

Nota van zienswijzen bestemmingsplan Kampstraat 44/Esdoornstraat Someren

NL.IMRO.0847.BP02023023-OW01

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Gemeentelijke beantwoording

2.1 Omwonenden 1

2.2 Omwonenden 2

2.3 Omwonenden 3

3. Conclusie

Bijlage 1 publicatie ontwerpbestemmingsplan

Bijlage 2 zienswijze omwonenden 1

Bijlage 3 zienswijze omwonenden 2

Bijlage 4 zienswijze omwonenden 3

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan Kampstraat 44/Esdoornstraat Someren 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.officiëlebekendmakingen.nl) de terinzagelegging voor 6 weken, vanaf 22 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 zijn een schriftelijke zienswijze ontvangen van:

- Omwonenden 1, gedateerd 25 januari 2024, ontvangen op 29 januari 2024
- Omwonenden 2, gedateerd 26 januari 2024, ontvangen op 29 januari 2024
- Omwonenden 3, gedateerd 26 januari 2024, ontvangen op 30 januari 2024

Er zijn binnen de gestelde termijn geen mondelinge zienswijzen naar voren gebracht.

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 commentaar. De zienswijze wordt in zijn geheel beoordeeld. Hoofdstuk 3 geeft de conclusie die voortkomt uit de beantwoording van de zienswijze. Daarnaast worden de ambtshalve aanpassingen uiteengezet.

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 Zienwijze omwonenden 1

	Zienswijze	Gemeentelijke reactie
2.1.1	Wij willen graag aankaarten dat de naam van het plan onjuist is. De bewoners van Kampstraat 44 zijn niet de initiatiefnemers van dit plan. Dit kan verwarring veroorzaken. Daarnaast ligt het plangebied niet aan de Kampstraat.	De naam van het plan is zoals dit door initiatiefnemer ingediend is. Deze opmerking is ruimtelijke gezien niet relevant. Op de verbeelding staat duidelijk aangegeven welk perceel het betreft en zo wordt het ook opgenomen in het omgevingsplan van de gemeente Someren.
2.1.2	Wij zouden graag willen voorstellen dat in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat er aan de zijde van ons perceel een blinde muur wordt geplaatst. Tenminste op de 1 ^{ste} en 2 ^{de} verdieping van deze te realiseren woning. Een blinde muur aan de zijde van onze tuin waarborgt de privacy van onze woning, wat van essentieel belang is voor ons woongenot. Daarnaast is een blinde muur in harmonie met de bestaande bebouwing gezien deze aan dezelfde zijde van de woning een blinde muur hebben.	Initiatiefnemer is voornemens om aan de zijde een blinde gevel te realiseren, zowel op de 1 ^e als 2 ^e verdieping (niet op de begane grond). Zoals reeds aangegeven in de afbeeldingen in de toelichting van het plan.
2.1.3	Conform het ontwerpbestemmingsplan staan de woningen en opritten getekend op gemeentegrond. Het is niet duidelijk of de initiatiefnemer een regeling met de gemeente heeft getroffen betreft het overnemen van deze grond.	Hierover zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst die gesloten is tussen de gemeente en de initiatiefnemer. Ook zit er een kettingbeding in deze anterieure overeenkomst zodat het geborgd blijft ook als het perceel verkocht zou worden.
2.1.4	Omdat er voor het realiseren van deze twee woningen onze schutting zal moeten worden weggenomen, alsook er een deel van de gezamenlijke schuur zal moeten worden afgebroken, willen wij	Door initiatiefnemer is aangegeven dat de schuur wordt afgebroken en muur met spouw wordt teruggemetseld op kosten van initiatiefnemer,

	graag, voordat er een definitief bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, duidelijkheid van de initiatiefnemer krijgen over hoe dit exact wordt aangepakt.	dit is volgens initiatiefnemer ook zo vastgelegd tijdens verkoop van de woning naar omwonende 1 vanuit initiatiefnemer. Aangaande de erfafscheiding: in de huidige situatie is er sprake van een bestaande schutting, deze staat op grond die niet in eigendom is van initiatiefnemer en kan blijven staan tijdens het realiseren van de woningen.
--	---	--

