

# Nota van Zienswijzen bij ontwerp bestemmingsplan 'Boerenkamplaan 21, Someren'

Someren, 27 november 2023

## 1. Inleiding:

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het ontwerpbestemmingsplan "Boerenkamplaan 21, Someren" (NL.IMRO.0847.BP02022016-OW01) en besloten dit plan vrij te geven voor de ter visie legging. Op 21 september 2023 heeft het college door publicaties in weekblad 't Contact en het Gemeenteblad de terinzagelegging voor 6 weken, vanaf 22 september 2023 aangekondigd. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 september 2023 t/m 3 november 2023 ter inzage gelegen. Een ieder kon mondeling of schriftelijk bij de gemeenteraad zienswijzen naar voren brengen.

- Er is binnen de gestelde termijn een mondelinge zienswijze naar voren gebracht door de reclamant 1.
- Er is binnen de gestelde termijn een schriftelijke zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan ontvangen van reclamanten 2; vertegenwoordigd door ARAG SE Nederland, Postbus 230, 3830 AE Leusden.

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

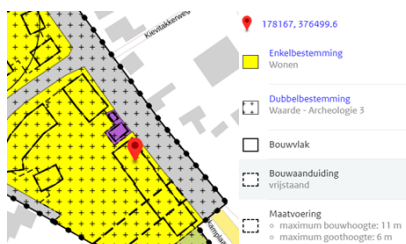
## 2. Samenvatting zienswijze en beantwoording:

### A. Zienswijze reclamant 1, ingekomen 1 november 2023

De ontwikkeling wordt in beginsel wel toegejuicht. Het voorgenomen plan is een duidelijke verbetering ten opzichte van de huidige situatie. Ten aanzien van enkele aspecten zijn er nog vragen/opmerkingen.

1. De maximale bouwhoogte van 11 meter wordt als fors ervaren. De bouwhoogte van omliggende panden lijkt ongeveer 8-9 meter te zijn. Hierdoor is vrees voor aantasting privacy door middel van ongewenste inkijk.

*Antwoord: De bouwhoogte van 11m is een reguliere maat in Nederland voor nieuwbouw en sluit aan op de toegestane bebouwing in het geldende bestemmingsplan Waterdael III en bestemmingsplan Someren – Dorp dat de bouwhoogte regelt aan de overzijde van de Boerenkamplaan. Overigens is naar verwachting de inkijk naar de tegenoverliggende woning zeer beperkt.*



2. Vrees voor mogelijke bodemverontreiniging ter plaatse van de bestaande bebouwing. Volgens de toelichting is een bodemonderzoek verricht in de omliggende gronden en zijn geen belemmeringen aangetroffen. Is verzekerd dat na sloop van bestaande bebouwing niet gebouwd kan worden op verontreinigde grond?

*Antwoord: De initiatiefnemer dient middels bodemrapporten aan te tonen dat de grond geschikt is voor de functie wonen. Na sloop van de bestaande bebouwing zal ook ter plaatse van de bebouwing de bodem gekeurd worden. Dit is in het bestemmingsplan als een voorwaardelijke verplichting opgenomen onder artikel 5.2.6.*

3. Er is zorg dat schade wordt toegebracht aan de bestaande openbare ruimte (straat en beplanting) bij de uitvoering van de bouwwerkzaamheden.

*Antwoord: Voor de start van de werkzaamheden zal een opname gedaan worden van de openbare ruimte. Mocht blijken dat gedurende de bouw schade is ontstaan (als gevolg van de bouwactiviteit) dan zal deze hersteld worden. In de anterieure overeenkomst, die de gemeente met de initiatiefnemer heeft gesloten, zijn hierover afspraken gemaakt. De gemeente zal ook toezicht houden tijdens de realisatiefase.*

*B. Zienswijze reclamanten 2, 18 oktober 2023 ingekomen 27 oktober 2023*

1. Het ontwerp bestemmingsplan maakt het mogelijk om woningen te realiseren naast het perceel van reclamanten. Het bouwvlak komt dichtbij het perceel dan het bouwvlak in de vorige bestemming (Bedrijf) mogelijk maakte. Hierdoor ontstaan er ongewenste zichtlijnen van toekomstige bewoners rechtstreeks in de tuin van reclamanten.

