

# **Zienswijzenverslag Omgevingsvergunning Wilhelminaplein 26**

SOM/2018/027566

Postbus 290  
5710 AG Someren  
Telefoon (0493) - 494888  
fax (0493) - 494850  
[gemeente@someren.nl](mailto:gemeente@someren.nl)  
[www.someren.nl](http://www.someren.nl)

**[19 februari 2019]**

Vastgesteld door het College van burgemeester en wethouders

## 1 Inleiding

Per aanvraag gedateerd en ontvangen op 4 mei 2018 heeft Welling van Bree B.V., vertegenwoordigd door de heer F.A.W. van Bree een aanvraag omgevingsvergunning ingediend voor het project oprichten van een appartementencomplex met appartementen en horeca op de locatie Wilhelminaplein 26 te Someren, met de volgende in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) van toepassing zijnde omschreven omgevingsaspecten: bouw & handelen in strijd met regels ro.

Op donderdag 30 augustus 2018 heeft het college van burgemeester en wethouders door publicaties in huis-aan-huis weekblad 't Contact en de Staatcourant (via [www.officielebekendmakingen.nl](http://www.officielebekendmakingen.nl)) de terinzagelegging van de ontwerpbesikking inclusief alle onderliggende en bijbehorende documenten voor 6 weken, vanaf vrijdag 31 augustus 2018 aangekondigd. Als bijlage 1 treft u deze publicaties aan. De ontwerpbesikking was raadpleegbaar via [www.ruimtelijkeplannen.nl](http://www.ruimtelijkeplannen.nl). Tevens hebben Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant en het betrokken waterschapsbestuur via elektronische weg een exemplaar van de kennisgeving toegezonden gekregen.

De ontwerpbesikking heeft vanaf vrijdag 31 augustus 2018 tot en met donderdag 11 oktober 2018 ter inzage gelegen. Conform artikel 3.12 lid 5, Wabo kon een ieder een schriftelijke of mondelinge zienswijze omtrent het ontwerpbesikking bij het college van burgemeester en wethouders naar voren brengen.

Er zijn zienswijze ontvangen van:

1. Eigenaren Wilhelminaplein 24 B, gedateerd 9 oktober 2018, ingekomen 10 oktober 2018;
2. Eigenaren Wilhelminaplein 23b, gedateerd 11 oktober 2018, ingekomen 11 oktober 2018 (Gemachtigde Driessen Advies & Beheer);
3. Eigenaren Hoornmanstraat 16, gedateerd 11 oktober 2018, ingekomen 12 oktober 2018.
4. Eigenaar van Wilhelminaplein 27, 27a, 27b, 27c en 28 en Hoornmanstraat 20, gedateerd 20 september 2018, ingekomen 3 oktober 2018

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

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

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

Bijlage 1 geeft de publicatie. In bijlage 2 zijn de ingekomen zienswijzen weergegeven. Bijlagen 3 t/m 9 zijn ondersteunend in de beantwoording van de zienswijzen.

## 2 Gemeentelijke beantwoording van de zienswijze op de ontwerpbeschikking Wilhelminaplein 26

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

### 2.1 Eigenaren Wilhelminaplein 24B

|     |                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.  | <b>Eigenaren Wilhelminaplein 24 B, gedateerd 9 oktober 2018, ingekomen 10 oktober 2018</b>                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 1.1 | De stenen van de voorpui zullen uitsteken tot halverwege het hoekraam, waardoor het uitzicht in westelijke richting wordt ontnomen. Het wordt onmogelijk het raam te wassen en de lichtinval zal verminderen. | De voorgevel van het nieuwe gebouw staat enigszins terug gelegen ten opzichte van de voorgevel van Teerlincx Staete aan de rechterzijde, het uitzicht vanuit het hoekraam op de eerste verdieping wordt niet belemmerd door de zijgevel van het nieuwe gebouw, reinigen van het hoekraam blijft dus mogelijk. Een zichtlijn vanuit het hoekraam is opgenomen in <b>bijlage 1a</b> , vanuit het hoekraam is wel een deel van het metselwerk zichtbaar. Dit achten we niet dermate zwaarwegend dat een andere situering van de voorgevel noodzakelijk wordt geacht. Dit stuit op stedenbouwkundige bezwaren. Tevens is de voorgevel gesitueerd in de voorgevelrooilijn.                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.2 | De uitpandige balkons aan de voorzijde (1 <sup>e</sup> verdieping) ontnemen het uitzicht, vanaf de uitpandige balkons (2 <sup>e</sup> verdieping) is er inkijk via het hoekraam                               | Aanvrager heeft een impressie laten maken van het zicht vanuit het hoekraam in westelijke richting, zie <b>bijlage 1b</b> . Daaruit blijkt dat de uitpandige balkons een beperkte belemmering van het uitzicht geven. Volgens jurisprudentie bestaat er geen recht op vrij blijvend uitzicht in stedelijk gebied, er is in dit geval geen onevenredige belemmering van het uitzicht. Het hoekraam, gesitueerd in de rechterzijgevel van Teerlincx Staete, bevindt zich binnen twee meter van de erfgrans. Op grond van het Burgerlijk wetboek is dit niet toegestaan zonder instemming van de eigenaar van het buurperceel, tenzij het hoekraam ondoorzichtig wordt gemaakt. Hierdoor zou er geen enkel zicht zijn en tevens geen inkijk. Het nieuwe gebouw maakt geen inbreuk op hetgeen rechtens voor het bestaande naburige gebouw mogelijk is. In <b>bijlage 1c</b> is een impressie opgenomen vanuit de te bouwen uitpandige balkons richting het hoekraam. |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1.3 | De voorpui is in strijd met het bestemmingsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | De voorgevel van het nieuwe gebouw is gesitueerd binnen het bouwvlak, zoals aangegeven op de verbeelding van het geldende bestemmingplan Someren-Dorp                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.4 | De balkons komen voor de rooilijn uit en vallen buiten het bouwvlak                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | De balkons zijn een integraal onderdeel van het ontwerp van het bouwplan en worden passend geacht. Het is correct dat deze buiten het bouwvlak en voor de voorgevelrooilijn uitsteken. Met voorliggende uitgebreide Wabo-procedure wordt aan deze afwijking medewerking verleend. In de beschikking hebben we dit nader gemotiveerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 1.5 | Komt de zijgevel van het gebouw los te staan van Teerlinx Staete en zo ja, hoeveel ruimte zit er tussen de gevels?<br><br>Via welke weg gaat het bouwverkeer lopen?                                                                                                                                                                                                                                                                           | De gevels grenzen direct aan elkaar, maar de nieuwe gevel wordt wel vrij van de gevel van Teerlinx Staete gebouwd. Er zal derhalve ook geen contactgeluid optreden.<br><br>Aan de linker voorzijde van het perceel zal een gedeelte worden afgezet voor het afleveren van bouwmaterialen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 1.6 | Aan de achterzijde wordt het nieuwe gebouw ongeveer 1,25 meter verder doorgetrokken dan de achtergevel van Teerlinx Staete, dit belemmert het uitzicht en vermindert lichtinval. Ook wordt één meter uit de hoek een uitpandig balkon geplaatst dat het uitzicht ontnemt. In totaal steken de nieuwe balkons 4,25 meter verder uit dan Teerlinx Staete. Balkon en slaapkamer komen beschut te liggen waardoor het erg heet wordt in de zomer. | De bouwdiepte van de hoofdbouw overschrijdt (in beperkte mate) het op de verbeelding van bestemmingsplan Someren-Dorp aangegeven bouwvlak. In <b>bijlage 2a</b> zijn zichtlijnen opgenomen richting de beoogde nieuwbouw waar op te zien is dat er weinig beperking van uitzicht en vermindering van lichtinval zal optreden. Het balkon wordt niet op 1 meter uit de hoek geplaatst maar op 2,2 meter. In <b>bijlage 2b</b> zijn impressies opgenomen van de achterzijde van beide gebouwen. Te zien is dat er nauwelijks beperking van uitzicht blijkt en het balkon van de aanvrager niet ingebouwd wordt. In <b>bijlage 2c</b> is het uitzicht vanuit het inpandige balkon van de indieners weergegeven. Zoals bij 1.2 vermeld, bestaat er geen recht op blijvend vrij uitzicht. |
| 1.7 | Er zal inkijk zijn vanuit het uitpandige balkon en er komt in de late namiddag geen zonlicht meer op het balkon en in de huiskamer.                                                                                                                                                                                                                                                                                                           | Zie <b>bijlage 2b en 2c</b> voor een impressie van de inkijk. Er worden schermen geplaatst en het uitpandige balkon is op 2,2 meter uit de hoek geplaatst waardoor deze minder zon wegneemt (in de zienswijze wordt 1 meter genoemd, dit is niet correct).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 1.8 | De diepte van het nieuwe gebouw wijkt af van de bebouwingslijn, is buiten het bouwvlak en in strijd met het bestemmingsplan.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | De diepte van het gebouw overschrijdt inderdaad de grens van de bouwvlak uit het geldende bestemmingsplan. Voor onder andere deze afwijking wordt een uitgebreide Wabo-procedure gevolgd om af te wijken van het geldende                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |

|      |                                                                                                                                                                                                                                      |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                                                                                                                                                                      | bestemmingsplan. Mede gerelateerd aan de diepte van Teerlinckx Staete vinden we de diepte van het bouwplan voorstelbaar. In bijlage 3 is een projectie van het bouwplan en gebouw Teerlinckx Staete over het huidige bestemmingsplan opgenomen.                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.9  | Indiener eist dat de luchtafvoeren zodanig geplaatst worden zodat zij hiervan geen hinder zullen ondervinden.                                                                                                                        | De luchtafvoeren worden volgens aanvrager bovendaks van het hoofdgebouw geplaatst. Op de vergunning is een leidingschacht voorzien achter de lift. Mocht bijvoorbeeld op basis van de nog bij ons college in te dienen milieumelding blijken dat er nadere bouwkundige voorzieningen nodig zijn, dan dient aanvrager deze separaat aan te vragen en staat hier separaat een rechtsgang tegenover. Wanneer de kaders van de milieuregelgeving worden overschreden kan een verzoek tot handhaving worden gedaan. |
| 1.10 | Het plan voorziet in een terras aan de voorzijde van het gebouw. Dit is in afwijking van het bestemmingsplan en er ontstaat mogelijk een overschrijding van de geluidsnorm. Dit laatste geldt ook voor de schuifpui in de voorgevel. | In het geldende bestemmingsplan Someren-dorp is een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van een terras.<br><br>Uit akoestisch onderzoek van K+ Adviesgroep (bijlage bij beschikking) is gebleken dat het terras akoestisch inpasbaar is en de geluidsnormen niet overschreden worden. Dit onderzoek is voorgelegd aan de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant en akkoord bevonden.                                                                                                    |
| 1.11 | Gelet op genoemde bezwaren voorzien indieners een enorme aantasting van hun woongenot en waardedaling van hun appartement, waardoor zij planschade zullen lijden.                                                                    | Dit wordt voor kennisgeving aangenomen. Na het onherroepelijk worden van een omgevingsvergunning kan een verzoek gedaan worden voor tegemoetkoming in planschade.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

