalige initiatieven geen afbreuk doen aan het gebied als geheel.

Het belang van de ... zal te allen tijde meegewogen moeten worden en zij vinden dat initiatiefnemers contact moeten opnemen met hen. Dat is in dit geval ook niet gebeurd.

Aldus opgetekend d.d. 30 augustus 2018,

S. Salemans



2

Gemeente Someren
INGEKOMEN
22 AUG. 2018
Nr.

Bewijs van ontvangst
Datum: 22-08-2018
Tijdstip: 10.55
Paraaf: W.V.

Aan het college van Burgemeester en Wethouders van de Gemeente Someren.

postbus 290
5710AG... Someren

Someren, 22-08-2018

Betreft: Zienswijze met betrekking tot ontwerp omgevingsvergunning voor Somerdaal (Heikantstraat 2)

Geacht college,

Hierbij maak ik mijn zienswijze kenbaar met betrekking tot de ontwerp-omgevingsvergunning Somerdaal voor 23 hoogwaardige recreatiechalets op perceel Heikantstraat 2 te Someren

Wij maken ons zorgen voor overlast van de bewoning te meer dat deze direct aan de bestaande bebouwing komt te staan.

Verder zal er ook verkeer toename zijn Vaarselstraat, Heikantstraat welke volgens ons niet toereikend zal zijn om het verkeer te verwerken, met bijbehorend geluidsoverlast.

Ook als er verder uitbreiding plaats zal vinden gebeurd dat direct naast de al bestaande bebouwing wat onwenselijk is.

Ook zal ons onroerend goed in waarde dalen als er een compleet recreatiegebied in de achtertuin komt, met gevolg dat het dan een onverkoopbaar huis wordt. Als de chalets onverkoopbaar zijn is de kans groot dat er dan arbeidsmigranten in gehuisvest worden om toch maar rendement te maken.

We vrezen voor overlast /onveiligheid als deze situatie zich voor gaat doen.

Ik ga ervan uit dat u mij van het verdere verloop van de procedure op de hoogte houdt.

Hoogachtend,

Handtekening:

①

Gemeente Someren
INGEKOMEN
24 AUG. 2018
Nr. Somerdael zienswijze.

Bewijs van ontvangst
Datum: 24-8-2018
Tijdstip: <i>AM</i>
Paraaf: <i>G. Sluiter</i>



Aan de gemeenteraad Someren.

Ontwerp bestemmingsplan Somerdael zienswijze.

1. Beplanting

De beplanting staat niet op de juiste afstand van de erfgrans, dit is wettelijk verplicht en deze afstand wordt ook zo vermeldt in de planaanvraag. Deze afstand wordt niet gehaald. Er ontstaat een schaduwwerking op het naast gelegen. er is geen verticaal worteldoek geplaatst, met al geen wenselijke ontwikkeling.

2. Wandelpaden

De wandelpaden zijn voorzien op de inspectiepaden van het Waterschap. Deze 'paden' zijn echter maar 35 centimeter breed ter plaatse.

Er worden problemen voorzien als personen gaan wandelen op 'paden' welke niet geschikt zijn als wandelpaden.

3. Veehouderijen

Er worden afstanden genoemd tot veehouderijbedrijven. Er wordt slecht 1 bedrijf genoemd.

Bedrijf en zou daarom meegenomen moeten zijn bij de beoordeling. Dit speelt ook bij de beoordeling van de achtergrondbelasting. Hier ook meegenomen moeten. Dat is niet gebeurt.

Er wordt gerefereerd aan een eerder streefbeeld, dat is opgezet door BAKO B.V. (pag. 16 van het plan). Dat streefbeeld is achterhaald,

4. Water

Er zijn geen afdoende maatregelen genomen om overlast op naastgelegen percelen (welk lager gelegen is) te voorkomen. De huidige dimensionering is niet afdoende bij grote hoeveelheden neerslag. Bovendien zou de neerslag ter plekke geïnfiltreerd moeten worden, drainageslang aangesloten op een opvangbassin, zodat het grondwater op peil blijft.

De noodoverloop is ook bezwaarlijk, omdat de Peelrijt de wateraanvoer nu al niet aankan en de problemen hierdoor nog groter worden.