*Antwoord: Het huidige bestemmingsplan maakt de exploitatie en bebouwing van een bedrijf mogelijk, in casu een autobedrijf. De overlast van een dergelijk bedrijf in de (overwegend) woonomgeving wordt weggenomen door herziening van het bestemmingsplan. Gelet hierop is al sprake van een aanzienlijke verbetering van de situatie. Vanwege de bestemming bedrijf en de verplicht te respecteren afstanden tot woonbebouwing is in het huidige bestemmingsplan sprake van een grotere afstand voor bebouwing tot het perceel van reclamanten. Overigens is de bestemming 'Bedrijf tot aan de perceelsgrens' waardoor overlast van activiteiten van het autobedrijf tot aan de perceelsgrens konden plaatsvinden.*

*In het ontwerpbestemmingsplan is voor hoofdgebouwen de gebruikelijke set regels ten aanzien van afstand tot perceelsgrenzen aangehouden, zoals ook geldt voor omliggende bestemmingsplannen 'Waterdael III' en 'Somerendorp'. Dit past derhalve bij een goede ruimtelijke ordening waarbij voldoende ruimte is gelaten tussen hoofdgebouwen en perceelsgrenzen conform al geldende bestemmingsplannen in de omgeving.*

2. Reclamanten hebben op dit moment een vrije zichtlijn, die ook is geborgd in het geldende bestemmingsplan. Deze vrije zichtlijn wordt aangetast door de mogelijkheid voor woningbouw op grond van het ontwerp bestemmingsplan.

*Antwoord: Het huidige bestemmingsplan maakt de exploitatie en bebouwing van een bedrijf mogelijk, in casu een autobedrijf. De overlast van een dergelijk bedrijf in de (overwegend) woonomgeving wordt weggenomen door herziening van het bestemmingsplan. Gelet hierop is al sprake van een aanzienlijke verbetering van de situatie. Vanwege de bestemming bedrijf en de verplicht te respecteren afstanden tot woonbebouwing is in het huidige bestemmingsplan sprake van een grotere afstand voor bebouwing tot het perceel van reclamanten. Overigens is de bestemming 'Bedrijf tot aan de perceelsgrens' waardoor overlast van activiteiten van het autobedrijf tot aan de perceelsgrens konden plaatsvinden.*

*In het ontwerpbestemmingsplan is voor hoofdgebouwen de gebruikelijke set regels ten aanzien van afstand tot perceelsgrenzen aangehouden, zoals ook geldt voor omliggende bestemmingsplannen 'Waterdael III' en 'Somerens-Dorp'. Dit past derhalve bij een goede ruimtelijke ordening waarbij voldoende ruimte is gelaten tussen hoofdgebouwen en perceelsgrenzen conform al geldende bestemmingsplannen in de omgeving.*

3. Reclamanten geven aan dat de privacy wordt aangetast door het op beperkte afstand van de woning en het perceel van reclamanten toestaan van de bouw van een grondgebonden woning. Reclamanten zijn van mening dat dit een onevenredige afbreuk doet aan het woon – en leefklimaat, zodat sprake is van onvoldoende rekening houden met belangen van reclamanten.

*Antwoord: Het huidige bestemmingsplan maakt de exploitatie en bebouwing van een bedrijf mogelijk, in casu een autobedrijf. De overlast van een dergelijk bedrijf in de (overwegend) woonomgeving wordt weggenomen door herziening van het bestemmingsplan. Gelet hierop is al sprake van een aanzienlijke verbetering van de situatie. Vanwege de bestemming bedrijf en de verplicht te respecteren afstanden tot woonbebouwing is in het huidige bestemmingsplan sprake van een grotere afstand voor bebouwing tot het perceel van reclamanten. Overigens is de bestemming 'Bedrijf tot aan de perceelsgrens' waardoor overlast van activiteiten van het autobedrijf tot aan de perceelsgrens konden plaatsvinden.*

*In het ontwerpbestemmingsplan is voor hoofdgebouwen de gebruikelijke set regels ten aanzien van afstand tot perceelsgrenzen aangehouden, zoals ook geldt voor omliggende bestemmingsplannen 'Waterdael III' en 'Somerens-Dorp'. Dit past derhalve bij een goede ruimtelijke ordening waarbij voldoende ruimte is gelaten tussen hoofdgebouwen en perceelsgrenzen conform al geldende bestemmingsplannen in de omgeving.*

4. Voor reclamanten is sprake van verlies van lichtinval, met name in het achtererfgebied. Reclamanten zijn van mening dat daarom geen sprake is van een goede ruimtelijke ordening.