2.2 Zienswijze omwonenden 2

	Zienswijze	Gemeentelijke reactie
2.2.1	Wij zouden graag willen voorstellen dat in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat er een blinde muur wordt geplaatst. Tenminste op de 1^{ste} en 2^{de} verdieping van deze te realiseren woningen. Een blinde muur waarborgt enigszins de privacy van onze woning, wat van essentieel belang is voor ons woongenot. Daarnaast is een blinde muur in harmonie met de bestaande bebouwing gezien deze aan dezelfde zijde van de woning een blinde muur hebben.	Initiatiefnemer is voornemens om een blinde gevel te realiseren, zowel op de 1^e als 2^e verdieping (niet op de begane grond). Zoals reeds aangegeven in de afbeeldingen in de toelichting van het plan.
2.2.2	Omdat er voor het realiseren van deze twee woningen onze schutting zal moeten worden weggenomen, willen wij graag, voordat er een definitief bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, duidelijkheid van initiatiefnemer krijgen over hoe dit exact wordt aangepakt. Onze voorkeur gaat uit naar een zo hoog mogelijk gemetselde erfafscheiding.	Aangaande de erfafscheiding: in de huidige situatie is er sprake van een bestaande erfafscheiding deze kan blijven staan tijdens het realiseren van de woningen. De hoogte van een erfafscheiding is geregeld in de regels van het bestemmingsplan.

2.3 Zienswijze omwonenden 3

	<i>Zienswijze</i>	Gemeentelijke reactie
2.3.1	Aangezien er twee woningen in de Esdoornstraat worden toegevoegd, willen wij graag weten hoe er wordt omgegaan met de huisnummers voordat er een definitief bestemmingsplan in procedure wordt gebracht. Worden alle huizen in de Esdoornstraat opnieuw genummerd?	Het toewijzen van huisnummers gebeurt nadat de relevante vergunningen voor het bouwen van de twee-onder-een kap woning zijn verleend. Deze procedure ziet erop dat het bestemmingsplan wordt gewijzigd zodat deze ontwikkeling mogelijk is.
2.3.2	Ten tijden van de bouw van de huizen aan de Esdoornstraat zijn er parkeerplaatsen gemaakt voor de huizen. Het bestemmingsplan is na de bouw reeds aangepakt waardoor het bouwen van een huis tegenover Esdoornstraat 1 mogelijk werd gemaakt. Daarnaast worden er in dit plan twee extra woningen gerealiseerd, zonder dat de parkeermogelijkheden worden uitgebreid. Mocht het plan toch doorgaan, dan zouden wij graag zien dat er meerdere parkeerplekken worden gemaakt.	In de anterieure overeenkomst die gesloten is tussen de gemeente en de initiatiefnemer en de geldende regels uit het bestemmingsplan staat beschreven dat parkeren dient te gebeuren op eigen terrein. Ook zit er een kettingbeding in deze anterieure overeenkomst zodat het geborgd blijft ook als het perceel verkocht zou worden.
2.3.3	Door het plan zou er een stuk groenvoorziening wegvallen in ons woongebied. Bij de bouw van het huis aan de overkant moest er	In de tussen de gemeente en initiatiefnemer zijn hierover afspraken gemaakt in de tussen partijen gesloten anterieure overeenkomst. De groenstrook is en blijft eigendom van de gemeente. Ook zit er een

	ergens anders weer een stuk groen worden teruggeplaatst.is dit in dit plan ook het geval?	kettingbeding in deze anterieure overeenkomst zodat het geborgd blijft ook als het perceel verkocht zou worden.
2.3.4	Omdat er voor het realiseren van deze twee woningen de erfafscheiding misschien zal moeten worden weggenomen, willen wij graag, voordat er een definitief plan in procedure wordt gebracht, duidelijkheid van initiatiefnemer krijgen over hoe dit exact wordt aangepakt. Onze voorkeur gaat uit naar een zo hoog mogelijk erfafscheiding. Deze erfafscheiding waarborgt enigszins onze privacy.	Aangaande de erfafscheiding: in de huidige situatie is er sprake van een bestaande schutting, deze kan blijven staan tijdens het realiseren van de woningen. De hoogte van een erfafscheiding is geregeld in de regels van het bestemmingsplan.
2.3.5	Wij zouden graag willen voorstellen dat er een blinde muur wordt geplaatst. Dit waarborgt enigszins de privacy van onze woning. Daarnaast is een blinde muur ook in harmonie met onze bestaande bouw.	Initiatiefnemer is voornemens een blinde gevel te realiseren, zowel op de 1 ^e als 2 ^e verdieping (niet op de begane grond). Zoals reeds aangegeven in de afbeeldingen in de toelichting van het plan.

3. Conclusie

Zienswijze

De naar voren gebrachte zienswijzen leiden *niet* tot een heroverweging van de medewerking aan het bestemmingsplan Kampstraat 44/Esdoornstraat Someren.

Bijlage 1: publicatie



GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Someren

Nr. 536953

21 december
2023

Ontwerpbestemmingsplan Kampstraat 44

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 "Kampstraat 44" met identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02023023-OW01 gedurende zes weken ter inzage ligt. De termijn eindigt op 1 februari 2024.

Inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "Kampstraat 44" voorziet Het ontwerpbestemmingsplan ziet op het mogelijk maken van een twee-onder-een kapwoning , op kadastraal perceel 2507 sectie T.

