

Nota van zienswijzen en ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Boerenkamplaan 110, Someren-Eind

NL.IMRO.0847.BP02023014-VS01

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Gemeentelijke beantwoording

- 2.1 zienswijze 1 omwonende
- 2.2 zienswijze 2 omwonende
- 2.3 zienswijze 3 omwonende

3. Ambtshalve wijzigingen

4. Overzicht van aanpassingen

Bijlage 1	publicatie ontwerpbestemmingsplan
Bijlage 2	Zienswijze 1
Bijlage 3	Zienswijze 2
Bijlage 4	Zienswijze 3

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan Boerenkamplaan 110 Someren-Eind en besloten dit plan vrij te geven voor zienswijzen. Op donderdag 21 december 2023 heeft het college door publicaties in het Contact en het gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl) de terinzagelegging voor 6 weken, vanaf 21 december 2023, aangekondigd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 22 december 2023 tot en met 1 februari 2024 ter inzage gelegen. Een ieder kon mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren brengen.

Er is een mondelinge zienswijze ontvangen van:

1. Omwonende, d.d. 16-01-2024 (zienswijze 1)

Voorts zijn schriftelijke zienswijzen ontvangen van:

1. Omwonende, d.d. 24-01-2024 (zienswijze 2)
2. Omwonenden (6 locaties), d.d. 25-01-2024 (zienswijze 3)

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 de ingekomen zienswijze van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Wij vatten daarbij de zienswijze samen en voorzien deze als zodanig van een reactie. De zienswijze wordt in zijn geheel beoordeeld. Paragraaf 2.4 geeft de conclusie die voortkomt uit de beantwoording van de zienswijze. In Hoofdstuk 3 zijn de ambtshalve wijzigingen opgenomen.

Bijlage 1 geeft de publicatie weer. In bijlage 2, 3 en 4 zijn de ingekomen zienswijze weergegeven.

2. Gemeentelijke beantwoording

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

2.1 Zienswijze 1 omwonende

	<i>Zienswijze</i>	<i>Gemeentelijke reactie</i>
2.1.1	Achter het perceel van reclamant bevindt zich een waardevolle bomenrij die fungeert als afscheiding met het plangebied. De bomenrij bevindt zich op het perceel dat binnen het plangebied ligt. Het behoud van deze bomen is van groot belang vanwege hun ouderdom en natuurwaarde, zoals het dienen als broedplaats voor vogels. Bovendien dient het als afscheiding met de nieuwe ontwikkeling.	Op te kappen houtopstanden kunnen drie beschermingsregimes van toepassing zijn: • Wnb (Wet Natuurbescherming) • APV (Algemene Plaatselijke Verordening) • geldend bestemmingsplan. Om de bestaande situatie en de potentiële gevolgen voor bomen ten aanzien van de beoogde ontwikkeling in beeld te brengen is, mede naar aanleiding van het participatietraject, een bomeninventarisatie uitgevoerd (zie bijlage 6). Voor de bomen binnen het gebied met de in bijlage 6 gele aangeduide contour (bebouwde kom) geldt in de bestaande situatie het reguliere beschermingsregime van de APV. De betreffende bomen maken geen onderdeel uit van een lijst met beschermwaardige bomen. Voor de bomen binnen het gebied met de in bijlage 6 rode aangeduide contour (gelegen in de buurt van het perceel van reclamant) geldt conform het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied deelgebied 2' de bestemming 'Agrarisch met waarden'. Binnen deze bestemming (artikel 7.5 lid 4) geldt een omgevingsvergunningplicht werken en werkzaamheden voor het verwijderen van landschapselementen. Uitgangspunt bij de situering van de toekomstige woningen en de inrichting van de openbare ruimte is het zoveel mogelijk behouden van bomen die conditioneel goed in orde en levensvatbaar zijn. Uit de analyse uit de bomeninventarisatie met doorkijk naar de toekomstige situering en inrichting dat het om meerdere redenen niet helemaal haalbaar en gewenst is om alle bomen te behouden. Dit geldt met name voor het middengebied zoals met gele contour aangeduid in bijlage 6 (bomen 38 t/m 107 op basis van de inventarisatie). Redenen hiervoor zijn dat de bomen niet in goede / gezonde staat zijn, er slecht uitzien en dusdanig dicht op elkaar staan dat deze niet levensvatbaar zijn. Mede hierdoor en

		door de verkaveling van de percelen zullen diverse bomen hier gekapt moeten worden. Voor de met rode kleur aangeduide strook (bomen 1 t/m 37) geldt in de bestaande en de toekomstige situatie een wat strenger beschermingsregime. De toekomstige woningen en openbare ruimte worden zo gesitueerd en ingericht dat deze bomen behouden kunnen blijven. Van de 37 bomen die hier aanwezig zijn zullen er 4 worden gekapt aangezien deze niet in voldoende of goede staat zijn. In de planregels en op de verbeelding wordt voor deze strook de aanduiding 'Overige zone - waardevolle bomenrij' opgenomen. Deze aanduiding regelt dat noodzakelijke kap enkel kan via een aanvraag omgevingsvergunning, waarbij tevens een herplantplicht binnen het plangebied geldt. Er is vanuit flora en fauna een onderzoek gedaan. Conclusie van het rapport: • Met de beoogde herontwikkeling van de locatie Boerenkamplaan 110 te Someren gaan mogelijk vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen verloren. • Een aanvullend onderzoek naar vleermuisverblijfplaatsen is noodzakelijk. • De Voorzorgsmaatregelen voor vogels algemeen en de maatregelen voor toepassing van de zorgplicht voor vrijgestelde soorten dienen te worden opgevolgd. Gezien de conclusie van het rapport is een aanvullend onderzoek uitgevoerd voor de vleermuizen. Op basis van de uitgevoerde nadere onderzoeken kan gesteld worden dat het plangebied afdoende is onderzocht op aanwezigheid van verblijfsfuncties voor vleermuizen. Uit de onderzoeken is gebleken dat binnen de bebouwing geen vaste rust- of verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig zijn. Hiermee voldoet het plan aan de wetgeving en is er geen verdere procedure in het kader van de Wet natuurbescherming aan de orde. De beantwoording van de zienswijze geeft aanleiding om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen: • Inventarisatie van de bomen wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan; • De aanduiding 'Overige zone - waardevolle bomenrij' wordt toegevoegd aan het bestemmingsplan en de toelichting wordt
--	--	--