*Antwoord: Het huidige bestemmingsplan maakt de exploitatie en bebouwing van een bedrijf mogelijk, in casu een autobedrijf. De overlast van een dergelijk bedrijf in de (overwegend) woonomgeving wordt weggenomen door herziening van het bestemmingsplan. Gelet hierop is al sprake van een aanzienlijke verbetering van de situatie. Vanwege de bestemming bedrijf en de verplicht te respecteren afstanden tot woonbebouwing is in het huidige bestemmingsplan sprake van een grotere afstand voor bebouwing tot het perceel van reclamanten. Overigens is de bestemming 'Bedrijf tot aan de perceelsgrens' waardoor overlast van activiteiten van het autobedrijf tot aan de perceelsgrens konden plaatsvinden.*

*In het ontwerpbestemmingsplan is voor hoofdgebouwen de gebruikelijke set regels ten aanzien van afstand tot perceelsgrenzen aangehouden, zoals ook geldt voor omliggende bestemmingsplannen 'Waterdael III' en 'Somerens-Dorp'. Dit past derhalve bij een goede ruimtelijke ordening waarbij voldoende ruimte is gelaten tussen hoofdgebouwen en perceelsgrenzen conform al geldende bestemmingsplannen in de omgeving.*

5. Voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan is geen mogelijkheid geweest om te participeren. Er heeft geen omgevingsdialoog plaatsgevonden, terwijl onder 6.2 van de toelichting daar wel naar wordt verwezen. De belangen van reclamanten zijn daarom niet goed meegenomen bij de totstandkoming van het ontwerpbestemmingsplan.

*Antwoord: Tijdens de termijn van tervisielegging is een informatieavond gehouden. Daarbij was de ruimte om toelichting te krijgen bij het ontwerpbestemmingsplan en de bouwplannen van*

*initiatiefnemer. Naar aanleiding van de zienswijze heeft op 29 november 2023 een gesprek plaatsgevonden met reclamanten en initiatiefnemer over de bezwaren tegen de voorgenomen ontwikkeling.*

6. Reclamanten zijn niet tegen woningbouw in het plangebied en doen voorstellen voor aanpassingen om aan de bezwaren tegemoet te komen:
  - het bouwvlak naast de woning van reclamanten verkleinen of verschuiven in zuidoostelijke richting, bijvoorbeeld door het schrappen van 1 woning als ruimte tussen de nieuwe woningen en de woning van reclamanten.
  - aanvullend en als vorige punt niet wordt ingewilligd verzoeken reclamanten om landschappelijke inpassing en aanvullend maatwerk, zoals het weglaten van muuropeningen in de nieuwe woningen aan de zijde van het perceel van reclamanten, groenhagen tegen de erfafscheidingen of andere privacy bevorderende maatregelen. Deze maatregelen dienen in de planregels en plankaart te worden vastgelegd.

*Antwoord: De ontwikkeling van het plangebied is stedenbouwkundig verantwoord en passend bij de overige inrichting in de omliggende woongebieden aan de Boerenkamplaan (bestemmingsplannen Waterdael III en Someren-Dorp). Het verschuiven of schrappen van een woning past niet bij zorgvuldige invulling van het straatbeeld aan de Boerenkamplaan. Daarnaast is de verwachting dat de positionering van de garage aan tussen de nieuwe woning en het perceel van reclamant overlast zal voorkomen. In het gesprek van 29 november 2023 zijn voorstellen afgetast om tegemoet te komen aan de vrees van reclamanten. Naar aanleiding hiervan zijn afspraken gemaakt ten aanzien van de raamopeningen aan de zijgevel van de woning naast het perceel van reclamanten. Deze afspraken zijn in een separaat document tussen reclamanten en initiatiefnemer vastgelegd.*

### **3. Conclusie:**

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

De naar voren gebrachte mondelinge zienswijze leidt niet tot een heroverweging van de medewerking aan het bestemmingsplan 'Boerenkamplaan 21, Someren'. De zienswijze van reclamant 1, ingekomen 1 november 2023, kan ongegrond worden verklaard.

De naar voren gebrachte schriftelijke zienswijze leidt niet tot aanpassing van het ontwerpbestemmingsplan 'Boerenkamplaan 21, Someren'. De zienswijze van reclamanten 2, 18 oktober 2023 ingekomen 27 oktober 2023, kan ongegrond worden verklaard.