## 2.2 Eigenaren Wilhelminaplein 23b

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 2.  | <b>Eigenaren Wilhelminaplein 23b, gedateerd 11 oktober 2018, ingekomen 11 oktober 2018 (Gemachtigde Driessen Advies &amp; Beheer)</b>                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2.1 | Bezwaar tegen alle afwijkingen van het geldende bestemmingsplan                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | Een uitgebreide Wabo-procedure wordt gevolgd om afwijkingen van het geldende bestemmingsplan mogelijk te maken.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 2.2 | Bezwaar tegen de overhangende balkons aan de voorzijde, dit werd bij Teerlincx Staete niet toegestaan                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>Mede naar aanleiding van deze reactie hebben we het bouwplan voorgelegd aan de regionale welstandscommissie.</p> <p>In hoeverre de uitstekende balkons bij de welstandsbeoordeling van Teerlincx Staete tot een negatief advies hebben geleid is voor de Welstandscommissie niet na te gaan, de Omgevingsdienst houdt hiervan geen archief bij. Teerlincx Staete stamt van voor 2012 en is dus gebouwd onder een ander (mogelijk zwaarder) welstandsregime. Binnen de huidige welstandscriteria ziet de commissie geen aanleiding de uitkragende balkons negatief te beoordelen, de criteria verzetten zich hier niet tegen. Zie <b>bijlage 4</b> voor het volledige welstandsadvies.</p>                                          |
| 2.3 | Bezwaar tegen toevoegen horecafunctie en het realiseren van een terrasvoorziening op openbaar gebied wanneer niet 100% duidelijk en zeker is om wat voor soort bedrijf het precies gaat.                                                                                                                                                                                            | Verwezen wordt naar de reactie onder 1.10.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2.4 | <p>Bezwaar tegen de bouwdiepte, met name de doorstekende bouwmassa van de bovenbouw voorbij de achtergevel van de bovenbouw van Teerlincx Staete. Hierdoor is er verlies aan licht- en zoninval op het terras en in het appartement, en verlies van rust en privacy.</p> <p>Er wordt stedenbouwkundig met twee maten gemeten voor wat betreft de bouwdiepte op de verdiepingen.</p> | <p>In <b>bijlage 5a</b> is een impressie opgenomen van het uitzicht vanuit het appartement van de indieners richting de doorgetrokken linker zijgevel van het nieuwe gebouw en het uitpandige balkon. In <b>bijlage 5b</b> is een zichtlijn opgenomen. Ten behoeve van privacy in de buitenruimte van indieners worden minimaal 1,8 meter hoge schermen geplaatst aan de zijkant van de balkons op de eerste en tweede verdieping aan de achterzijde van de nieuwbouw. Hierdoor zal er geen inkijk zijn. Zie voor een impressie van deze schermen <b>bijlage 5c</b>.</p> <p>Het plan is stedenbouwkundig getoetst en akkoord bevonden door de ARK en de Welstandscommissie. Beide gebouwen hebben evenveel verdiepingen en hebben</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                   | afgeknotte daken. Ook kennen beide gebouwen een sobere baksteenarchitectuur met verbijzonderingen. Er is geen sprake van storend verschil in schaal, in relatie tot Teerlinx Staete is het nieuwe gebouw niet te fors, de pleinruimte is juist gebaat bij meer wandwerking.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2.5 | De situering van de voorgevel naast de appartementen van Teerlinx Staete op de 1 <sup>e</sup> verdieping met de balkons voor de hoek en zijramen is een aantasting in privacy en architectuurkwaliteit. Het gebouw staat te dicht op Teerlinx Staete.                                             | Volgens het geldende bestemmingsplan Someren-Dorp mag het nieuwe gebouw tot de perceelsgrens worden gebouwd. Vanwege de hoekramen aan de rechterzijde van Teerlinx Staete is de voorgevel van het nieuwe gebouw iets terug gelegen gesitueerd ten opzichte van de voorgevel van Teerlinx Staete. Aanvrager heeft een impressie laten maken van het zicht vanaf het balkon aan de voorzijde van de nieuwbouw richting de woonappartementen/hoekramen van Teerlinx Staete. Deze impressie is opgenomen in <b>bijlage 1c</b> . Daaruit blijkt geen onaanvaardbare aantasting van de privacy. Het hoekraam is binnen 2 meter van de erfgrans gelegen en zoals aangegeven in reactie 1.2, is het op grond van het Burgerlijk wetboek niet geoorloofd om zonder instemming van de eigenaar van het buurperceel binnen deze afstand een raam met doorzichtig glas te hebben.<br><br>Het nieuwe gebouw staat vrij van Teerlinx Staete zodat er geen geluidsoverdracht plaats vindt. Het volledige bouwvlak wordt wel benut. |
| 2.6 | Het plan voldoet niet aan de Nota Ruimtelijke kwaliteit, het advies van de ARK ontbreekt in de stukken, evenals de welstandsadvisering.                                                                                                                                                           | Het plan is positief beoordeeld door de ARK, een positief advies van de ARK hoeft niet nader te worden gemotiveerd. Er is getoetst aan de criteria, er zijn geen strijdigheden geconstateerd. Gelet op de zienswijze is het plan aanvullend getoetst door de Welstandscommissie. Dit advies is opgenomen in bijlage 4 en wordt toegevoegd als bijlage bij de omgevingsvergunning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.7 | Er wordt niet aan het Parapluplan Parkeren voldaan, een duurzame en deugdelijke ontsluiting is niet verzekerd naar de openbare weg, en voor de horeca wordt onvoldoende/onduidelijk voorzien in parkeergelegenheid. Er zijn geen 16 plaatsen in openbaar gebied beschikbaar en in het plan is een | In de huidige situatie wordt geacht dat er 16 parkeerplaatsen aanwezig zijn voor bezoekers van de vierkante meters detailhandel. In de aangevraagde situatie wordt gewenst dat er 16 parkeerplaatsen noodzakelijk zijn voor de horecafunctie. Dit maakt dat er qua publieksaantrekkende functie geen verzwaring van de parkeerdruk optreedt ten opzichte van de huidig bestemde en vergunde situatie. Zie ook de reactie op zienswijze 3.2.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | verzwaring aanwezig van de parkeervraag t.o.v. de huidige situatie.                                                                                                                                                                                                | Voor wat betreft de ontsluiting verwijzen wij naar reactie 4.4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2.8  | Het plan voldoet niet aan de richtlijnen voor brandveiligheid, gezien de functie op de begane grond, de gebrekkige ontsluiting van het complex en het ontbreken van voldoende vluchtroutes.                                                                        | Het plan is getoetst aan de brandveiligheidseisen van het Bouwbesluit en daaruit is gebleken dat er wordt voldaan aan de ter zake relevante regels en voorschriften.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2.9  | De voorwaarde voor de infiltratieputten is onduidelijk en rekbaar.                                                                                                                                                                                                 | In de vergunning wordt opgenomen dat voldaan dient te worden aan gemeentelijk beleid, te weten het Verbreed gemeentelijk rioleringsplan. Hiervoor wordt het volgende gehanteerd aan infiltratievoorziening: 60 mm oftewel 0,06 m <sup>3</sup> (60 liter) per vierkante meter verhard oppervlak.                                                                                                                                                                                                                      |
| 2.10 | Er moet voorafgaand aan de vergunning worden aangetoond of er schade optreedt voor vleermuisverblijfplaatsen en nestplekken van gierzwaluwen. Wanneer hier onduidelijkheid over bestaat mag op grond van de Wet natuurbescherming geen vergunning worden verleend. | Staro heeft in opdracht van de aanvrager een plan opgesteld betreffende gierzwaluwen en vleermuizen. Om de functie van verblijfplaats voor vleermuizen te behouden in het plangebied worden in het nieuwe gebouw permanente verblijfplaatsen gerealiseerd. Dit wordt gedaan door vleermuis-inclusief bouwen. Om de ecologische functie van het gebied voor gierzwaluwen te behouden worden in de nieuwbouw vier inbouwgiervzwaluwkasten aangebracht aan de voorzijde van het gebouw. Zie hiervoor <b>bijlage 6</b> . |
| 2.11 | De vergunning maakt niet duidelijk wat de gevolgen zijn van de sloop van de oude bebouwing en de fundering van de nieuwbouw t.a.v. Teerlinx Staete. De bouwer mag Teerlinx Staete niet raken.                                                                      | De fundering van het nieuwe gebouw zal losgekoppeld zijn van de fundering van Teerlinx Staete. De aanvrager zal voorafgaand aan de sloop- en bouwwerkzaamheden een bouwkundige opname van de belendingen maken. Voor de nieuwbouw hoeft geen gebruik gemaakt te worden van de rechterzijgevel omdat het nieuwe gebouw los van deze zijgevel wordt gebouwd.                                                                                                                                                           |
| 2.12 | Laatste voorwaarde in de ontwerpvergunning is ondeuglijk en ondoelmatig, omdat kennelijk in het ontwerpstadium al duidelijk was dat het bedoelde recht van overpad niet keihard is.                                                                                | Naar aanleiding van een zienswijze m.b.t. de ontsluiting wordt het bouwplan zodanig aangepast dat ontsluiting van het perceel geheel op eigen terrein plaatsvindt. Daartoe wordt de breedte van het gebouw op de begane grondlaag ingekort met 1,6 meter. Zie tevens reactie 4.4.                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2.13 | Indieners behouden zich alle rechten voor de argumenten in hun zienswijze bij onverhoopte                                                                                                                                                                          | Dit wordt voor kennisgeving aangenomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |

|      |                                                                                                                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      | noodzaak van verder bezwaar en beroep nog aan te vullen en uit te diepen.                                                                                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 2.14 | De gemeente zou een duidelijke voorkeur moeten hebben voor een totaalvisie van gemeente en betrokken eigenaren bij een nieuwe pleinwand aan het Wilhelminaplein. | Het plan is stedenbouwkundig beoordeeld en getoetst aan het ruimtelijk beleid van de gemeente, zoals verwoord in onder meer de ruimtelijk-functionele visie centrum Someren en de binnenplanse afwijkingsmogelijkheden in de centrumbestemming voor een nokhoogte van 9 meter en een bouwhoogte van 14 meter. Uit deze afwijkingsmogelijkheid blijkt de concrete wens van de gemeenteraad om hogere bebouwing aan het plein toe te staan. |