		aangevuld.
2.1.2	Reclamant vreest voor aantasting van de privacy door inkijk op het eigen perceel vanuit de tuin en vanuit de woningen (ramen) van de nieuw te bouwen woningen.	Het ruimtelijk beleid van de gemeente, maar ook van de provincie is al een geruime tijd gericht op het intensief benutten van de gronden binnen - en grenzend aan het bestaand stedelijk gebied. In onderhavige situatie betreft het een ontwikkeling die in de lijn der verwachting ligt, gezien het plan grenst aan een bestaande wijk en het plan passend is binnen het beleid van de gemeente. Gelet hierop is het inherent dat de privacy en het uitzicht in zekere mate kunnen worden beperkt doordat sprake kan zijn van ruimtelijke ontwikkelingen. Vanuit de ontwikkeling is enkel vanaf de verdieping eventueel een mogelijkheid om vanuit een raam uit te kijken op de tuinen. Bij stedelijke ontwikkelingen is het geen uitzondering dat vanuit de verdieping inkijk kan zijn bij de burelen. De huidige burelen van reclamant hebben momenteel ook zicht op de tuin. Om tegemoet te komen aan reclamant is initiatiefnemer bereid reducerende maatregelen te treffen. Over aard en omvang erfafscheidingen en eventueel reduceerde maatregelen (denk aan leibomen) voor de inkijk vindt parallel aan de procedure met initiatiefnemer nadere afstemming plaats.

2.2 Zienswijze 2 omwonende

	<i>Zienswijze</i>	<i>Gemeentelijke reactie</i>
2.2.1	Het groen dat momenteel achter de woningen van de Steenoven ligt, verdwijnt volledig in het stedenbouwkundig plan, wat tegenstrijdig is met het oorspronkelijke plan om de bomen te behouden. Dit kan worden bereikt door de nieuw te bouwen woningen achter de groenstrook te plaatsen. Door het kappen van de bomen verdwijnen ook de dieren die er leven.	Zie reactie zienswijze 2.1.1. Met het flora en fauna onderzoek is aangetoond dat het verwijderen van bomen niet in strijd is met de wetgeving. Er is een stedenbouwkundige opzet gemaakt waarbij rekening is gehouden met behoud van belangrijke groenstroken. Bij de verkaveling is ervoor gekozen de achtertuinen aan te laten sluiten bij de reeds bestaande bebouwing. Vanuit de stedenbouwkundige opzet van de omgeving is dit een logische keuze. Deze positionering is in vrijwel de gehele omgeving toegepast.

2.3 Zienswijze 3 omwonende

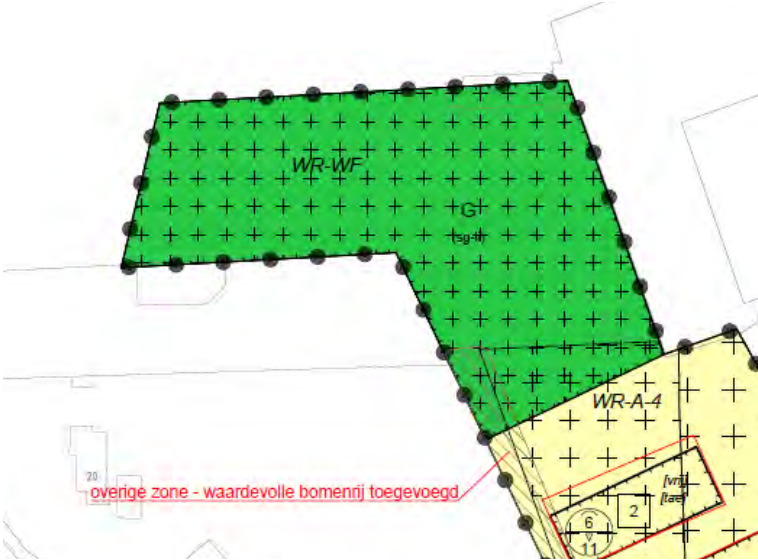
	<i>Zienswijze</i>	<i>Gemeentelijke reactie</i>
--	-------------------	------------------------------