5. Vormgeving

Het gehele gebied zou ontwikkeld moeten worden en niet enkel de huidige smalle strook van slecht 44 meter breed. Onbegrijpelijk dat hier medewerking aan verleend zou worden door 23 chalets te laten bouwen op 1 ha. Heeft een hoog VINEX gehalte in verhouding tot het oorspronkelijk plan van De Heihorsten.

Door 23 chalets te laten bouwen kan het niet anders zijn dat zeer kort op de erfgrans gebouwen komen te staan, waardoor een grote ontevredenheid ontstaat over en weer.

Hiermee kan dhr. [naam] niet akkoord gaan.

Datum:

23/8-2018.

weerszijden een rij recreatiebungalows in slagorde, een recreatiefunctie gaat omvatten in het hogere segment is cliënten een volstrekt raadsel.

Alle woningen die zijn gelegen rondom de aansluiting van de Heikantstraat met de Vaarselstraat hebben een woonfunctie. Een recreatiebedrijf past bovendien niet in die omgeving. Daar komt bovendien bij dat een dergelijk plan, zonder een duidelijke visie op het gebied, een directe aanzet kan geven om ook op het naastgelegen perceel een vergelijkbare ontwikkeling te realiseren, met als direct gevolg dat cliënten worden omringd door recreatieve functies.



Door de realisering van het plan wordt dat vrije uitzicht met name in zuidelijke richting fors aangetast.

Door de geringe afstand tussen het perceel van cliënten en het plangebied is ook het ontstaan van overlast zeer wel voorstelbaar. De belangen van cliënten zijn bij dit plan in het totaal niet meegewogen.

In de toelichting wordt voorts gesteld dat wordt voldaan aan geldende richtafstanden uit Bedrijven en milieuzonering. Los van het feit dat de ingenomen stelling van een bedrijf in milieucategorie 2 onjuist is (ik kom daarop nog terug) is ook de stelling dat sprake is van een gemengd gebied niet correct. De omgeving dient te worden getypeerd als een rustig buitengebied met daarbij behorende richtafstanden. Bedrijven- en milieuzonering vormt daarom een beletsel voor de realisering van het plan nu dit niet voldoet aan te houden richtafstanden en een afwijking daarvan niet is gemotiveerd.

Overlast

Gelet op de ligging van het plangebied ten opzichte van de tuin van cliënten, duchten zij overlast van de daarop voorziene ontwikkeling. Meer specifiek vrezen zij geluidsoverlast, overlast van zwerfafval, aantasting van hun privacy door inkijk, beperking van uitzicht, etc. In het kader van de goede ruimtelijke ordening hadden deze en andere belangen van cliënten in de belangenafweging moeten worden betrokken. Nergens blijkt echter uit dat dit ook daadwerkelijk gebeurd is. Uit een recente uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS 27 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2137, r.o. 9.3) blijkt, dat de raad bij de beoordeling of een bestemmingsplan uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening aanvaardbaar is, een afweging van de betrokken belangen, waaronder een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, dient te maken. Die uitspraak maakt duidelijk dat bij die belangenafweging een oordeel dient te worden gegeven dat verder gaat dan de in de specifieke sectorale wetten betrokken aspecten, zoals in dit geval o.a. de geluidbelasting op de tuin, die voor de toepassing van de Wet geluidhinder niet als geluidgevoelig object wordt aangemerkt. Een en ander cumulatief en samen met andere voor een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ter plaatse van de tuin van

Adviseurs in omgevingsrecht

pagina | 3 van 7

cliënten relevante aspecten. Van een dergelijke allesomvattende belangenafweging blijkt nergens in de toelichting op het bestemmingsplan. Verder is het, gelet op de te duchten overlast, niet zeker of het plan uitvoerbaar is. In het geval dat ernstige overlast te verwachten is, kan dit hinder in privaatrechtelijke zin opleveren. Dat zou kunnen betekenen dat, ook als het bestemmingsplan en de daarop te verlenen omgevingsvergunning in het bestuursrechtelijke traject stand zou houden, het leerstuk van de privaatrechtelijke hinder zodanig belemmerend is, dat de vergunning niet kan worden gebruikt zonder het schadeloosstellen van cliënten. In dit kader verwijs ik naar de uitspraak HR 21 oktober 2006, NJ 2006/418 (Ludlage – Van Paradijs).