### 2.3 Eigenaren Hoornmanstraat 16, gedateerd 11 oktober 2018, ingekomen 12 oktober 2018

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 3.  | <b>Eigenaren Hoornmanstraat 16, gedateerd 11 oktober 2018, ingekomen 12 oktober 2018</b>                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3.1 | De bouwhoogte van het beoogde gebouw is 13,6 meter en het gebouw wordt plat afgedekt. Het bouwplan brengt een veel te grote overschrijding met zich mee van 7 meter t.o.v. het huidige bestemmingsplan. Hiervoor mist een stedenbouwkundige motivering en dit wordt niet vermeld in het ontwerpbesluit. | De bouwhoogte wordt stedenbouwkundig aanvaardbaar geacht omdat qua goot- en bouwhoogte aansluiting is gezocht bij het gebouw Teerlincx Staete, dit gebouw is eveneens voorzien van een afgeplat dak. Wij verwijzen ook naar de beantwoording van zienswijze 2.14. Zie tevens het advies van de Welstandscommissie in <b>bijlage 4</b> . In bestemmingsplan Someren-Dorp zit een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid voor een bouwhoogte tot 14 meter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3.2 | Het parkeren wordt in strijd met het Parapluplan Parkeren bebouwde kommen niet op eigen terrein opgelost. Er wordt gesaldeerd, dit is mogelijk voor functiewijzigingen maar niet voor nieuwe ontwikkelingen. Bezoekers en bewoners zullen in de Hoornmanstraat gaan parkeren.                           | Volgens vaste jurisprudentie hoeft bij de beoordeling of er voldoende parkeergelegenheid is alleen rekening te worden gehouden met de toename van de parkeerbehoefte als gevolg van het realiseren van het bouwplan. Dat betekent dat een eventueel bestaand tekort buiten beschouwing kan worden gelaten.<br><br>Op basis van CROW normen wordt geacht dat voor de huidige functie detailhandel 16 parkeerplaatsen aanwezig zijn, en voor de bovenwoning 1,5 waarvan 1 op eigen terrein. Er zijn nu 4 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig, er wordt dus voor 13,5 parkeerplaatsen gebruik gemaakt van openbaar gebied en er is een totale behoefte van 17,5 parkeerplaatsen. Voor de toekomstige horeca functie zijn op basis van de CROW normen 16 parkeerplaatsen nodig. Voor de te realiseren appartementen zijn 6 parkeerplaatsen op eigen terrein en 3 parkeerplaatsen op |

|     |                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                            | <p>openbaar gebied nodig. Dit maakt een totale parkeerbehoefte van 25 plaatsen voor de nieuwe ontwikkeling. Ten opzichte van de huidige situatie betekent dat een toename van <math>25 - 17,5 = 7,5</math> (8) parkeerplaatsen. In de aangevraagde situatie zijn 14 parkeerplaatsen op eigen terrein aanwezig. Dit is een toename van 10 parkeerplaatsen, er wordt dus voldaan aan de toename van minimaal 8 parkeerplaatsen op eigen terrein.</p> <p>Dit maakt dat er qua publieksaantrekkende functie geen verzwaring van de parkeerdruk optreedt ten opzichte van de huidig bestemde en vergunde situatie.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3.3 | Een goede parkeerberekening op basis van het CROW ontbreekt. De vraag is of er afgewenteld kan worden op de openbare ruimte nu de parkeerbalans ontbreekt. | De gemeente Someren gebruikt de parkeerkencijfers, zoals beschreven in CROW publicatie 317, Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie, 2012, als parkeernormen. Dit is conform de Nota Parkeernormen (2018) van de gemeente Someren. Indiener van de zienswijze stelt niet concreet waarom de parkeerberekening zoals opgenomen in paragraaf 2.3.3 van de ruimtelijke onderbouwing niet correct is.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 3.4 | Het akoestisch onderzoek gaat uit van omgevingstype gemengd gebied terwijl de indieners in omgevingstype rustige woonwijk wonen.                           | <p>De locatie is gelegen in het centrum van Someren. Alle naastgelegen functies zijn bestemd als 'Centrum'. De voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn bestemd voor o.a. detailhandel (m.u.v. supermarkten), horeca categorie I, dienstverlening, kantoren, publiekverzorgende ambacht en dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Naast de voor 'Centrum' aangewezen gronden zijn er in de directe omgeving ook gronden aangewezen voor 'Gemengd - 1'. De voor 'Gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor dienstverlening, kantoren, publiekverzorgend ambacht en dienstverlening, maatschappelijke voorzieningen en wonen. Ook zijn er solitaire maatschappelijke bestemmingen aanwezig in de directe omgeving van het plangebied.</p> <p>De bovengenoemde centrumfuncties worden in de huidige situatie ingevuld door o.a. een ijssalon, een sportschool, een cafetaria, een (feest)zaal en ondernemerscentrum, een pizzeria, een elektronicawinkel en een café. In het ondernemerscentrum zijn een kapper, een schoonheidssalon, een burn-out</p> |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>praktijk, een fotostudio, een praktijk voor begeleiding van kinderen, een kookstudio en een makelaardij gevestigd. De (feest)zaal en het ondernemerscentrum hebben een ingang aan de Hoornmanstraat. De Hoornmanstraat komt uit in de Postelstraat en Laan ten Roode. Deze beide straten bevatten eveneens gemengde functies. Gelet hierop kan niet worden gesproken van een 'rustige woonwijk' in de zin van de VNG-brochure.</p> <p>Uit de vaste jurisprudentie op dit onderwerp kan in alle redelijkheid het plangebied en haar directe omgeving worden aangemerkt als 'gemengd gebied' in de zin van de VNG-brochure.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3.5 | Er is overschrijding van piekgeluiden bij de woningen aan de Hoornmanstraat. Dit is in strijd met een goede ruimtelijke ordening en een afweging van het college ontbreekt.                                                                                                                                                                                                                                        | <p>Naar aanleiding van deze zienswijze zal de parkeervoorziening aanvullend worden voorzien van een 1,8 meter hoge gemetselde muuromheining. K+ Adviesgroep heeft het effect van deze maatregel onderzocht en komt dat de conclusie dat qua piekgeluiden met de omheining de geluidsbelasting ter hoogte van de woningen aan de Hoornmanstraat wordt teruggebracht tot onder de 65 dB(A) etmaalwaarde op begane grondniveau en onder de 70 dB(A) ter plaatse van de verdieping. Daarmee voldoen de geluidbelastingen bij de woningen aan de Hoornmanstraat op begane grondniveau ook aan stap 2 van de VNG voor gebiedstype rustige woonwijk. Ter plaatse van de verdieping blijven de piekgeluiden onder de 70 dB(A) etmaalwaarden. Hiermee kan geconcludeerd worden dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat het plan voldoet aan het vereiste van een goede ruimtelijke ordening.</p> |
| 3.6 | Eigenaren vrezen ernstige geluid- en parkeeroverlast en ernstige aantasting van het woon- en leefklimaat nu de ruimtelijke onderbouwing en onderliggende onderzoeken (geluid en parkeren) ondeuglijk zijn. Tevens concluderen eigenaren dat het ontwerpbesluit in strijd is met de vereisten van een goede ruimtelijke ordening en het niet zorgvuldig is voorbereid en niet berust op een deugdelijke motivering. | <p>Gelet op de beantwoording van zienswijzen 3.1 t/m 3.5 kan worden geconcludeerd dat sprake is van een acceptabel woon- en leefklimaat en dat het besluit voldoet aan de vereisten van een goede ruimtelijke ordening.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |

**2.4 Eigenaar van Wilhelminaplein 27, 27a, 27b, 27c en 28 en Hoornmanstraat 20, gedateerd 20 september 2018, ingekomen 3 oktober 2018**

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 4.  | <b>Eigenaar van Wilhelminaplein 27, 27a, 27b, 27c en 28 en Hoornmanstraat 20, gedateerd 20 september 2018, ingekomen 3 oktober 2018</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4.1 | Er wordt gebouwd buiten het bouwblok, de balkons liggen buiten het bouwblok, de maximale diepte wordt bebouwd (dat belemmert de toetreding van zonlicht naar panden aan het Wilhelminaplein) en de fors uitkragende balkons worden constructief ondersteund buiten de zone van het bouwblok.                                                                                                                                                | In het geldende bestemmingsplan Someren-Dorp is de gehele perceelsbreedte aangeduid als bouwvlak. De diepte van het gebouw overschrijdt inderdaad het de grens van de bebouwingsstrook. Om hiervan af te mogen wijken wordt de uitgebreide Wabo-procedure gevolgd. De toename van de diepte vinden wij acceptabel en gezien de nieuwe invulling van deze locatie, die voldoet aan onze beleidsuitgangspunten, vinden wij een eventuele afname van zonlicht minder zwaarwegend.          |
| 4.2 | De privacy van de panden van de indiener wordt onnodig en onevenredig aangetast.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | De aanvrager zal aan de rechterzijde van de balkons schermen toevoegen met een hoogte van minimaal 1,8 meter.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4.3 | Indiener vreest voor klachten van nieuwe bewoners t.a.v. de oude smederij en de kookstudio, gezien de dichte ligging van de balkons hier op.                                                                                                                                                                                                                                                                                                | In de bestaande situatie dienen de Oude Smederij en de Kookstudio aan de van toepassing zijnde eisen van het Activiteitenbesluit te voldoen. De nieuwe bebouwing met balkons zal hier geen verandering in brengen.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 4.4 | De ontsluiting van het bouwplan is onrealistisch. Het is deels getekend op grond waar geen erfdienstbaarheid op gevestigd is. Ook is het deels gerealiseerd op grond van eigenaar pand nr 26 c.q. de indiener van zienswijze waar een door eigenaar pand nr 26 niet meer als weg gebruikte erfdienstbaarheid van weg op is gevestigd. Er is meer dan 20 jaar door beide partijen in strijd gehandeld met deze erfdienstbaarheid. Er is geen | Naar aanleiding van deze zienswijze is besloten een hoek uit het gebouw te halen op de begane grond van 1,6 meter, waardoor de ontsluiting op eigen terrein gerealiseerd wordt. Echter op deze grond blijft sprake van een gevestigde erfdienstbaarheid.<br><br>Vastgesteld moet worden dat een privaatrechtelijke belemmering onder omstandigheden kan worden meegenomen bij het toetsen van een aanvraag om omgevingsvergunning, indien deze aanvraag geldt voor het afwijken van het |