2.3.1	Naast de strijdigheid met het bestemmingsplan is volgens reclamanten ook sprake van tegenstrijdigheid met de bouwopgave voor Someren-Eind zoals benoemd in de Structuurvisie 2021-2028. Bovendien heeft perceel T1529 de bestemming 'Agrarisch met waarden', die reclamanten, ook aangezien er potentieel slechts 8 woningen worden gebouwd, graag willen behouden.	Juist gezien de strijdigheid met de gelden bestemmingsplannen, wordt met voorliggend bestemmingsplan een passend juridisch-planologisch kader gegeven om de ontwikkeling mogelijk te maken. In het algemeen is het beleid van de gemeente om waar mogelijk inbreiding toe te staan. De structuurvisie geeft hoofdlijnen van een visie. Het is vooraf niet mogelijk om alle eventuele uitbreidingslocaties concreet op te nemen op een kaart. Gezien het te kort aan woningen is het beleidsmatig steeds belangrijker geworden om waar de mogelijkheid zich toelaat woningbouw toe te staan. In de omgevingsvisie wordt daar ook op voorgesorteerd. Op de plankaart (ontwerpplan) zijn meerdere gebieden opgenomen die de gemeente ziet als potentieel uitbreidingsgebied voor woningbouw. Ook de locatie van het plangebied is daarin opgenomen (zie bijlage 5). In de planvorming is waar mogelijk rekening gehouden met de bestaande landschappelijke waarden. In het huidige bestemmingsplan wordt verder niet ingegaan op het eventueel ontwikkelen van de gebieden met de bestemming 'agrarisch met waarden'. De aanduiding 'landschappelijke waarden' is overgenomen van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'. In dit plan is wel ingegaan op eventueel ontwikkelingen van het gebied. De bomenstructuur wordt zoveel als mogelijk behouden. Het gebied is gelegen tegen de bestaande kern aan. Vanuit het beeldkwaliteitplan zijn er voor het gebied ook geen belangrijke doorzichten aangeduid. Zie hiervoor bijlage 7.
2.3.2	Reclamanten stellen dat woningbouw op perceel T1529 een groot verlies aan woongenot gaat opleveren. Reclamanten wonen hier al lange tijd en zijn gewend aan rust in de omgeving, groen en een vrij uitzicht. Voor reclamanten betekent woningbouw het verlies van het vrije uitzicht, een mogelijke daling van de verkoopwaarde van hun woningen en verlies van privacy door zicht op raampartijen van nieuwe woningen. Tot slot stellen reclamanten dat niet duidelijk is beschreven op welke afstand de potentiële woningen tot hun eigen woningen komen te staan. Reclamanten vrezen hinder door omgevingsgeluiden.	Zie reactie zienswijze 2.1.1. Verder volgt uit vaste jurisprudentie van de Raad van State dat er geen 'recht op uitzicht' voor omwonenden is. Als reclamanten menen schade te lijden in de vorm van waardevermindering van de woning, dan kan er te zijner tijd een planschadeverzoek worden ingediend. De nieuwe woningen dienen ingevolge de bouwregels binnen het bouwvlak te worden opgericht. De (minimale) afstand van de nieuwe woningen tot de woning van reclamant is derhalve af te leiden van de verbeelding bij het bestemmingsplan. Wat betreft omgevingsgeluiden wordt opgemerkt dat dit in een dergelijke woonomgeving in de bebouwde kom niet ongewoon is, hier is immers ook binnen de bestaande woonomgeving sprake van. Er zal wellicht een toename zijn, maar dit leidt niet tot een onaanvaardbare aantasting van het woon- en leefklimaat.

2.3.3	Reclamanten wijzen erop dat in het stedenbouwkundig plan van 24-04-2023, onder de kop “schema uitgangspunten” (pagina 20) vermeld staat dat het groen en de landschappelijke waarden op perceel T1529 behouden dienen te blijven, terwijl elders in het plan dat het behoud van groen zoveel mogelijk wordt nagestreefd. Reclamanten stellen dat dit laatste niet concreet genoeg is en zijn bang dat er ongelimiteerd gekapt gaat worden. Reclamanten zijn groot voorstander van het volledig behouden van de bomensingels en de landschapswaarden.	Zie reactie zienswijze 2.1.1. en 2.3.1.
2.3.4	De achtertuinen van (een deel van) de reclamanten grenzen direct aan perceel T1529. De tuinen zijn zo aangelegd dat regenwater richting dit lagergelegen perceel loopt. Bij nieuwbouw kan er mogelijk wateroverlast ontstaan aan de achterzijden van onze percelen tijdens hevige en/of langdurige regenbuien. In het plan is wel rekening gehouden met de waterafvoer van de eventuele te bouwen nieuwbouwwijk, maar niet met die van de bestaande woningen. Volgens de reclamanten zou de in het plan ingetekende waterberging beter tussen de potentiële nieuwbouw en de huidige woningen kunnen worden gepositioneerd.	Ten behoeve van de ontwikkeling is een uitgebreide watertoets uitgevoerd (zie ontwerpbestemmingsplan). In de rapportage watertoets is ingegaan op het klimaateffect en potentiële wateroverlast. Hierbij is verwezen naar het feit dat binnen de gemeente Someren gestandaardiseerde stresstesten voor wateroverlast zijn gemaakt. Zoals vermeld in de rapportage, is met name het centrale deel van perceel 1529 gevoelig voor wateroverlast vanuit de omgeving (zie figuur 4.3 en 4.4 in de rapportage). Het plan voorziet in de mogelijkheid tot aanleg van een bovengrondse hemelwaterbuffer ter hoogte van dit centrale deel van perceel 1529. Daarbij zal in de toekomstige situatie meer waterbergingscapaciteit worden aangelegd dan formeel vereist, waardoor het plan bijdraagt aan het terugdringen van de waterproblematiek in dit gedeelte van Someren-Eind.
2.3.5	Reclamanten wijzen er, onder verwijzing naar de stukken van het bestemmingsplan, op dat de bodem binnen het plangebied verontreinigd is, maar dat sanering niet noodzakelijk zou zijn. Reclamanten maken zich zorgen over de mate waarin grondverstoring als gevolg van woningbouw op perceel T1529 van invloed is op de volksgezondheid van zowel de huidige als mogelijk toekomstige bewoners. Daarnaast stellen reclamanten dat de bewoners van de toekomstige woningen op perceel T1529 in grote mate hinder zullen ondervinden van de lichtvervuiling veroorzaakt door de nabijgelegen tuinderskassen.	Uit het uitgevoerde verkennend bodemonderzoek en het aanvullende bodemonderzoek is geconcludeerd dat de grond geschikt is voor het ter plekke beoogde toekomstig gebruik. Er is geen reden tot directe sanering. Voor de verwerking van de grond, zoals ook aangegeven in de onderzoek rapportages en toelichting van het bestemmingsplan, gelden specifieke regels met eigen procedures. Op zienswijze met betrekking tot het licht van de kassen is niet in het belang van reclamant. Echter alsnog in reactie op het punt. De afstand van de door reclamanten bedoelde tuinderskassen en de woonbestemmingen binnen onderhavig plan bedraagt meer dan 250 meter. Verder gelden voor assimilatieverlichting vastgestelde eisen op grond van het Activiteitenbesluit. Gezien de ruime onderlinge afstand en deze vereisten zal de lichthinder beperkt zijn.

2.4 Conclusie

De zienswijze worden op onderdelen gegrond verklaard. De naar voren gebrachte zienswijze van de omwonende leidt daarom tot aanpassingen van het bestemmingsplan 'Boerenkamplaan 110 in Someren-Eind'.