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 'mingsplannen' zoeken op adres of via het identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02023023-C 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.

Zet na generatie van dit document een taak uit naar een medewerker van communicatie met het verzoek zorg te dragen voor publicatie van de bekendmaking.

Bijlage 2: zienswijze omwonenden 1

Gemeente Someren
Raad van de gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG Someren

Someren-Eind, 25-1-2024

Betreft: Zienswijze op ontwerp bestemmingsplanwijziging Kampstraat 44 / Esdoornstraat

Geachte raad van de gemeente Someren,

Wij schrijven deze zienswijze naar aanleiding van het voorgestelde ontwerp bestemmingsplan met betrekking tot Kampstraat 44 / Esdoornstraat, kadastraal perceel 2507 sectie T. Als directe burens willen wij graag onze standpunten kenbaar maken met betrekking tot deze voorgestelde wijziging. Deze wijziging heeft invloed op onze directe leefomgeving, en wij zijn daarom zeer betrokken bij de voorgestelde veranderingen.

Wij zijn niet principieel tegen de voorgestelde bestemmingsplanwijziging; echter zouden wij wel graag enkele opmerkingen en vragen met betrekking tot een aantal aspecten van het plan willen delen.

1. Naam van het bestemmingsplan: Wij willen graag aankaarten dat de naam van het plan gedeeltelijk ons adres, Kampstraat 44, onjuist weergeeft. Kampstraat 44, zijn niet de initiatiefnemers van dit plan. Dit kan verwarring veroorzaken. Daarnaast ligt het plangebied niet aan de Kampstraat. Wij zouden het op prijs stellen als de naam van het bestemmingsplan kan worden gewijzigd.

2. Blinde muur aan kant van tuin Kampstraat 44: Wij zouden graag willen voorstellen dat in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat er aan de zijde van ons perceel een blinde muur wordt geplaatst. Tenminste op de 1ste en 2de verdieping van deze te realiseren woning.

Een blinde muur aan de zijde van onze tuin waarborgt de privacy van onze woning, wat van essentieel belang is voor ons woongenot. Daarnaast is een blinde muur in harmonie met de bestaande bebouwing gezien deze aan dezelfde zijde van de woning een blinde muur hebben.

3. Groenstrook: conform het ontwerp bestemmingsplan staan de woningen en opritten getekend op gemeentegrond. Het is niet duidelijk of de initiatiefnemer een regeling met de gemeente heeft getroffen betreft het overnemen van deze grond.

Daarom zijn wij geïnteresseerd of wij ook de mogelijkheid krijgen om de groenstrook gelegen ten noorden van ons perceel (sectie T, nummer 2508) over te nemen. Graag zouden wij meer informatie ontvangen over de mogelijkheden.

4. Omdat er voor het realiseren van deze 2 woningen onze schutting zal moeten worden weggenomen, alsook er een deel van de gezamenlijke schuur zal moeten worden afgebroken, willen wij graag, voordat er een definitief bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, duidelijkheid van de initiatiefnemer krijgen over hoe dit exact wordt aangepakt.

Gemeente Someren
INGEKOMEN
29 JAN. 2024

In afsluiting willen wij benadrukken dat wij openstaan om verdere toelichting te geven indien nodig en hopen dat onze opmerkingen zullen bijdragen aan spoedig verloop van de bestemmingsplanwijziging. Dank u voor het lezen van onze zienswijze. Wij hopen op een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen.

Met vriendelijke groet,



Bijlage 3: zienswijze omwonenden 2

Gemeente Someren
Raad van de gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG Someren

Gemeente Someren
INGEKOMEN
29 JAN. 2024

Someren-Eind, 26-1-2024

Betreft: Zienswijze op ontwerp bestemmingsplanwijziging Kampstraat 44 / Esdoornstraat

Geachte raad van de gemeente Someren,

Wij schrijven deze zienswijze naar aanleiding van het voorgestelde ontwerp bestemmingsplan met betrekking tot Kampstraat 44 / Esdoornstraat, kadastraal perceel 2507 sectie T. Als directe burens willen wij graag onze standpunten kenbaar maken met betrekking tot deze voorgestelde wijziging. Deze wijziging heeft invloed op onze directe leefomgeving, en wij zijn daarom zeer betrokken bij de voorgestelde veranderingen.

Wij zijn niet principieel tegen de voorgestelde bestemmingsplanwijziging; echter zouden wij wel graag enkele opmerkingen en vragen met betrekking tot een aantal aspecten van het plan willen delen.