|  |                                                                                                                                                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  | <p>overeenstemming over de erfdienstbaarheid en het gebruik van de ontsluiting. Conclusie is dat het plan niet op deze manier gerealiseerd kan worden. De oplossing m.b.t de ontsluiting waar het bouwplan nu van uitgaat is privaatrechtelijk niet mogelijk.</p> | <p>bestemmingsplan. In het onderhavige geval is sprake van een afwijking van het bestemmingsplan. Uit vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van state (ABRS) volgt dat sprake moet zijn van een evidente privaatrechtelijke belemmering, wil deze in de weg staan aan het verlenen van een omgevingsvergunning (zie ABRS 14 juli 2019, ECLI:NL:RVS:2010:BN1099). Vervolgens volgt eveneens uit vaste jurisprudentie van de ABRS dat een privaatrechtelijke belemmering pas evident is als zonder nader onderzoek kan worden vastgesteld dat een ontwikkeling is voorzien op grond die in eigendom toebehoort aan een ander (zie ABRS 17 oktober 2012, ECLI:NL:RVS:2012:BY037). Als er verschil van mening bestaat met betrekking tot de omvang van eigendom is de belemmering niet evident en is er voor afwijzing van een aanvraag voor het bestuursorgaan geen ruimte. De ABRS geeft aan dat dit aan de burgerlijke rechter is en dat een bestuursorgaan zich te dien aanzien uiterst terughoudend dient op te stellen.</p> <p>In dit geval spelen geen eigendomskwesties, maar een recht van erfdienstbaarheid van weg. Dit is een zakelijk recht en levert volgens de ABRS in beginsel geen evidente privaatrechtelijke belemmering op (zie ABRS 20 juni 2018, ECLI:NL:RVS:2018:2034). In laatstgenoemde uitspraak merkt de ABRS overigens op dat een recht van erfdienstbaarheid van weg nimmer een evidente privaatrechtelijke belemmering oplevert als de betrokkenen kunnen blijven uitwegen. Daarvan is in dit geval sprake, zodat van een evidente privaatrechtelijke belemmering geen sprake is.</p> <p>Eveneens recent heeft de ABRS nogmaals bepaald dat bestuursorganen zich buitengewoon terughoudend moeten opstellen bij het al dan niet aannemen van privaatrechtelijke belemmeringen en oordelen over privaatrechtelijke aangelegenheden aan de burgerlijke rechter moeten overlaten (ABRS 26 juli 2017, ECLI:NL:RVS:2017:1997). Uit laatstgenoemde uitspraak volgt zelfs dat als een vereiste privaatrechtelijke instemming niet wordt gegeven, dit nog steeds niet mag</p> |
|--|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         | <p>leiden tot het aannemen van een evidente privaatrechtelijke belemmering en dat het bestuursorgaan zich te dien aanzien uiterst terughoudend dien op te stellen. Uit de hiervoor genoemde uitspraak van de ABRS d.d. 20 juni 2018 volgt onomwonden dat als betrokken kunnen blijven uitwegen van een privaatrechtelijke belemmering geen sprake is. Uit het bouwplan volgt dat betrokkene kan blijven komen en gaan van en naar de openbare weg. Daarmee staat vast dat van een evidente privaatrechtelijke belemmering geen sprake is.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.5 | De toename aan verkeersbewegingen zowel gemotoriseerd als te voet/per fiets langs pand nr. 27 zal zorgen voor verdere overlast.                                                                                                                                                                                                         | De toename van verkeersbewegingen is meegenomen in het akoestisch onderzoek van K+ Adviesgroep. Hieruit is gebleken dat er sprake is van een, voor een centrumlocatie, aanvaardbaar woon- en leefklimaat.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.6 | De toegangsweg is tussen nr. 26 en nr. 27 belast met een zakelijk recht voor het aantal eigenaren/gebruikers die er op het moment van vestiging waren. Een toename van gebruikers is conform jurisprudentie zonder juridische overeenstemming niet toegestaan. Dit is een onrechtmatige verzwaring van de erfdienstbaarheid van de weg. | <p>Vastgesteld moet worden dat ten behoeve van beide eigenaren over en weer een recht van weg is gevestigd teneinde te komen en te gaan van en naar de openbare weg. De omvang van het recht is, vrij vertaald uit de akte, over elkaars eigendom tussen de bebouwing).</p> <p>Vastgesteld moet worden dat een recht van erfdienstbaarheid van weg niet exclusief is. Dat is vaste jurisprudentie (vgl. Rechtbank Gelderland 4 november 2015, ECLI:NL:RBGEL:2015:6773). De aard van het recht verzet zich namelijk tegen exclusiviteit. Ten behoeve van het bouwplan is de uitweg geheel op eigen grond geprojecteerd, onder meer naar aanleiding van de ingediende zienswijze.</p> <p>Daarmee staat vast dat geen gebruik zal worden gemaakt van de in eigendom van de indiener van de zienswijze zijnde strook grond als dienend erf. In zoverre is van een verzwaring van het recht van erfdienstbaarheid geen sprake en wordt op de minst bezwarende wijze gebruik gemaakt van de grond (5:73 BW). De strook grond van de indiener van de zienswijze wordt niet meer gebruikt. De strook grond van eigenaar van nr 26, waarop de erfdienstbaarheid ten behoeve van de indiener van de zienswijze als dienend erf is gevestigd, blijft geheel in tact. De indiener van de zienswijze kan aldus nog steeds op dezelfde wijze komen en gaan van en naar</p> |

|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|      |                                                                                                                                                                                                                                                                                          | <p>de openbare weg. Het bouwplan brengt daarin geen verandering. Dat er wellicht meer mensen gebruik zullen maken van de strook grond van eigenaar van nr 26, is een gegeven, maar leidt niet tot de conclusie dat sprake is van een verzwaring van de erfdienstbaarheid (vgl. artikel 5:78 BW). Dit zou immers leiden tot een onaanvaardbare inperking van het eigendomsrecht van de huidige eigenaar (/projectontwikkelaar), hetgeen niet mogelijk is. Van een verzwaring van de erfdienstbaarheid is aldus geen sprake.</p> <p>De vraag of het recht van erfdienstbaarheid (onredelijk) wordt verzwaaard is overigens niet relevant voor de vraag of er sprake is van evidente privaatrechtelijke belangen.</p> |
| 4.7  | Op de inrit ligt een verbod tot het oprichten van bouwwerken, de fundering mag niet op deze strook gerealiseerd worden.                                                                                                                                                                  | De fundering wordt aan deze zijde op eigen grond gerealiseerd.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 4.8  | Een en ander zal leiden tot juridische procedures, waardoor eigenaar genoodzaakt is alle onkosten die dit met zich mee brengt te moeten verhalen, evenals het claimen van planschade.                                                                                                    | Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.9  | Eigenaar heeft met de projectontwikkelaar gesproken over de situatie rondom de uitrit. In dit gesprek werd aangegeven dat hij niet over de grond van de eigenaar hoefde te gaan, echter het plan dat nu is ingediend maakt wel gebruik van de inrit/uitrit aan de zijde van de eigenaar. | Deze zienswijze wordt voor kennisgeving aangenomen.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 4.10 | Eigenaar adviseert voorrang te geven aan een visie voor een meer passende integrale herontwikkeling van de totale wand aan het Wilhelminaplein. De gemeente zou een duidelijke voorkeur moeten hebben voor                                                                               | Zie de beantwoording onder punt 2.14                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

|  |                                                           |  |
|--|-----------------------------------------------------------|--|
|  | medewerking aan een totaalvisie van de vastgoedeigenaren. |  |
|--|-----------------------------------------------------------|--|

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|-----|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5   | <b>Nadere uitwerking zienswijze eigenaar Wilhelminaplein 27, 27a, 27b en 28 en Hoornmanstraat 20, gedateerd 19 oktober 2018, ingekomen 19 oktober 2018</b>                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5.1 | Terwijl de bezwaarprocedure liep is een ander plan bij de indiener neergelegd, namelijk een plan waarbij aan de rechter voorzijde van het pand een hap van 1 meter uit het pand genomen is. Dit voldoet niet aan de ingediende zienswijze en bij een dergelijke forse wijziging moet een nieuwe omgevingsprocedure doorlopen worden omdat het reageren hier op anders in een te korte tijdsperiode moet plaatsvinden. | Het plan is aangepast naar aanleiding van de zienswijze van deze indiener. Op dit punt van het plan is er sprake van verschoonbaar niet indienen van zienswijzen tegen het ontwerpbesluit als er beroep wordt ingesteld tegen onderdelen van het definitieve besluit die in het ontwerpbesluit nog niet voorkwamen. De belangen en juridische mogelijk van de indiener van de zienswijze worden derhalve niet geschaad. |
| 5.2 | Bij het alternatieve plan is het onrealistisch dat auto's in en uit kunnen rijden met daarbij ruimte voor fietser en voetgangers, er is geen ruimte voor tegenliggers.                                                                                                                                                                                                                                                | De breedte van de inrit is op het smalste punt 2,5 meter en op het breedste punt 4 meter. Er is geen sprake van een onverantwoorde situatie.                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 5.3 | Ten tijde van het vestigen van erfdienstbaarheid was niet voorzien dat de goothoogte toe zou nemen alsmede het aantal bewoners.                                                                                                                                                                                                                                                                                       | Zie beantwoording onder punt 4.6                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 5.4 | Eigenaar zou gebruik moeten maken van eigen terrein, waar geen erfdienstbaarheid op rust.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | Zie beantwoording onder punt 4.4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 5.5 | In zijn totaliteit is de erfdienstbaarheid, gemeten van de gevel van indiener van de zienswijze circa 8 meter breed, terwijl op dit moment daar maar 5 meter van gebruikt kan worden, vanwege overbouwing van ca. 3 meter door eigenaar pand. Zodra het pand van eigenaar gesloopt wordt, kan de indiener van zienswijze een beroep op de activatie van de erfdienstbaarheid                                          | Zie beantwoording onder punt 4.4.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |

|     |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|-----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|     | doen over de gehele 8 meter, waarbij indiener van zienswijze een verzwaring van de erfdienstbaarheid heeft geweigerd. Dat betekent dat in elk geval over de strook van 8 meter dan niet gebouwd kan worden, gerekend vanuit de gevel van indiener van zienswijze. Bij de door projectontwikkelaar ingediende tekening wordt over een strook van 5 meter niet gebouwd.          |                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 5.6 | Op de gewijzigde tekening kragen de verdiepingen over de erfdienstbaarheid heen. In de gevestigde erfdienstbaarheid is geen concrete hoogte opgenomen die vrij dient te blijven, wel staat er in de akte dat er geen andere daden mogen worden verricht waardoor het gebruik als weg wordt verhinderd of belemmerd, behoudens schriftelijke toestemming (die is niet gegeven). | Zie beantwoording onder punt 4.4.                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 5.7 | De problematiek van het sterk toe te nemen verkeer levert een ratjetoe aan onnodige extra verkeersbewegingen op en onnodige schending van de privacy. Onnodige extra verkeersbewegingen hadden voorkomen kunnen worden door de toegang naar de appartementen aan de voorzijde te projecteren.                                                                                  | De toename van verkeersbewegingen is meegenomen in het akoestisch onderzoek van K+ Adviesgroep. Hieruit is gebleken dat er sprake is van een, voor een centrumlocatie, aanvaardbaar woon- en leefklimaat.                                                                            |
| 5.8 | Zolang het uitwegen van het achterterrein naar de openbare weg niet realistisch is kan niet voldaan worden aan de parkeernorm.                                                                                                                                                                                                                                                 | Het is correct dat de wijze van ontsluiting een directe causale relatie heeft met de bruikbaarheid van de parkeervoorziening, zoals gemotiveerd in de beantwoording van 4.4 is dit niet een evidente privaatrechtelijke belemmering die tot een eventuele weigering dient te leiden. |
| 5.9 | De situatie zoals nu geschetst door de projectontwikkelaar levert een ingewikkelde juridische procedure op die zal leiden tot het inschakelen van de voorzieningenrechter, het laten stilleggen van de bouw en een beroepsprocedure tot de aan de Raad van State.                                                                                                              | Dit onderdeel van de zienswijze nemen wij voor kennisgeving aan.                                                                                                                                                                                                                     |

|  |  |  |
|--|--|--|
|  |  |  |
|--|--|--|

### 3 Conclusie

Gelet op de beantwoording in hoofdstuk 2 concluderen wij het volgende:

1. De zienswijze van de Eigenaren Wilhelminaplein 24 B, gedateerd 9 oktober 2018, ingekomen 10 oktober 2018, leidt tot:
  - Plaatsing van privacy schermen aan de achterzijde van het gebouw (oostkant), zie bijlage 7: aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen
2. Eigenaren Wilhelminaplein 23b, gedateerd 11 oktober 2018, ingekomen 11 oktober 2018 (Gemachtigde Driessen Advies & Beheer), leidt tot:
  - Een adviesvraag aan de welstandscommissie (reeds gebeurd, zie bijlage 3);
  - Het toevoegen van privacy schermen aan de achterzijde van het gebouw (oostkant), zie bijlage 7;
  - Het opnemen van de infiltratievoorzieningen in de definitieve beschikking;
  - Het realiseren van de ontsluiting van het achterterrein via eigen terrein.
3. Eigenaren Hoornmanstraat 16, gedateerd 11 oktober 2018, ingekomen 12 oktober 2018, leidt tot:
  - Een aanvulling van de parkeervoorziening met een gemetselde muur van 1,8 meter hoog.
4. Eigenaar van Wilhelminaplein 27, 27a, 27b, 27c en 28 en Hoornmanstraat 20, gedateerd 20 september 2018, ingekomen 3 oktober 2018, leidt tot:
  - Het toevoegen van privacy schermen aan de achterzijde van het gebouw (westkant), zie bijlage 7;
  - Het realiseren van de ontsluiting van het achterterrein via eigen terrein, hiervoor wordt de bebouwing op de begane grond met 1,6 meter ingekort.