Naar aanleiding van reactie:	Worden het bestemmingsplan als volgt aangepast:
2.1.1	Er is een bomeninventarisatie uitgevoerd die onderdeel wordt van de toelichting van het bestemmingsplan. De aanduiding 'Overige zone - waardevolle bomenrij'. In de planregels en op de verbeelding is voor deze strook de aanduiding 'Overige zone - waardevolle bomenrij' opgenomen. Deze aanduiding regelt dat noodzakelijke kap enkel kan via een aanvraag omgevingsvergunning, waarbij tevens een herplantplicht binnen het plangebied geldt. 

3. Ambtshalve wijzigingen

Hieronder wordt ingegaan op ambtshalve aanpassingen die ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan worden doorgevoerd.

<u>Aanpassing</u>	<u>Reden van de wijziging</u>
<u>Plantoelichting</u>	
op diverse plekken in de toelichting is het woningbouwprogramma gewijzigd, waarbij het totaal aantal woningen is gewijzigd van 27 naar 31.	Eerder is gesproken over 27 tot 31 wooneenheden. Daar is ook de anterieure overeenkomst op gebaseerd. Het plan is verder uitgewerkt. Conclusie is dat voor deze locatie in totaal 31 wooneenheden ruimtelijk inpasbaar zijn. Met de ambtelijke aanpassing wordt daar de mogelijkheid ook bestemmingsplanmatig voor geboden.
van de toelichting is geactualiseerd aan de hand van het nader uitgewerkt stedenbouwkundig plan. Het nader uitgewerkt stedenbouwkundig plan is tevens als bijlage 2 aan de plantoelichting bijgevoegd.	In de fase ontwerpbestemmingsplan was de inrichting relatief globaal van opzet. Naar mate er toegewerkt wordt een de definitieve uitwerking wordt het stedenbouwkundig plan steeds concreter.
Paragraaf 4.3 van de toelichting 'verkeer en parkeren' is aangepast en geactualiseerd.	Het plan is aangepast om te kunnen voldoen aan de parkeernormen opgelegd door de gemeente.
Paragraaf 4.4 van de toelichting 'bedrijven en milieuzonering' is aangepast.	In de ruimtelijke onderbouwing is nader toegelicht dat voorliggend bouwplan op het onderdeel 'bedrijven en milieuzonering' voldoet aan een goede ruimtelijke ordening.
Paragraaf 4.7 van de toelichting 'geluid' is geactualiseerd;	Na actualisatie van het onderzoek is gebleken dat het appartementencomplex gerealiseerd moet worden met een dove gevel. Dit is nader toegelicht in de ruimtelijke onderbouwing, ,tenzij via aanvullend akoestisch onderzoek is aangetoond dat, al dan niet door afschermende bebouwing of geluidwerende voorzieningen, de geluidbelasting op de gevel lager of gelijk is aan de voorkeursgrenswaarde en de woning is voorzien van minimaal één geluidluwe gevel.
Paragraaf 4.9 van de toelichting 'luchtkwaliteit' is geactualiseerd	De verkeersintensiteit is aangepast op basis van de aanpassingen in paragraaf 4.3.
Paragraaf 4.11 van de toelichting 'bodem' is geactualiseerd, het aanvullend bodemonderzoek diverse deellocaties is als bijlage 9 bij het bestemmingsplan opgenomen	De toelichting is aangepast na aanvullend bodemonderzoek.
Paragraaf 4.14 (inzake de aspecten houtopstanden en stikstof) is geactualiseerd, evenals bijbehorende bijlagen 11, 12 en 13 bij de toelichting	Aangevuld op basis van de ingediende zienswijze. actualisatie op basis van planvoornemen en nieuwe versie AERIUS-calculator".

Paragraaf 5.2 (inzake de algemene aanduidingsregels) is aangepast	De aanduidingsregel is toegevoegd omdat de aanduiding 'waardevolle bomerij' overeenkomst beantwoording zienswijze wordt toegevoegd.
Paragraaf 6.2.2 'vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro' en 'ontwerp' is geactualiseerd	Proces beschrijving is verder geactualiseerd.
Bijlage 2 bij de toelichting 'Stedenbouwkundig plan nader uitgewerkt' is aangepast	In de fase ontwerpbestemmingsplan was de inrichting relatief globaal van opzet. Naar mate er toegewerkt wordt een de definitieve uitwerking wordt het stedenbouwkundig plan steeds concreter.
Bijlage 4 bij de toelichting 'Aanmeldnotitie vormvrije m.e.r.' is geactualiseerd.	Aangepast door het toevoegen van de wooneenheden.
Planregels	
Artikel 1.29 begrip 'geschakelde bebouwing' is toegevoegd	In het ontwerp is rekening gehouden met geschakelde woningen. Door de toevoeging sluit het bestemmingsplan aan op de stedenbouwkundige schets.
Artikel 1.39 begrip 'ondergeschikt bouwdeel' is verwijderd	Dit begrip geeft onduidelijkheid bij de toetsing.
Artikel 4.2.2 lid a onder 3 is gewijzigd.	De specifieke bouwaanduiding geschakeld is nader toegelicht.
Artikel 4.2.2 lid i onder 2 is gewijzigd	De specifieke bouwaanduiding geschakeld is toegevoegd.
Artikel 4.4.1 regeling 'geluid' is gewijzigd	Voorwaardelijke verplichting dove gevel toegevoegd.
Artikel 4.4.3 regeling 'archeologie' is gewijzigd	Voorwaardelijke verplichting archeologie toegevoegd.
Artikel 11 'Algemene aanduidingsregels' is toegevoegd	Aanduiding overige zone – waardevolle bomerij toegevoegd met vergunningsplicht.
Artikel 13.1 'Parkeergelegenheid' is gewijzigd	Artikel aangepast om flexibiliteit te houden bij de uitvoering.
Voorwaardelijke verplichting inzake infiltreren regenwater toegevoegd.	Om te borgen dat de infiltratie op een juiste wijze is vastgelegd zijn extra artikelen toegevoegd. <u>Voorwaardelijke verplichting:</u> Het is in strijd met deze bestemming om de gronden en/of bouwwerken te (laten) gebruiken voor de in artikel 3.1 onder f. bedoelde doeleinden als niet voldaan is aan de volgende verplichting: a) er is op het bouwperceel voorzien in regenwaterberging, welke regenwater vertraagd infiltreert en werkend aanwezig is. b) de waterberging als bedoeld in sub a heeft een bergingsopgave van ten minste 0,03 m³ per vierkante meter dakoppervlak en terreinverharding; c) de bergingscapaciteit dient binnen 24 uur weer beschikbaar te zijn; d) Voor start van de bouwwerkzaamheden dient te worden aangetoond dat dat bij een bui van 80 mm in een uur de kans op schade door wateroverlast buiten