Toeristisch beleid

Het plan zoals dat thans voorligt is direct in strijd met het eigen gemeentelijk beleid. De Beleidsvisie Toerisme en Recreatie, vastgesteld in april 2010, geeft inzicht in de huidige positie van de gemeente Someren op het gebied van toerisme en recreatie en de gewenste ontwikkelingsrichting. Er wordt onvoldoende gemotiveerd op welke wijze dit plan bijdraagt aan de doelstellingen van dat beleid.

Verkeersveiligheid

Het 'recreatiebedrijf' wordt ontsloten aan de Heikantstraat. Dit betreft een uiterst smalle weg, waarop auto's elkaar niet kunnen passeren zonder in de berm te rijden. Alhoewel deze weg bij u bekend wordt verondersteld, treft u toch een tweetal foto's aan van deze weg. Op de foto's ziet u dat de berm veelvuldig wordt gebruikt. Door de omvang van het plan en de toename van het aantal te verwachten verkeersbewegingen op die weg, komt de verkeersveiligheid ter plaatse in het gedrang. De weg is simpelweg niet geschikt voor deze verkeersintensiteit, mede gelet op het soort verkeersdeelnemers op de weg. Er wordt op die weg met auto's en tractoren gereden (al dan niet met aanhanger of paardentrailer), gefietst, gewandeld (al dan niet met hond) en bovendien wordt er gebruik van gemaakt door ruiters, gelet op de nabijgelegen manege 'Het Keelven'. Verder stel ik mij op het standpunt dat de toegangsweg naar het recreatieterrein niet voldoende ruimte biedt voor voertuigen van de hulpdiensten. Dit is gelet op de doelgroep en het recreatieve doel waarvoor de chalets zijn bestemd, wel een relevant aspect. Wanneer er een auto over de toegangsweg uitrijdt, is er onvoldoende ruimte voor bijvoorbeeld een brandweerwagen, om te passeren. De weg die tussen de chalets doorloopt maar achter is 5,5 meter breed. Een auto is 2 meter breed. Gelet op het feit dat de auto geparkeerd wordt bij het chalet, moet bovendien rekening worden gehouden met manoeuvreerruimte, voor het op- en afdraaien van het perceel. De brandweer vraagt een vrije ruimte van 4 meter. De vrije ruimte voor de brandweer is daarom niet te allen tijde gegarandeerd en daarom voldoet het plan ook in dit licht niet. Ook vanuit een oogpunt van verkeersveiligheid is de locatie daarom naar mijn opvatting niet geschikt voor de gewenste ontwikkeling.

Bedrijven- en milieuzonering

In de omgeving van het plangebied is bedrijvigheid aanwezig in de vorm van een teler van graszoden. Die bedrijvigheid grenst direct aan het plangebied. Het betreft

activiteiten in milieucategorie 2 van de Brochure bedrijven- en milieuzonering van de VNG. De daarbij behorende richtafstand bedraagt 30 meter, te meten vanaf de grens van het agrarische bestemmingsvlak, tot de grens van het recreatieve bestemmingsvlak. De richtafstand kan met één afstandsstap worden verlaagd, als sprake is van een gemengd gebied. In de toelichting op het onderhavige bestemmingsplan wordt gesteld dat inderdaad sprake is van de gebiedstypering 'gemengd gebied'. De brochure stelt als aanknopingspunt voor de aanname dat sprake is van een gemengd gebied, dat daarin functiemenging plaatsvindt. Ik stel mij op het standpunt dat geen sprake is van een zodanige functiemenging in het gebied, dat kan worden gesproken van een gemengd gebied. De omgeving moet mijns inziens worden getypeerd als een rustig buitengebied en derhalve moet de richtafstand 30 meter bedragen. Die afstand wordt niet gehaald, omdat de functies aangrenzend aan elkaar plaatsvinden. Dit komt in strijd met een goede ruimtelijke ordening, zodat cliënten van opvatting zijn dat ook op dit punt moet worden afgezien van de vaststelling van het bestemmingsplan.