In **bijlage 7** zijn de aanpassingen opgenomen die zijn gemaakt aan het plan naar aanleiding van de ingediende zienswijzen.

## Bijlage 1: Publicatie documenten

### Ontwerp omgevingsvergunning, Wilhelminaplein 26 te Someren



Burgemeester en wethouders van Someren maken op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bekend dat met ingang van 31 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage ligt de ontwerpbeslissing omgevingsvergunning voor:

- **Wilhelminaplein 26 te Someren**, inzake het oprichten van een appartementencomplex met appartementen en horeca.

#### Activiteiten omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn voornemens medewerking te verlenen aan dit project door middel van een omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

1. Bouw
2. Handelen in strijd met regels RO

#### Inzage

De aanvraag, de beschikking en de bijbehorende stukken kunt u op afspraak inzien bij het Klant Contact Centrum (KCC) in het gemeentehuis. U kunt een afspraak maken via telefoonnummer (0493) 494 888.

U kunt de gegevens ook elektronisch raadplegen op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> (planidentificatienummer is NL.IMRO.0847.OV020180004-OW01)

#### Zienswijze

Tijdens de inzagetermijn kan een ieder zowel mondeling als schriftelijk zijn/haar zienswijze(en) kenbaar maken. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Someren, Postbus 290, 5710 AG Someren. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze dient een afspraak te worden gemaakt.

U kunt hiervoor contact opnemen met de afdeling dienstverlening, via tel. (0493) 494 888.

De gemeente maakt u erop attent dat in beginsel slechts beroep tegen de uiteindelijke beschikking kan worden ingediend als ook een zienswijze is ingebracht tegen de ontwerpbeslissing en men belanghebbende is.

### • Ontwerp omgevingsvergunning

#### Uitgebreide procedure

Burgemeester en wethouders van Someren maken op grond van artikel 3.10 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bekend dat met ingang van 31 augustus 2018 gedurende zes weken ter inzage ligt de ontwerpbeslissing omgevingsvergunning voor:

- **Wilhelminaplein 26**, inzake het oprichten van een appartementencomplex met appartementen en horeca.

#### Activiteiten omgevingsvergunning

Burgemeester en wethouders zijn voornemens medewerking te verlenen aan dit project door middel van een omgevingsvergunning voor de activiteit(en):

1. Bouw
2. Handelen in strijd met regels RO

#### Inzage

De aanvraag, de beschikking en de bijbehorende stukken kunt u op afspraak inzien bij het Klant Contact Centrum (KCC) in het gemeentehuis. U kunt een afspraak maken via telefoonnummer (0493) 494 888.

U kunt de gegevens ook elektronisch raadplegen op <http://www.ruimtelijkeplannen.nl> (planidentificatienummer is NL.IMRO.0847.OV020180004-OW01).

#### Zienswijze

Tijdens de inzagetermijn kan iedereen zowel mondeling als schriftelijk zijn/haar zienswijze(en) kenbaar maken. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan het college van burgemeester en wethouders van Someren, Postbus 290, 5710 AG Someren. Voor het indienen van een mondelinge zienswijze dient een afspraak te worden gemaakt.

U kunt hiervoor contact opnemen met de afdeling dienstverlening, via tel. (0493) 494 888.

De gemeente maakt u erop attent dat in beginsel slechts beroep tegen de uiteindelijke beschikking kan worden ingediend als ook een zienswijze is ingebracht tegen de ontwerpbeslissing en men belanghebbende is.

## Bijlage 2.1: Zienswijze eigenaren Wilhelminaplein 24 B

AANGETEKEN EN PER MAIL



Wilhelminaplein 24 B  
5711 EL Someren

Aan het College van Burgemeester en Wethouders  
van de gemeente Someren.  
Wilhelminaplein 1  
5711 EK Someren

Datum: 9 oktober 2018  
Betreft: zienswijze omgevingsvergunning Wilhelminaplein 26 te Someren.

Geacht College,

Hierbij maken wij onze zienswijze kenbaar met betrekking tot bovengenoemde ontwerp-omgevingsvergunning voor het oprichten van een gebouw met appartementen en met op de begane grond een horeca-voorziening op perceel Wilhelminaplein 26 - 26 A te Someren.

Wij wonen in het naastgelegen gebouw Teerlinck Staete op de tweede verdieping aan de rechterzijde van het gebouw, van de straat uit gezien.  
De rechterzijgevel van ons gebouw, dit is de muur van onze woonkamer met een inpandig balkon aan de achterkant, zal dus direct grenzen aan de linker zijgevel van het geplande nieuwe gebouw Wilhelminaplein 26-26 A.

Onze woonkamer beschikt aan de voorzijde over een raam met een hoekraam. Daardoor hebben wij nu een prachtig uitzicht over het Wilhelminaplein en aan de zijkant (hoekraam) hebben wij vrij zicht op het Wilhelminaplein en tot ver in de Speelheuvelstraat.  
Wij hebben dit appartement gekocht vanwege de ligging en het vrije uitzicht.

In het bovengenoemde plan staat de voorgevel van het nieuwe gebouw getekend. Voor deze voorgevel staat echter, na een kleine inspringing op de hoek, nog een laag getekend. Deze stenen van deze voorgevel zullen ongeveer uitsteken tot ongeveer halverwege ons hoekraam, waardoor ons het uitzicht in westelijke richting (richting Speelheuvelstraat) wordt ontnomen.  
Tevens zal het hierdoor onmogelijk worden dit raam te waaien, en zal de lichtinval sterk worden verminderd.

Deze geplande pui steekt uit, is uitzicht belemmerend en is in strijd met het bestemmingsplan.

In de tekening van het nieuwe gebouw zijn aan de voorkant enkele uitpandige balkons opgenomen, o.a. een op de eerste en een op de tweede verdieping. Dit betekent voor ons dat als wij door ons hoekraam kijken, ons het zicht in westelijke richting (Speelheuvelstraat en Wilhelminaplein) helemaal ontnomen zal worden. We kunnen naar beneden kijken naar beneden kijken vanwege het geplande balkon op de eerste verdieping, en we kunnen dan niet meer richting Speelheuvelstraat

Dubbelklik om document te openen

## Bijlage 2.2: Zienswijze eigenaren Wilhelminaplein 23b

# Driessen Advies&Beheer

Advies, overname- en management bij:  
• familie- en erfelijke, m.k. en goederen  
• ondernemingen, v.o.f. en v.o.g. en andere

Gehanteerde Sommen  
INGEKOMEN  
11 okt. 2018

Nr.

Postadres: Scilla de  
5710 AS Someren  
Wijkvervaling 17  
at: DN Someren  
Telefoon: 0493-405-76  
fax: 0493-843-25  
e-mail: info@advies-beheer.nl

Bestelnummer 17-10-2018  
Datum: 17-10-2018  
Tijds: 12:25  
Pers: W

AAN Burgemeester en wethouders van Someren  
Postbus 260  
5710 AS SOMEREN

Verzonden per post en per telefax nr. 0493-494850 7 blz.

Uw publicatie van: 30 augustus 2018 Uw kenmerk: A/CeLaaSaas/MD Ons kenmerk: Blijfs(n): Someren  
3 x lek(en) 11 oktober 2018

Onderwerp: Zienwijze ontwerp omgevingsvergunning Wilhelmijnslaan 26 (n.v.  
Wilhelmijnslaan 23A, 5711 EL Someren.

## Geacht college,

Als gemeentelijk adviseur van de heren wonend Wilhelmijnslaan 23B n. 21 in Someren dient ondergetekende hierbij een zienwijze bij u over de bovengemelde ontwerp-omgevingsvergunning te gepubliceerd werd. Deze betreft de aanvraag met bouwplan voor een nieuw appartementscomplex met woonruimten en/of horeca op gemeeld perceel.

Aanvraag en bouwplan zijn evident vergaand in strijd met het geldende bestemmingsplan. Zowel de onderbouw als de ontwerp-vergunning zijn daar overheel. Het betreft een hele serie afwijkingen, althoef een bestemmingsplan van recente datum totaal geen waarde meer heeft. Samenhangend hebben cliënten op basis van de nieuwste toelichting bezwaar tegen ALLE afwijkingen van het geldende bestemmingsplan, inclusief de voorafte ontstane overhangende balkons aan voorzijde van het complex - de bij Teinfinx State niet werden toegestaan - en het mogelijk realiseren van enige terrasvoorziening voor een onduidelijk horecabestuur, waardoor gevestigd moet worden dat er zich ook aan de andere kant van Teinfinx State vóór of naast nog al wat andere cafe's kan vestigen. De reden van dit bezwaar op dit punt laat zich door deze vermelding goed rijden.