	het plangebied niet toeneemt.
Plankaart	
De bouwvlakken (met bijbehorende bouwaanduidingen en maatvoeringsaanduidingen) zijn op verschillende plekken aangepast; Aan een deel van het plangebied is de gebiedsaanduiding 'overige zone – waardevolle bomenrij' toegevoegd; Binnen het zuidwestelijk bouwvlak is de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding – geschakeld' toegevoegd; Binnen het oostelijk bouwvlak (met aanduiding 'gestapeld') is het maximaal aantal wooneenheden gewijzigd van 13 naar 17.	Redenen van de aanpassingen staat hierboven beschreven. Voor aangepaste plankaart zie bijlage 8.

Bijlage 1: publicatie

Ontwerpbestemmingsplan Boerenkamplaan 110 Someren - Eind

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 22 december 2023 het ontwerpbestemmingsplan "Boerenkamplaan 110, Someren - Eind" met identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02023014-OW01 gedurende zes weken ter inzage ligt. De termijn eindigt op 1 februari 2024.

Inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Boerenkamplaan 110 Someren - Eind" voorziet in het mogelijk maken van de bouw van in totaal 27 - 31 woningen met bijbehorende voorzieningen. Deze 27-31 woningen bestaan uit 13 tot 17 huurappartementen (categorie huur, appartement, midden/goedkoop), 12 twee-onder-een-kapwoningen (categorie koop, huis, twee-onder-een-kap) en 2 vrije kavels bestemd voor twee vrijstaande woningen (categorie koop, huis, vrijstaand) óf twee twee-onder-een-kapwoningen. Tevens wordt voorzien in de aanleg van een adequate openbare ruimte met zorgvuldige landschappelijke inpassing.

Stukken ter inzage

U kunt het inzien van het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken opvragen 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.BP02023014-OW01. Op de site van de gemeente Someren wordt een link naar www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst waarmee het bestemmingsplan rechtstreeks kan worden geopend.

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.

Bijlage 2: Zienswijze 1 omwonende

Gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG Someren

Someren, 16 januari 2024

Onderwerp: mondelinge zienswijze ontwerp bestemmingsplan 'Boerenkamplaan 110, Someren-Eind'

Het ontwerp bestemmingsplan is ter inzage gelegd met ingang van 22 december 2023 tot 1 februari 2024. Naar aanleiding van de ontwikkeling maakt ondergetekende gebruik van de mogelijkheid om een mondelinge zienswijze kenbaar te maken.

1. Achter het perceel Korteweg 18 is een waardevolle bomenrij gelegen als afscheiding met de ontwikkeling. De bomenrij is gelegen op het perceel dat is gelegen binnen het plangebied. Het behoud van deze bomen wordt van groot belang geacht. Het betreft oude bomen met natuurwaarde (broedplaats vogels). Tevens zorgt het voor een afscheiding met de nieuwe ontwikkeling.
2. Daarnaast vreest reclamant voor aantasting van de privacy door inkijk op het eigen perceel vanuit de tuin en vanuit de woningen (ramen) van de nieuw te bouwen woningen.

Verzoek om bovenstaande punten als zienswijze te behandelen bij de procedure voor het ontwerp bestemmingsplan 'Boerenkamplaan 110, Someren-Eind'.



Bijlage 3: Zienswijze 2 omwonende

Gemeente Someren
INGEKOMEN
24 JAN. 2024 21-1-2024

Mijn zienswijze op bestemmingsplan:
Boekenkompleen 110 te Someren - Eind

- In het stedenbouwkundig plan, fig 2.13
is de groene singel, bomen- en struiken enz.,
die momenteel, achter de woningen van de
Steenoven gelegen is, geheel verdwenen, gekapt.
Het voornemen was om de bomen enz te
sparen, in te plannen.

Dit is te realiseren om deze bestaande groene
strook, te sparen en de nieuw te bouwen
woningen, achter deze groen strook, te realiseren.

Hierdoor kunnen de vogels, zoogdieren enz.
hun gebied behouden.
Door deze bomen enz te kappen verdwijnen deze
dieren.

Met vriendelijke groet



Bijlage 4: Zienswijze 3 omwonende

Datum: 25 januari 2024

Raad van de Gemeente Someren
Postbus 290,
5710 AG Someren

Burgemeester ontvangen
datum: 25-1-24
Tijdsduur: 9.57 uur
Plaats: 

Betreft:

Zienswijzen ontwerp bestemmingsplan Boerenkamplaan 110, Someren Eind.

Identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02023014-OWO1

Gemeente Someren
INGEKOMEN
25 JAN. 2024

Aantal bijlagen bij deze brief: 5

Geachte Raad,

Wij, de woningeigenaren en bewoners van respectievelijk [REDACTED] te Someren Eind willen aan u onze zienswijzen kenbaar maken, betreffende het ontwerp bestemmingsplan Boerenkamplaan 110 te Someren Eind met identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02023014-OWO1

Tijdens een informatiebijeenkomst voor omwonenden, welke op 22 november 2023 georganiseerd werd door de familie van den Eijnde en RHO, kregen wij te horen over de bouwplannen op het voormalig ETEC terrein, maar ook over de voorgenomen woningbouw direct grenzend aan onze percelen. Dat er ontwikkelplannen waren voor het voormalige ETEC terrein was al bekend. Dit vinden wij overigens een positieve ontwikkeling.

Dat er echter doorontwikkeld zou gaan worden op perceel **T1529**, was voor ons een onaangename verrassing!