1. Blinde muur aan kant van tuin Kampstraat 44: Wij zouden graag willen voorstellen dat in het bestemmingsplan wordt opgenomen dat er aan de zijde van [REDACTED] een blinde muur wordt geplaatst. Tenminste op de 1ste en 2de verdieping van deze te realiseren woningen. Een blinde muur aan de zijde van [REDACTED] waarborgt enigszins de privacy van onze woning, wat van essentieel belang is voor ons woongenot. Daarnaast is een blinde muur in harmonie met de bestaande bebouwing gezien deze aan dezelfde zijde van de woning een blinde muur hebben.

2. Omdat er voor het realiseren van deze 2 woningen onze schutting zal moeten worden weggenomen, willen wij graag, voordat er een definitief bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, duidelijkheid van de initiatiefnemer krijgen over hoe dit exact wordt aangepakt. Onze voorkeur gaat uit naar een zo hoog mogelijk gemetseide afsluitingstaal en kadastraal [REDACTED]

In afsluiting willen wij benadrukken dat wij openstaan om verdere toelichting te geven indien nodig en hopen dat onze opmerkingen zullen bijdragen aan spoedig verloop van de bestemmingsplanwijziging.

Dank u voor het lezen van onze zienswijze. Wij hopen op een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen.

Met vriendelijke groet,

[REDACTED]

[REDACTED]

Bijlage 4: zienswijze omwonenden 3

Gemeente Someren
Raad van de gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG Someren

Someren-Eind, 26-1-2024
Betreft: Zienswijze op ontwerp bestemmingsplanwijziging Kampstraat 44 / Esdoornstraat

Geachte raad van de gemeente Someren,

Wij schrijven deze zienswijze naar aanleiding van het voorgestelde ontwerp bestemmingsplan met betrekking tot Kampstraat 44 / Esdoornstraat, kadastraal perceel 2507 sectie T. Als directe buur willen wij graag onze standpunten kenbaar maken met betrekking tot deze voorgestelde wijziging. Deze wijziging heeft invloed op onze directe leefomgeving, en wij zijn daarom zeer betrokken bij de voorgestelde veranderingen.

Wij zouden graag de volgende opmerkingen willen plaatsen over het plan

1. Op dit moment hebben wij huisnummer [REDACTED]. Aangezien er twee woningen in de Esdoornstraat worden toegevoegd wil ik graag weten hoe er wordt omgegaan met de huisnummers voordat er een definitief bestemmingsplan in de procedure wordt gebracht. Worden alle huizen in de Esdoornstraat dan opnieuw genummerd?
2. Ten tijden van de bouw van de huizen aan de Esdoornstraat op de nummers [REDACTED] zijn er parkeerplaatsen gemaakt voor onze huizen en ertegenover. Het bestemmingsplan is na de bouw reeds aangepast waardoor een bouw van een huis tegenover Esdoornstraat [REDACTED] wordt mogelijk gemaakt. Daarnaast worden er in dit plan twee extra woningen gerealiseerd zonder dat de parkeermogelijkheden worden uitgebreid. Mocht het plan toch doorgaan dan zou ik graag zien dat er meerdere parkeerplekken worden gemaakt aan de overkant van ons huis. De parkeerplekken aan de overkant moeten toch worden opgeschoven en dan kan hier direct een uitbreiding op plaatsvinden.
3. Door het plan zou er ook een stuk groenvoorziening wegvallen in ons woongebied. Bij de bouw van het huis aan de overkant moest ergens anders weer een stuk groen worden teruggeplaatst. Is dit in de plan ook het geval? Dit zou ik graag ook weten voordat er een definitief bestemmingsplan in procedure wordt gebracht.
4. Omdat voor het realiseren van deze 2 woningen de afrastering misschien zal moeten worden weggenomen, willen wij graag, voordat er een definitief bestemmingsplan in procedure wordt gebracht, duidelijkheid van de initiatiefnemer krijgen over hoe dit exact wordt aangepakt. Onze voorkeur gaat uit naar een zo hoog mogelijk erfafscheiding staande op kadastraal [REDACTED] grenzend aan perceel 1 [REDACTED]. Deze erfafscheiding waarborgt enigszins onze privacy.
5. Blinde muur aan kant van Esdoornstraat [REDACTED]: Wij zouden graag willen voorstellen dat er aan de zijde van kadastraal perceel [REDACTED] een blinde muur wordt geplaatst. Dit waarborgt enigszins de privacy van onze woning. Daarnaast is een blinde muur ook in harmonie met onze bestaande bouw.

In afsluiting willen wij benadrukken dat wij openstaan om verdere toelichting te geven indien nodig en hopen dat onze opmerkingen zullen bijdragen aan spoedig verloop van de bestemmingsplanwijziging. Dank u voor het lezen van onze zienswijze. Wij hopen op een zorgvuldige afweging van alle betrokken belangen.

Met vriendelijke groet,