Flora en Fauna

Op grond van de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn en de Wet natuurbescherming, moet een toelichting bij een bestemmingsplan inzichtelijk maken of binnen het plangebied beschermde flora en fauna aanwezig zijn. Daarnaast dient een onderzoek plaats te vinden. Bij de toelichting heb ik een dergelijk onderzoek niet aangetroffen. Er is derhalve niet onderzocht of er beschermde planten en dieren in het plangebied aanwezig zijn, zodat geen rekening is gehouden met de eventueel te treffen maatregelen dienaangaande. In de toelichting wordt gesteld dat met het onderhavige plan geen aantasting van flora en fauna plaatsvindt, doch wordt dit in het geheel niet gemotiveerd of nader onderbouwd door onderzoek. Cliënten stellen zich op het standpunt dat het waarschijnlijk is dat in het plangebied wel (beschermde) flora en fauna aanwezig is, mede gelet op de natuurvijver die op het perceel van cliënten is gelegen en de geringe afstand daarvan tot het plangebied. Op dit punt is het bestemmingsplan dan ook onzorgvuldig voorbereid. Cliënten zijn van opvatting dat ook op deze grond van vaststelling van het plan moet worden afgezien.

Ladder voor duurzame verstedelijking

Het plan komt daarnaast in strijd met artikel 3.1.6, tweede lid van het Bro. Dit betreft de ladder voor duurzame verstedelijking. Dit houdt in dat, wanneer er sprake is van een stedelijke ontwikkeling als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid, onder i van het Bro, er in de toelichting op het bestemmingsplan een onderbouwing moet zijn voor de noodzaak van die ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is gedefinieerd als: *ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.* Als daarvan sprake is, moet de noodzaak worden onderbouwd over de treden van de ladder voor duurzame verstedelijking, te weten:

- *Trede 1:* allereerst dient beschreven te worden dat er een behoefte bestaat aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling. Immers, als er geen

behoefte bestaat aan de nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan is het niet zinvol daar schaarse ruimte aan op te offeren.

- *Trede 2:* indien sprake is van een behoefte aan de voorgenomen nieuwe stedelijke ontwikkeling, dan dient beschreven te worden in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien in bestaand stedelijk gebied.

Naar mijn opvatting is de ontwikkeling in de omvang zoals die wordt voorgestaan in het ontwerpplan, een nieuwe stedelijke ontwikkeling zodat de noodzaak volgens de hiervoor beschreven treden moet worden onderbouwd. Een onderbouwing is dus noodzakelijk doch ontbreekt geheel. Daarom kan dat plan niet worden vastgesteld.

Verordening ruimte Noord-Brabant

Zoals de toelichting op het bestemmingsplan aangeeft, ligt het perceel waarop de ontwikkeling wordt voorzien, in de "Groenblauwe mantel" volgens de Verordening ruimte Noord-Brabant (hierna: Vr). Voor de het gebied met de structuraanduiding "Groenblauwe mantel" zijn de regels opgenomen in artikel 6 van de Vr. Specifiek voor het opstellen van bestemmingsplannen die niet-agrarische functies in de vorm van recreatiebedrijven mogelijk maken, zijn regels opgenomen in artikel 6.10 en 6.11 van de Vr. In die artikelen zijn voorwaarden opgenomen waaraan de ontwikkeling moet voldoen. De toelichting van het bestemmingsplan moet een verantwoording bevatten waarin wordt ingegaan op die eisen.

Naar de opvatting van cliënten wordt niet aan alle voorwaarden in de genoemde artikelen van de Vr voldaan. De voorwaarden waarmee het initiatief naar hun opvatting in strijd komt, zijn die onder artikel 6.10, eerste lid, sub b en d en artikel 6.11, eerste lid, sub b. Ik ga hierna achtereenvolgens op die voorwaarden in.

Art. 6.10, eerste lid, sub b: landschappelijke inpassing

Artikel 6.10, eerste lid, sub b betreft de voorwaarde dat de ontwikkeling van een niet-agrarische functie gepaard moet gaan met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken.

Er is op de verbeelding inderdaad voor een deel van het plangebied een specifieke functie aanduiding 'landschappelijke inpassing' opgenomen. Dat betreft een strookje met een breedte variërend van 2 meter tot ongeveer 4 meter. Die strook is volstrekt ontoereikend om de kwalificatie landschappelijke inpassing te geven.

Aan die aanduiding is in artikel 4.3.2 een voorwaardelijke verplichting gekoppeld, maar zoals die thans is geformuleerd, koppelt die aan het in gebruik nemen van de eerste chalet. Volgens de Vr dient de landschappelijke inpassing echter te zijn gekoppeld aan de ontwikkeling zelf. De landschappelijke inpassing moet worden gekoppeld aan de verlening van de omgevingsvergunning voor het bouwen en niet aan het in gebruik nemen van het gebouwde. Daarenboven is het zo dat de instandhouding daarvan niet is verzekerd in de regels. Dat klemt te meer nu de landschappelijke inpassing is voorzien op de individuele percelen en deze percelen alle zullen worden verkocht. De instandhouding daarvan is daarmee op geen enkele wijze duurzaam verankerd in het plan.