Wij hebben nooit kunnen voorzien, dat er op perceel **T1529** sprake van mogelijke woningbouw zou zijn. (In welke vorm dan ook) Dit is ook niet opgenomen in het vigerend Structuurplan Someren.

Tijdens deze bijeenkomst hebben aanwezigen aangegeven, dat wij met deze ontwikkeling totaal niet content zijn. Woningnieuwbouw direct achter onze huizen zou voor ons als woningeigenaren met name negatieve punten opleveren en wij zien ook geen enkele noodzaak in woningbouw op dit perceel. (Deze reactie is overigens niet opgenomen in de verslaglegging van deze bijeenkomst)

Zienswijzen realisatie potentiële woningbouw op perceel T1529.

1. De beoogde herontwikkeling is strijdig met het huidige bestemmingsplan en voldoet niet aan de termen zoals vermeld in de Structuurvisie Someren 2021-2028.
De Gemeente Someren heeft in deze structuurvisie nauwkeurig vastgelegd dat er in Someren Eind (19%) 53 huizen gebouwd dienen te worden.
Wij zouden graag zien dat de Gemeente Someren zich houdt aan deze duidelijk omschreven structuurvisie, omdat er in Someren Eind momenteel al zeer ruim aan woningbouwrealisatie wordt gedaan. (zie **bijlage 1**)

Het perceel **T1529** heeft de bestemming "Agrarisch met Provinciale Landschappelijke Waarden Gebied" en wij willen dit graag zo behouden. Mede het feit dat op dit perceel er potentieel slechts 8 woningen gebouwd gaan worden. Daarom is onze visie dat het bestaande bestemmingsplan hiervoor niet aangepast dient te gaan worden.

2. Woningbouw op perceel T1529 zal voor de woningeigenaren van de [REDACTED] een groot verlies aan woongenot gaan opleveren.
Op de eigenaar van [REDACTED] na, wonen overige eigenaren van de [REDACTED] hier al vanaf 1985. Wij zijn gewend aan de omgevingsrust, de mooie bomensingels met haar fauna en het unieke vrije uitzicht over het landschap.
Woningbouw op dit perceel, betekent voor ons:

- Het vrije uitzicht over het landschap gaat geheel teniet. Terwijl voor de potentiële nieuwbouw op perceel T1529 beschreven staat, dat het open zicht vanuit de planlocatie op het landschap behouden dient te worden. Wij vinden dat het vrije uitzicht op het landschap dan op de eerste plaats voor de huidige bewoners behouden dient te blijven.
(Zie **bijlage 2**)
- Door het wegvallen van het vrije uitzicht over het landschap door de eventuele nieuw ontstane bebouwing, zullen onze woningen drastisch in verkoopwaarde dalen!
- Door o.a. het zicht op raampartijen van de eventuele nieuw te bouwen woningen verliezen wij onze vertrouwde privacy.
- Omdat niet duidelijk omschreven staat op welke afstand de potentiële woningen van onze woningen komen te staan (info uit informatiebijeenkomst: "tuinen nieuwbouwwoningen zijn ongeveer even groot als de huidige tuinen aan de Leemskuilen") is hinder door omgevingsgeluiden niet ondenkbaar.
Nu ervaren wij 0 (nul) geluidshinder door storende omgevingsgeluiden. Dit draagt aanzienlijk bij in ons huidig woongenot.

3. Volledig behouden van de bomensingels

In het rapport van RHO Adviseurs, d.d. 24-04-2023 staat onder de kop "Schema Uitgangspunten" duidelijk aangegeven en ingekleurd dat op perceel T1529 het behoud van groen en landschapswaarden gehandhaafd dient te blijven. (Zie **bijlage 3**)

In het plan staat echter dat het groen zoveel mogelijk behouden blijft. Dit is niet concreet en wij zijn bang dat er ongelimiteerd gekapt gaat worden.

- Wij (en de flora en fauna) zijn er een groot voorstander van dat de bomensingels en het landschap volledig behouden blijven.

Situering bomensingels

(Zie **bijlage 4**)