De aanvrager heeft over de nadelijke consequenties weliswaar enig overleg gevoerd met cliënten, bijgestaan door ondergetekende, maar cliënten hebben daarbij geen aanpak getoond op wettelijke bevoegdheid van het ontwerp. Aanvrager is onvoldoende bereid gebleken om aan de belangrijke bezwaren over de doorsneetende bouwvoorslag van de bovenbouw, voorbij de achterzijde van de bovenbouw van Teinfinx State tegemoet te komen door het aanpak te laten passen en vast in te komen. Als motivatie is hiervoor gegeven dat de woningen in dit ontwerp 'al verkocht zijn' en dat daardoor niet meer kan. Dit plan is zo dwingend in zijn maatvoering en de gemeentelijke taak eraan, zo werd gezegd, dit is al goedgemaakt. Er zou alleen nog iets aangepast kunnen in de zin van afschuw van zijn cliënten en in de loop van nieuwe bloembakken en een nieuw tuinscherm voor zijden, zag maar geen commerciële aanpak en wat oekelen voor liet vloeiden. Dit is voor cliënten echter onbegrijpelijk. Net als de bouwvoorslag, die naar verluidt apartaat ook bezwaar zullen aantekenen, hebben zij grote bezwaren tegen het scheidingsgebied. Kennelijk met twee malen meten bij de gemeente wat betreft de bouwplaatje op de verdieping naar. De bestaande bouwplaatje van het complex Teinfinx State is ruim voldoende om in de nabijheid van het bekende perceel ook aparte appartamenten te realiseren. Maar dan moet de architect wel opdracht krijgen om zich daarvan te houden. Die opdracht heeft noch niet stemmen gegeven in deze niet door winsttoespraak gedreven dan door goed rekening houden met de belangen en gevoelens bij de nabije beleving - noch door uw ambtelijk advies. Anders was het anders gestaan en hadden cliënten en andere cliënten zich hier niet zo druk over moeten gaan maken. Cliënten zien dit als een onbegrijpelijk feit in de ontwikkeling van dit project waardoor zij dreigen 'aan andere bloeden' door het verlies aan licht en

Kijk Eindhoven: nr. 17123987 BTW: nr. NL020612601 IBAN: nr. NL36040311600760647

2

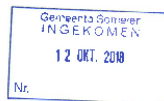
## Bijlage 2.3: Zienswijze eigenaren Hoornmanstraat 16

College van burgemeester en wethouders Gemeente Someren  
Postbus 280  
5710 AG SOMEREN

Hoornmanstraat 16  
5711 EZ Someren

datum : donderdag 11 oktober 2018  
uw kenmerk : VROM/HZ\_WARO-2018-0140  
indieners :  
telefoonnummer : 0683173157 en 0623399882

onderwerp : Zienswijze omgevingsvergunning Wilhelminaplein 26



Geachte leden van de raad,

Hierbij dienen wij een zienswijze in tegen het besluit om met omgevingsvergunning af te wijken van het bestemmingsplan voor het perceel Wilhelminaplein 26 te Someren.

### De ter inzage legging

Het ontwerp is volgens de officiële publicatie gedurende zes weken ter inzage gelegd vanaf 31 augustus 2018 tot en met 11 oktober 2018. Binnen die inzage termijn kan door eenieder een zienswijze worden ingediend bij uw raad. Bij deze maken wij van die gelegenheid tijdig gebruik.

### Inleiding

Het ontwerpbesluit maakt, onder meer, een appartementencomplex met appartementen en horeca mogelijk op Wilhelminaplein 26 te Someren. Tevens wordt afgeweken van de maximaal toegestane nok- en goothoogte en van de in het huidige bestemmingsplan voorgeschreven hoogten.

Wij wonen aan de achterkant van Wilhelminaplein 26 aan de Hoornmanstraat 16 en zijn eigenaar van deze woning. Wij hebben grote bezwaren tegen de voorgestelde bouw van het appartementencomplex met appartementen en horeca.

### Het bouwplan maakt een te forse afwijking mogelijk van het huidige bestemmingsplan

In het huidige bestemmingsplan is een maximale nokhoogte van 11m en een maximale goothoogte van 6m voorgeschreven. Uit de tekeningen blijkt dat de bouwhoogte 13,60m bedraagt. Door het gebouw plat af te dekken is de nokhoogte tevens goothoogte. Dat betekent dat het bouwplan een veel te grote overschrijding van maar liefst 7m met zich meebrengt, ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. In de stukken mist een stedenbouwkundige motivatie hiervoor. Bovendien staat dat niet als zodanig vermeldt in het ontwerpbesluit en de ruimtelijke onderbouwing.

Het parkeren wordt in strijd met het parapluplan Parkeren Bebouwde komen en de Nota Parkeren 2018 niet op eigen terrein opgelost

Hoewel dat in het besluit en de onderliggende stukken absoluut niet duidelijk naar voren komt, wordt het parkeren van de nieuwe functie in strijd met het Parapluplan Parkeren bebouwde

Dubbelklik om bestand te openen

## Bijlage 2.4: Zienswijze eigenaar van Wilhelminaplein 27, 27a, 27b, 27c en 28 en Hoornmanstraat 20

Zienswijze tegen de ontwerp omgevingsvergunning Wilhelminaplein 26, 5711 EL  
Someren



Aan het College van Burgemeester en Wethouders van Someren  
Postbus 290  
5710 AG Someren

Someren, 20 september 2018

Onderwerp: Het betreft de zienswijze en bezwaar tegen ontwerp-omgevingsvergunning  
Wilhelminaplein 26, 5711 EL Someren (oprichten appartementencomplex met  
appartementen en horeca.

Geacht College,

In 't Contact van donderdag 30 augustus 2018 is de ontwerp-omgevingsvergunning  
Wilhelminaplein 26 (oprichten appartementencomplex met horeca) bekendgemaakt.

Hierbij maak ik als belanghebbende (eigenaar van de buurpanden Wilhelminaplein 27,  
27a, 27b, 27c en 28 en Hoornmanstraat 20, mijn zienswijze kenbaar over deze ontwerp-  
omgevingsvergunning.

Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag. Deze komen hieronder  
puntsgewijs aan de orde.

1. Er wordt gebouwd buiten het bouwblok. De balkons dienen binnen het bouwblok te  
liggen. Nu wordt de maximale diepte bebouwd (alleen dat al belemmert de  
toetreding van zonlicht naar mijn panden aan het Wilhelminaplein) en komen daar  
nog fors uitkragende balkons bij die constructief worden ondersteund buiten de  
zone van het bouwblok.
2. Hierdoor wordt de privacy m.b.t. mijn panden onnodig en onevenredig aangetast.
3. Daarnaast vrees ik voor onnodige klachten van de nieuwe bewoners, aangezien de  
balkons erg dicht op feestzaal De Oude Smederij en kookstudio De Sneibinder  
komen te liggen. Mijns inziens dienen de balkons zich binnen het bouwblok te  
bevinden c.q. slechts in geringe mate niet constructief rustend op de grond, uit te  
kragen.
4. Primair: De ontsluiting van het bouwplan is totaal onrealistisch. Het is deels  
getekend op grond die van mij is (!) en waar geen erfdienstbaarheid van weg op is  
gevestigd (het gedeelte het dicht bij de kookstudio). En het is deels gerechtsd  
op grond van s.c.q. van mij waar een door niet meer de weg gebruikte  
erfdienstbaarheid van weg op is gevestigd (het gedeelte bij de witte poort). Feit is  
dat er gedurende meer dan 20 jaar door beide partijen in strijd is gehandeld met  
deze erfdienstbaarheid van weg en het niet mogen afsluiten, bebouwen enz.  
daarvan (ik heb de weg afgeschermd gehouden met een hekwerk (zie het witte  
hekwerk op de foto op pagina 8 van het plan), heeft een muur gemetseld en  
het pand in de diepte verder uitgebouwd), zodat er geen sprake meer was van een  
weg. De in- en uitrit die door meer dan 20 jaar is gebruikt, is die aan de kant  
van Teerlinck State. Verder heeft meer dan 20 jaar niet voldaan aan de  
onderhoudsverplichting voor de bewuste grondstrook. Tevens heb ik mijn terras  
uitgebreid over een gedeelte van de erfdienstbaarheid en wordt er door mij en mijn  
huurders op geparkeerd. Aangezien dat al meer dan 20 jaar zo is, is een

Dubbeklik om document te openen

## Bijlage 2.5: Aanvulling zienswijze eigenaar van Wilhelminaplein 27, 27a, 27b, 27c en 28 en Hoornmanstraat 20

Nadere uitwerking ingediende zienswijze tegen de ontwerp omgevingsvergunning  
Wilhelminaplein 26, 5711 EL Someren

Aan het College van Burgemeester en Wethouders van Someren  
Postbus 290  
5710 AG Someren

Gemeente Someren  
INGEKOMEN  
19 OKT. 2018

Nr:

Someren, 19 oktober 2018

Onderwerp: Het betreft de nadere uitwerking van de zienswijze en bezwaar tegen  
ontwerp-omgevingsvergunning Wilhelminaplein 26, 5711 EL Someren (oprichten  
appartementencomplex met appartementen en horeca)

Geacht College,

In 't Contact van donderdag 30 augustus 2018 is de ontwerp-omgevingsvergunning  
Wilhelminaplein 26 (oprichten appartementencomplex met horeca) bekendgemaakt.  
Hiertegen heb ik bezwaar gemaakt (brief per post). U heeft de brief ontvangen op 3  
oktober 2018, zijnde binnen de bezwaarperiode.  
Een aantal argumenten ligt aan deze zienswijze ten grondslag.

Hierbij treft u de nadere uitwerking aan van de eerder door mij ingediende zienswijze  
m.b.t. o.a.

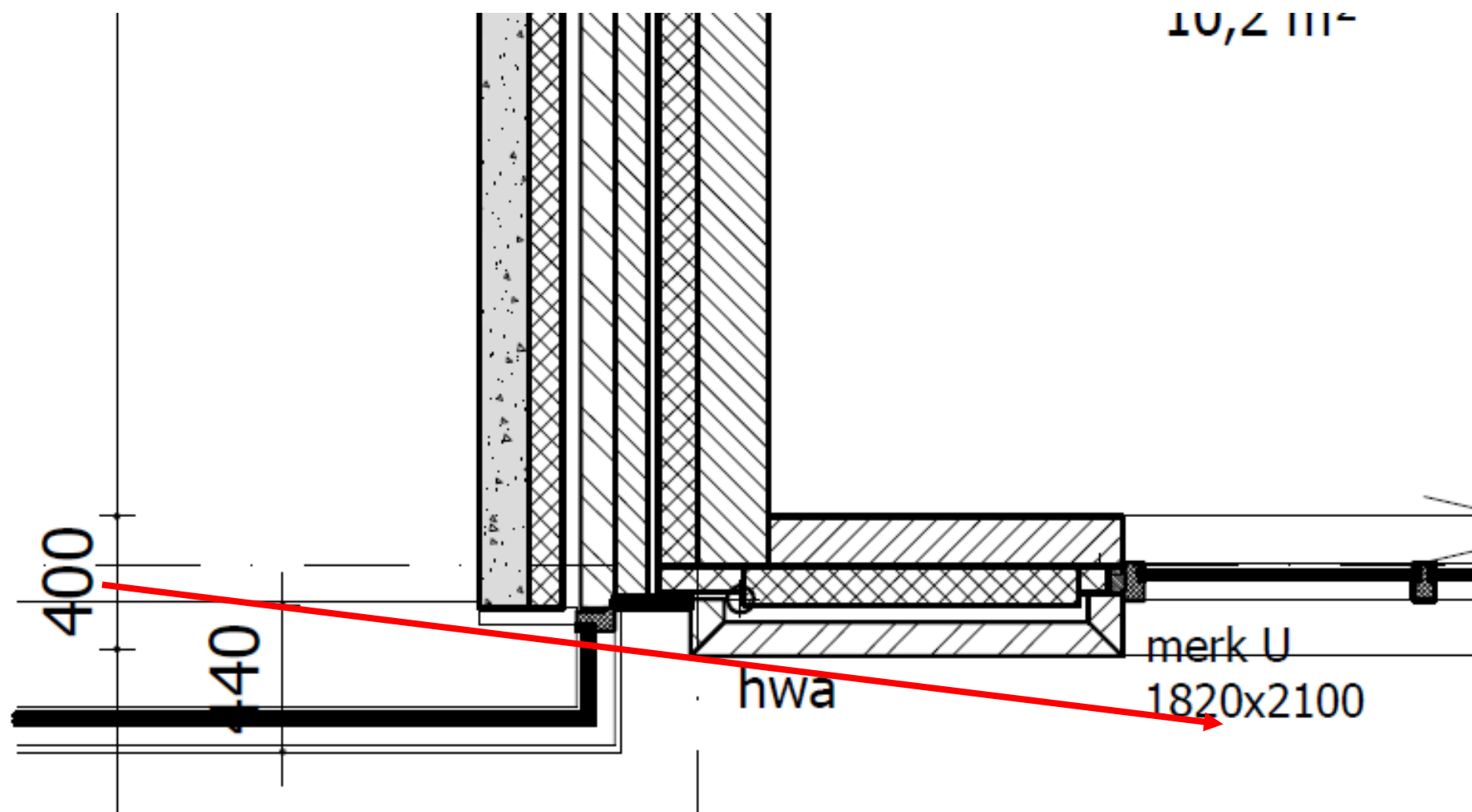
- privacy (punt 2)
- De ontsluiting van het bouwblok is totaal onrealistisch (4)
- De problematiek rondom de toename van de verkeersbewegingen (5)
- De juridisch niet toegestane verzwaring van de erfdienstbaarheid (6)
- De voorziene juridische procedures (8)
- En het door mij gedane beroep op de kostenvergoedingen