Adviseurs in omgevingsrecht

pagina | 6 van 7

Art. 6.10, eerste lid, sub d: maximaal milieucategorie 1 of 2

Op grond van artikel 6.10, eerste lid, sub d, mag een ontwikkeling niet leiden tot een bedrijf in milieucategorie 3 of hoger. Feitelijk betekent dit dus dat het te vestigen bedrijf maximaal in milieucategorie 2 mag vallen. Volgens de Brochure Bedrijven- en Milieuzonering van de VNG betreft een recreatiebedrijf een bedrijf in milieucategorie 3.1 (SBI-code: 2008 553,552) en dat betekent dat het bedrijf in het geheel niet gevestigd mag worden op de locatie op grond van de Vr.

Voor het bepalen van de milieucategorie, wordt in de toelichting in paragraaf 4.2.2.3 aangegeven dat het initiatief een recreatiebedrijf betreft dat is gekwalificeerd als een bedrijf in milieucategorie 2. Daarbij wordt aangegeven dat dit nader wordt toegelicht in paragraaf 5.8 van deze toelichting in de paragraaf voor bedrijven en milieuzonering. Echter in die laatste paragraaf ontbreekt elke motivering daarvoor. Nu dit bedrijf is ingedeeld in milieucategorie 3.1 is sprake van direct strijd met deze bepaling uit de Vr.

Art. 6.11, eerste lid, sub b: Bedrijfsmatig beheer van recreatiewoningen op verblijfsrecreatief terrein

Het terrein waarop de ontwikkeling plaatsvindt, kan na gereedkoming van het initiatief worden aangemerkt als verblijfsrecreatief terrein. De voorwaarde onder sub b van het eerste lid is daarom van toepassing daarop.

De toelichting bij de Vr geeft een omschrijving van het begrip 'bedrijfsmatig'. Daaronder wordt verstaan: *het via een bedrijf, stichting, of andere rechtspersoon voeren van een zodanig beheer en exploitatie, dat in recreatieverblijven daadwerkelijk recreatief gebruik plaatsvindt*. Verder wordt opgemerkt dat de exploitant en de gemeente er verantwoordelijk voor zijn dat permanente bewoning op het complex wordt tegengegaan. De bewoner van de bedrijfswoning gaat kennelijk het beheer voeren over het terrein. Initiatiefnemer doet dit volgens de toelichting vanuit zijn onderneming Somerdaal B.V.

Bij het onderdeel 'voeren van een zodanig beheer en exploitatie' moet in aanmerking worden genomen dat de chalets zullen worden verkocht. In goederenrechtelijke zin is de eigendom het meest omvattende recht dat iemand op een goed kan hebben. Met de verkoop van de chalets verliest de exploitant dus de beschikkingsbevoegdheid en de zeggenschap over de chalets. Een en ander brengt met zich dat hij de mogelijkheid verliest om het in de omschrijving bedoelde beheer te voeren. Daarmee kan niet worden voldaan aan deze eisen. Bovendien is er na de verkoop geen sprake meer van een recreatiebedrijf, omdat dan alle chalets met ondergrond nieuwe kadastrale percelen worden en het overigens kennelijk niet de bedoeling is dat er ondersteunende voorzieningen worden opgericht. Er is dan feitelijk geen bedrijf meer dat beheerd moet worden en waar toezicht nodig is, zodat ook de bedrijfswoning illusoir wordt. Het beheer van het terrein wordt op de manier waarop de initiatiefnemer deze wenst vorm te geven een lege huls en daarom wordt niet voldaan aan deze voorwaarde.