4. Mogelijke belemmering regenwaterafvoer

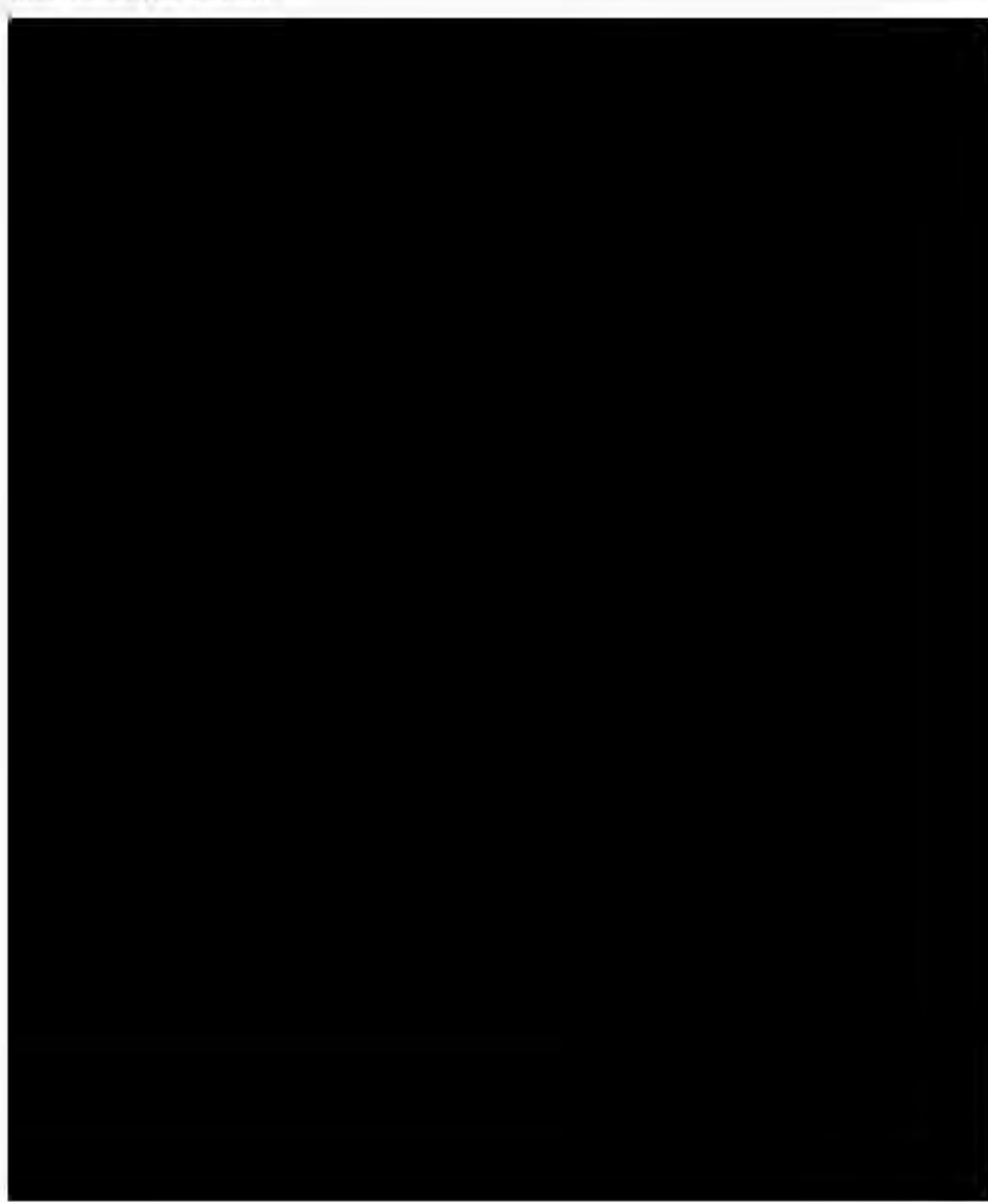
- Alle achtertuinen van de [REDACTED] grenzen direct aan het perceel T1529. Vanaf 1985 hebben wij onze tuinen zodanig aan laten leggen, dat het regenwater richting het aanzienlijk lager gelegen weiland wordt afgevoerd
- Mogelijk ontstaat er bij nieuwbouw bij hevige en/of langdurige regenbuien een wateroverlast aan de achterzijden van onze percelen.
- Er is in het plan wel rekening gehouden met de waterafvoer van de eventuele te bouwen nieuwbouwwijk, maar niet van die van de bestaande woningen.
- De in het plan ingetekende waterberging zou hierdoor beter tussen de potentiële nieuwbouw en de huidige woningen aan de Leemskuilen gesitueerd kunnen worden.

5. Vervuiling bodem en lichtbevuiling

- In het verslag van RHO staat vermeld dat de bodem op de onderzochte percelen verontreinigd is.
Sanering zou echter niet noodzakelijk zijn.
- Wij maken ons zorgen in welke mate grondverstoring door potentiële woningbouw op perceel T1529 van invloed is op de volksgezondheid voor de huidige en voor de mogelijk toekomstige bewoners.
- De bewoners van de 8 potentieel te bouwen woningen op perceel T1529 gaan in grotere mate hinder ondervinden van de lichtbevuiling veroorzaakt door de op korte afstand gelegen tuinderskassen.
(Zie **bijlage 5**)

Mocht u naar aanleiding van bovenstaande zienswijzen vragen hebben, kunt u ten allen tijden contact opnemen [redacted] E-mail: [redacted] of Dhr. [redacted] E-mail: [redacted]

Met vriendelijke groeten,



Bijlage 2.

Huidig zicht op het landschap vanuit de Leemskullen (blauwe pijlen)



Open zicht op landschap

Het noordelijk deel van de planlocatie grenst aan het open landschap, open zicht vanuit de planlocatie op het landschap dient behouden te blijven.





Bijlage 3.

Omschrijving uit het plan met terminologie “zoveel mogelijk” terwijl eerder “behoud van” gemeld is. (blauwe pijl)



Bijlage 4.

Foto van de bomen en groenbeplanting op de planlocatie. (zoals deze in de zomerperiode is)



Bijlage 5.

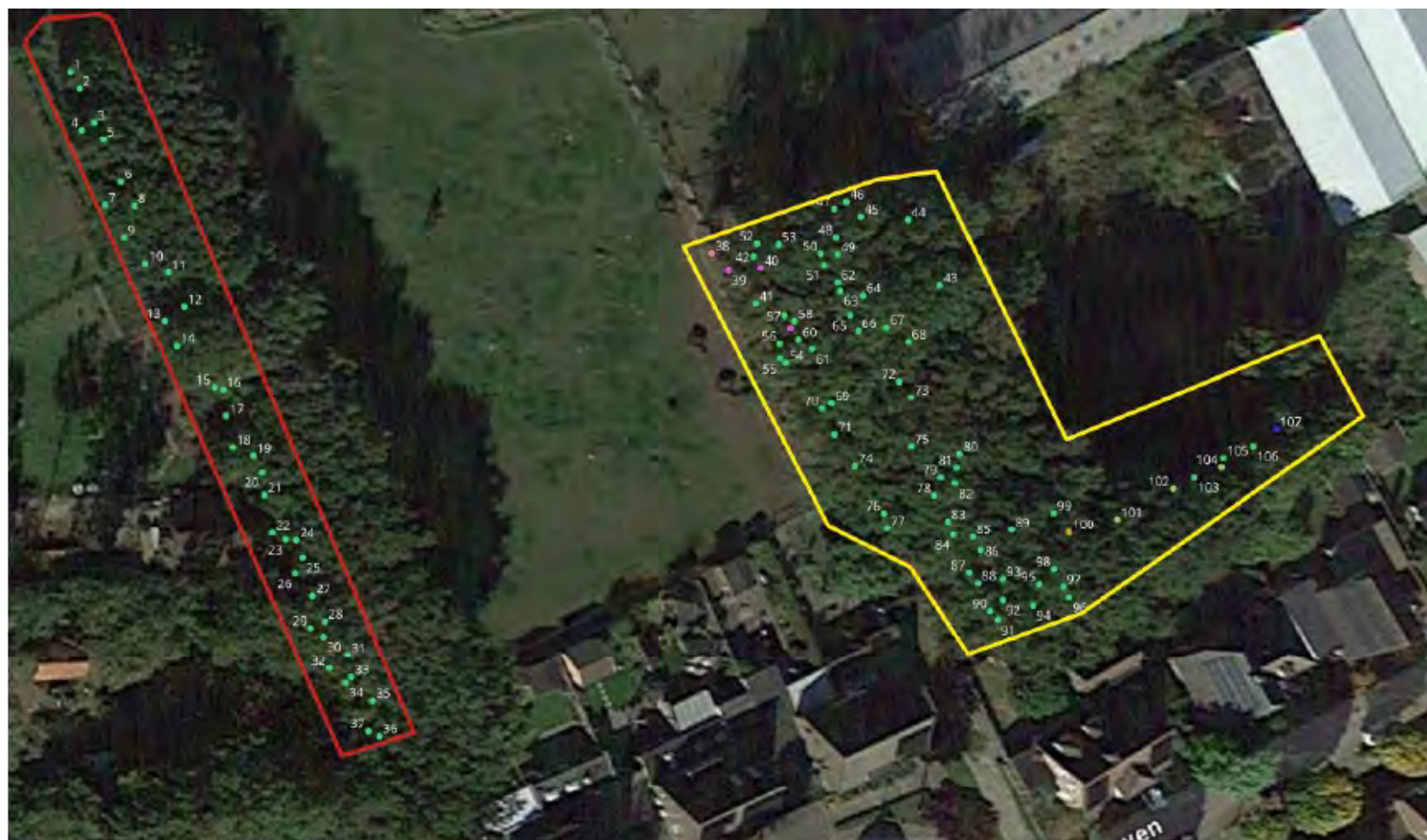
Lichtverspreiding door de kassen in de directe nabijheid van het plangebied.