Voorts heeft ..... : terwijl de bezwaarprocedure liep, een ander plan bij mij neergelegd  
dan ingediend (Bijlage 1 en 2), zijnde een plan waarbij aan de rechter voorzijde van het  
pand een hap van 1 meter uit het pand genomen is. Dit heb ik recent ontvangen. Ik hecht  
eraan te vermelden dat ook dit plan niet voldoet aan de door mij ingediende zienswijze,  
nog los van het feit dat dit geen geringe wijziging is. Daarnaast meen ik dat voor een  
dergelijke forse wijziging een nieuwe omgevingsprocedure doorlopen dient te worden,  
omdat het reageren hierop voor mij binnen een te korte tijdsperiode moet plaatsvinden. Ik  
wil de volle zes weken de tijd hebben om op een plan of gewijzigd plan van enige omvang,  
te kunnen reageren.

Tevens heeft ..... mijn e-mail gestuurd, die niet op waarheid berust, zoals m.b.t.  
het tijdstip van het indienen van mijn bezwaar. Reeds eerder heeft hij die waarheid niet  
verteld (zie de opmerking over zijn uitwegmogelijkheden bij Teerlinxstaete). E.s.a. kan ik  
bewijzen. Ook hoor ik van anderen die met ..... over het bouwplan hebben  
gesproken dat zij dezelfde ervaring hebben. Ik wijs u erop dat het noodzakelijk is om alle  
beweringen die ..... doet richting de gemeente Someren over de situatie rondom  
deze kwestie en die mijn belang raken, bij mij geverifieerd dienen te worden.

Dubbeklik om document te openen

**Bijlage 3a: Zichtlijn voorzijde Wilhelminaplein 24b**



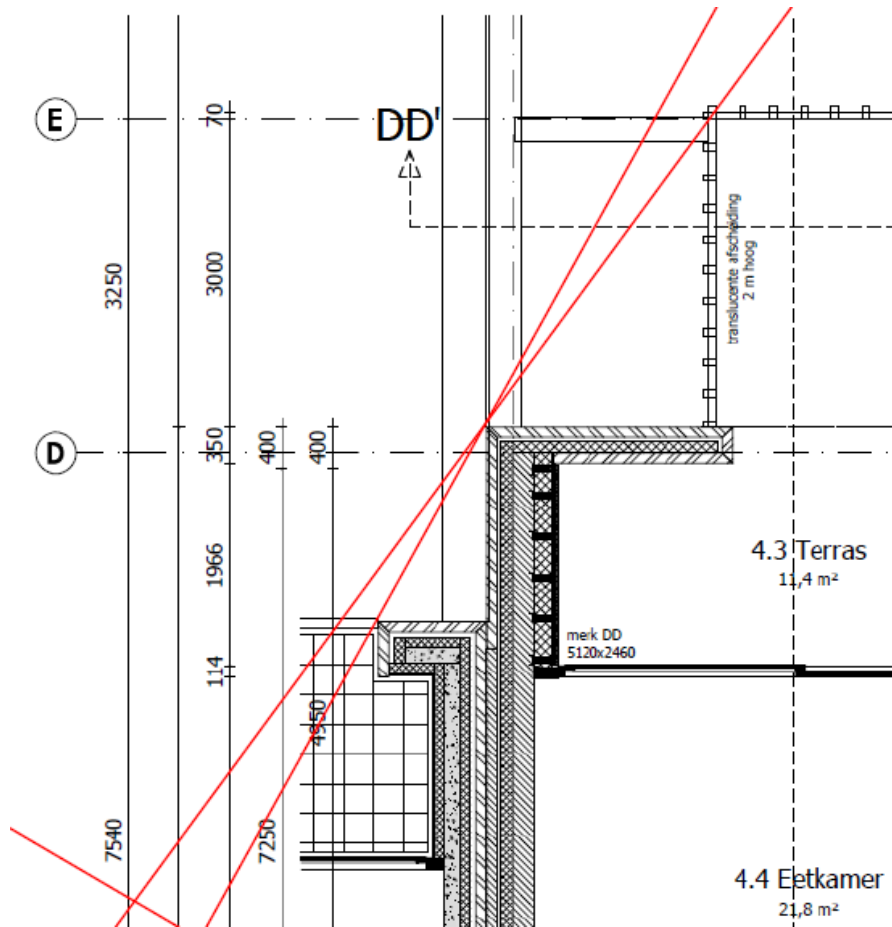
**Bijlage 3b: Impressie zich vanuit hoekraam in westelijke richting**



**Bijlage 3c: zicht vanuit nieuwe balkons richting hoekraam**



## Bijlage 4a: Zichtlijn achterzijde



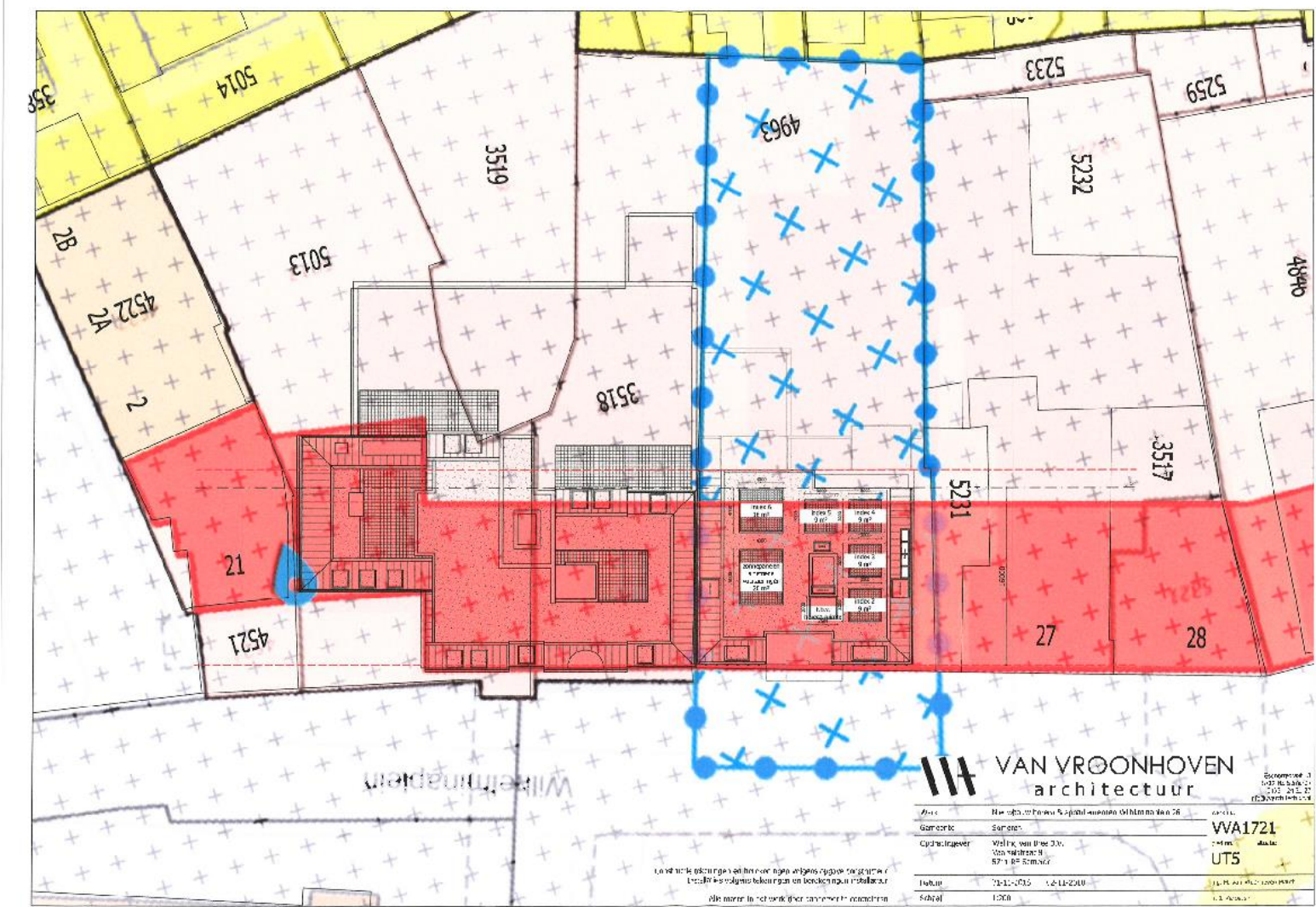
**Bijlage 4b: impressie achterzijde, inkijk vanuit nieuw balkon**



**Bijlage 4c: uitzicht vanuit inpandig balkon indieners zienswijze**



Bijlage 5: projectie plan op bestemmingsplan



## Bijlage 6: Advies Welstandscommissie

### De Welstandscommissie

### Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant

Wal 28 5611 GG Eindhoven Postbus 8035 5601 KA Eindhoven T: 088 369 0369 [www.odzob.nl](http://www.odzob.nl) [info@odzob.nl](mailto:info@odzob.nl)

---

|           |   |                                     |         |   |                    |
|-----------|---|-------------------------------------|---------|---|--------------------|
| plan 1    | : | Someren                             | datum   | : | 20-<br>11-<br>2018 |
| aanvrager | : | ---, --- ---                        | bwt.nr. | : | ---                |
| bouwplan  | : | bouw appartementengebouw met horeca |         |   |                    |
| bouwadres | : | Wilhelminaplein 26 Someren          |         |   |                    |
| ontwerper | : | van Vroonhoven                      |         |   |                    |
| advies    | : | VOLDOET MITS                        | beh.    | : | 1                  |

---

Geacht college,

Naar aanleiding van uw adviesaanvraag deelt de commissie u mede dat naar haar mening het bovenvermelde plan VOLDOET aan redelijke eisen van welstand op grond van de criteria, mits uit monsters van de toe te passen bakstenen blijkt dat dit materiaal zich voldoende voegt naar de omgeving.