Adviseurs in omgevingsrecht

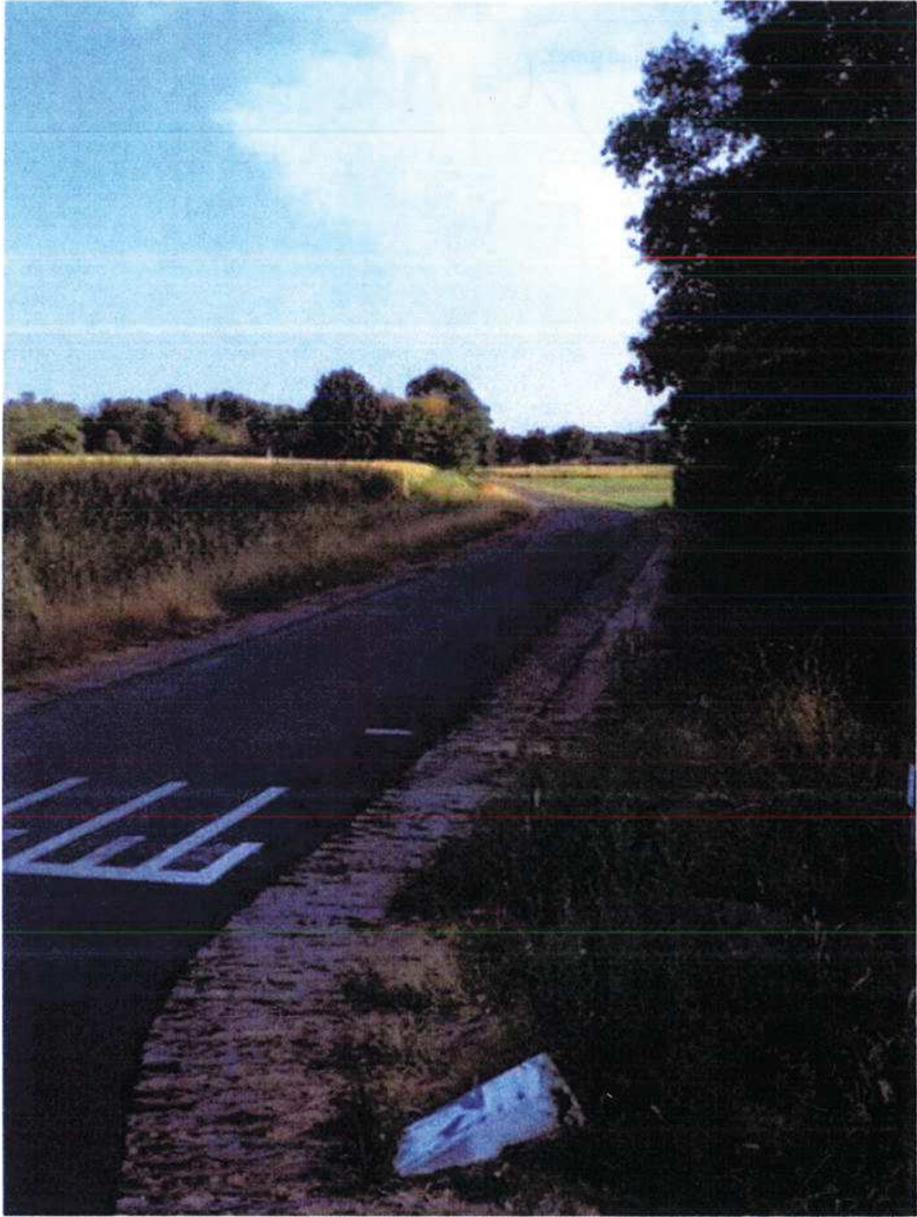
pagina | 7 van 7

Een en ander leidt er mijns inziens toe dat het bestemmingsplan zodanig in strijd komt met zowel de belangen van cliënten als met de regels van de provincie, dat het plan in het geheel niet kan worden vastgesteld. Ik verzoek u daarom om van de vaststelling af te zien.

Met vriendelijke groet,

M.A.M. Jonkers,
Gemachtigde





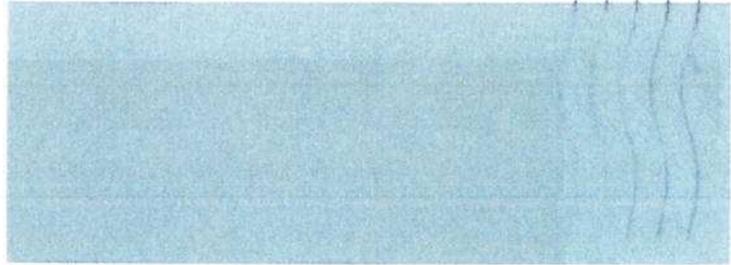


13

Jonkers Advies



Weldsehei 4 5508 WR Veldhoven



HX2CC #7561X0X#00#0000#

Adviseurs in omgevingsrecht