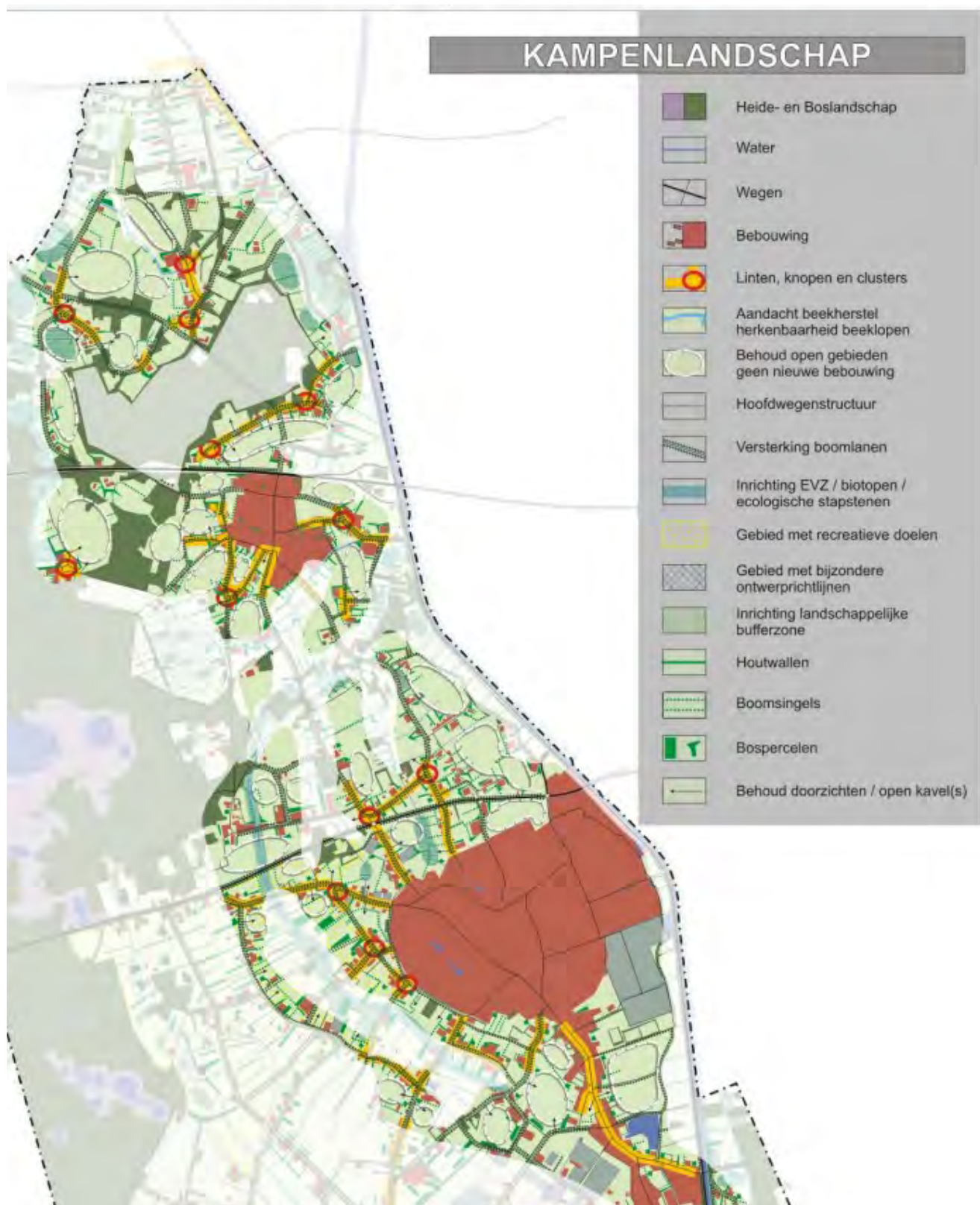
Bijlage 5: Plankaart omgevingsvisie



Bijlage 6: Bomeninventarisatie



Bijlage 7: Beeldkwaliteitplan overzicht kampenlandschap



Zie voor het volledige beeldkwaliteitplan:

[Regels Bijlage 1 - Beeldkwaliteitsplan Buitengebied 2011 \(ruimtelijkeplannen.nl\)](#)

Bijlage 8: Aangepaste plankaart