Het plan ligt in het gebied dat in de Welstandsnota (2012) omschreven is als: beeldbepalend gebied dorpskern Someren Dorp. De welstandstoets is hier bedoeld om het straatbeeld te bewaken. Voor beeldbepalende gebieden geldt dan ook dat de voorkant wél aan een welstandstoets onderhevig is, maar de achterkant, voor zover niet van invloed op de openbare ruimte, welstandsvrij is.

De criteria waaraan dient te worden getoetst zijn:

- De relatie tussen het bouwwerk en de omgeving;
- De (architectonische) kwaliteit van het gebouw op zich;
- De gebruikte materialen, detaillering en kleurgebruik.

Het plan is door de ARK van de gemeente hieraan getoetst en van een positief advies voorzien.

In een zienswijze is hierop bezwaar gemaakt. Naast bezwaren m.b.t. gebruik betreffen de bezwaren in deze zienswijze kortweg het volgende: 1. Er is geen welstandsadvies (procedureel bezwaar);  
2. de balkons steken uit, en dat leidde destijds bij de welstandsbeoordeling van het belendende pand (Teerlincxstaete) tot een negatief advies;  
3. er is een clash van architecturen, m.a.w. het ontwerp past niet bij de belending.

De gemeente heeft het plan daarom ter advisering aan de CRK van de Omgevingsdienst voorgelegd.

De CRK is van mening dat het plan voldoet aan redelijke eisen van welstand. In hoeverre uitstekende balkons destijds bij de welstandsbeoordeling van de belending geleid hebben tot een negatief advies van de commissie is voor de commissie niet na te gaan. De Omgevingsdienst houdt hiervan geen archief bij. Los hiervan moet worden benadrukt dat het gebouw stamt van vóór 2012, en dus gebouwd is onder een ander (mogelijk zwaarder) welstandsregime. Binnen de huidige welstandscriteria ziet de commissie geen aanleiding de uitkragende balkons negatief te beoordelen: de criteria verzetten zich hier niet tegen. De balkons zijn een integraal onderdeel van het ontwerp en passen bij het gebouw op zich, dat compositorisch een evenwichtige vormgeving kent.

Het tweede inhoudelijke bezwaar stelt dat er sprake is van een clash van architecturen. De commissie deelt deze mening niet. Het gebouw is iets hoger dan de linkerbelending, maar telt evenveel verdiepingen. Beide hebben afgeknotte daken, Beide kennen een sobere baksteenarchitectuur met verbijzonderingen. Er is geen sprake van een storend verschil in schaal of detaillering.

Het gebouw is in relatie tot de linkerbelending ook zeker niet te fors, en de pleinruimte van het Wilhelminaplein is in zekere zin zelfs wel gebaat bij wat meer wandwerking.

De grotere dieptemaat van het gebouw, met de daaruit voortvloeiende vernauwing van de zichthoek vanuit de achterkamers, is geen welstandsaspect.

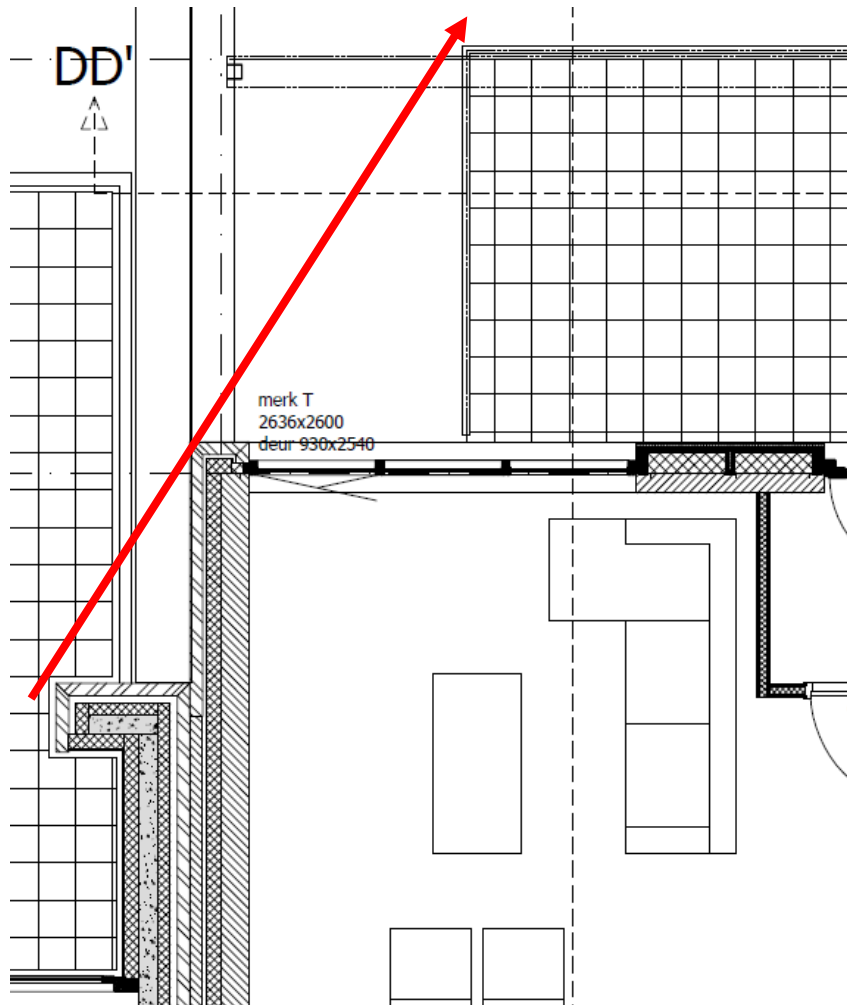
Of qua materiaal- en kleurtoepassing het gebouw zich voldoende voegt in de omgeving is op basis van de tekening alleen nog niet goed te beoordelen. De commissie heeft geen bezwaren tegen de toepassing van een zinken dak, zolang dit donker gepatineerd is. De bakstenen zouden voor een afgewogen advies moeten worden bemonsterd.

Namens de commissie,  
de rayonarchitect,  
Ir. J.P.A. Ahsmann

**Bijlage 7a: impressie vanuit het appartement van de indieners**



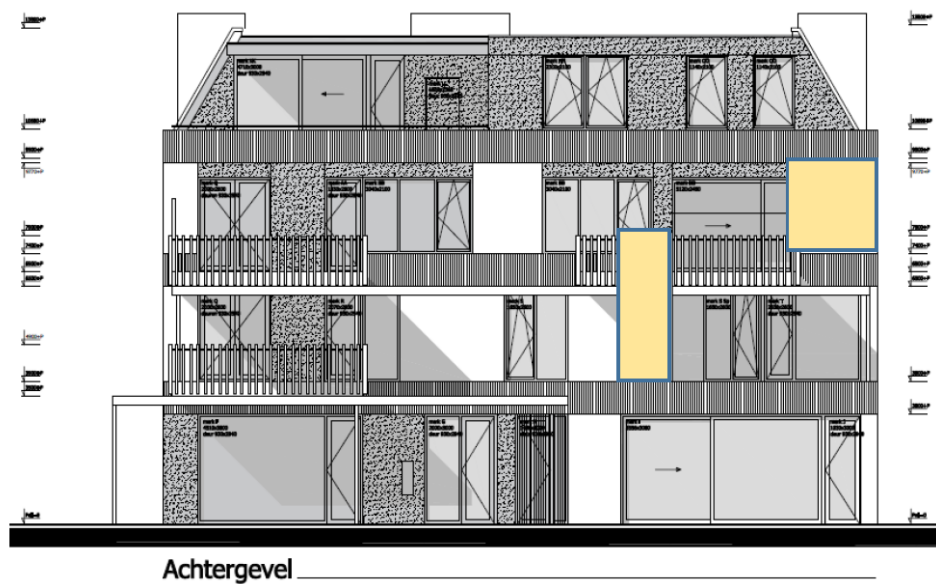
## Bijlage 7b: Zichtlijn achterzijde Wilhelminaplein 23b



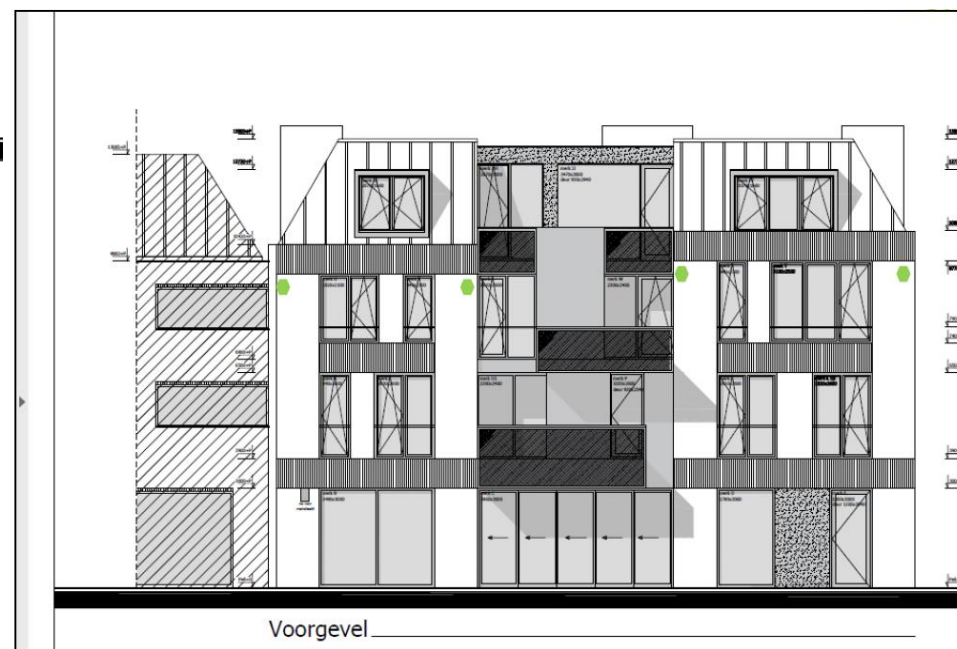
### Bijlage 7c: Impressie privacy schermen Wilhelminaplein 23b



## Bijlage 8: Verblijfplaatsen vleermuizen en gierzwaluwen volgens compensatieplan



Figuur 5. Locaties van de vleermuisverblijfplaatsen in de achtergevel; Geel: ruimte in luchtpouw



Figuur 6. De maatregelen voor gierzwaluwen in de voorgevel, groene figuren locaties inbouwkasten gierzwaluw

## Bijlage 9: aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen

317124 6 appartementen en horecaruimte aanpassingen naar aanleiding van zienswijzen:  
Gevelaanzicht achter: Toevoeging privacyschermen en "hap" uit gebouw



Achtergevel

-  Toegevoegde privacyschermen
-  "hap" uit gebouw