

Bestemmingsplan Someren-Eind

Vooroverleg- en inspraakverslag



Met ingang van 15 juni heeft het voorontwerpbestemmingsplan Someren-Eind gedurende zes weken ter inzage gelegen in het kader van inspraak op grond van de gemeentelijk inspraakverordening (einde termijn 27 juli 2011). Gedurende deze periode werd de mogelijkheid geboden, aan ingezetenen van de gemeente en overige belanghebbende om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan. In dezelfde periode is het plan toegezonden aan de provincie Noord-Brabant , de inspectie VROM en het Waterschap Aa en Maas, en zijn deze instanties in de gelegenheid gesteld om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan.

In deze periode zijn diverse reacties op het voorontwerpbestemmingsplan ingediend. Hieronder bevinden zich ook een drietal reacties van personen die gelijktijdig met de terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan een vooraanschrijving voor het opleggen van een last onder dwangsom hebben ontvangen in verband met het strijdige gebruik van enkele percelen binnen het plangebied. De reacties op het voornemen om handhavend op te treden worden betrokken bij de inspraakreacties op het bestemmingsplan aangezien deze kwesties onlosmakelijk met elkaar zijn verbonden. Het voornemen om handhavend op te treden hangt immers nauw samen met de beslissing om het strijdige gebruik niet te legaliseren bij de actualisering van het bestemmingsplan.

Vooroverlegreacties

Nummer	Ontvangstdatum	Gegevens indiener	Samenvatting vooroverlegreactie	Reactie gemeente op vooroverleg
1.	5 juli 2011	Provincie Brabant Postbus 90151 5200 MC 's-Hertogenbosch	De provincie plaatst enkele kanttekeningen bij de in het bestemmingsplan opgenomen wijzigingsbevoegdheden. Eén van de percelen is gelegen in het zoekgebied voor verstedelijking. De voorwaarden zoals opgenomen bij deze wijzigingsbevoegdheid zouden niet voldoen aan de verantwoording die wordt verlangd in artikel 3.3 van de Verordening Ruimte. Verder wordt gevraagd om duidelijkheid te verschaffen over het oprichten van enkele woningen aan de Sluisstraat (88/90) in relatie tot de retrospectieve lijst zoals opgenomen in paragraaf 5.2 van het bestemmingsplan. De provincie geeft aan de het voorontwerpbestemmingsplan, op enkele punten in strijd is met Verordening ruimte. Gevraagd wordt om het bestemmingsplan hierop aan te vullen dan wel te wijzigen en daar bij rekening te houden met de opmerkingen van de provincie.	De afgelopen jaren is diverse malen afgeweken van het bestemmingsplan, voornamelijk door toepassing van de vrijstellingsbevoegdheid ex artikel 19 lid 2 WRO. <u>Verleende vrijstellingen woningbouw (artikel 19 WRO)</u> Bennebroekstraat 37 Coöperatiestraat 1 en 3 (2^e partiële herziening, bestemmingsplan 26 april 2004) Lambertusstraat 7a, 7b, 7c, 7d (rijtjeswoningen) Leemskuilen 23a Leemskuilen 23b Nieuwendijk 55 Nieuwendijk 57 Nieuwendijk 59 Nieuwendijk 61 Bennenbroekstraat 1 Van den Eijndelaan 31 Van den Eijndelaan 33 Steenoven 31 Steenoven 33 Sluisstraat 84 / 86 (herverkaveling) Sluisstraat 88 Sluisstraat 90 Het merendeel van deze woningen is al gerealiseerd. Voor deze woningen zijn op de verbeelding bouwvlakken opgenomen. De wijzigingsbevoegdheid (3) uit het voorontwerpbestemmingsplan voor een perceel aan de Lambertusstraat, wordt vervangen door een bouwblok voor aaneengebouwde woningen, aangezien voor dit project al een bouwvergunning is verleend. Van enkele verleende vrijstellingen is tot op heden geen of slechts gedeeltelijk gebruik gemaakt. Dit was mogelijk omdat in het verleden vrijstelling is verleend op basis van een omschrijving van het

				project, zonder dat daarvoor een aanvraag om bouwvergunning was ingediend. Achteraf gezien was de gekozen werkwijze niet correct. Jurisprudentie heeft immers uitgewezen dat een artikel 19 WRO vrijstelling zich in concreetheid moet onderscheiden van een bestemmingsplan. Het vrijstellingsbesluit is niet bedoeld om een toetsingskader te creëren voor later te beoordelen bouwaanvragen (uitspraak Raad van State, 2 mei 2007, 200605868/1). Voor een drietal percelen is dus wel een vrijstelling verleend maar nog geen vergunning voor het oprichten van een woning. Het gaat daarbij om de volgende drie percelen: Binnenbroekstraat 37 (vrijstellingsbesluit 4 december 2008) Sluisstraat 88 (vrijstellingsbesluit 2 november 2007) Leemskuilen 23a (vrijstellingsbesluit 27 juli 2007) De vraag is hoe omgegaan dient te worden met deze drie gevallen in relatie tot het nieuwe bestemmingsplan. Als er geen bouwvlak of wijzigingsbevoegdheid wordt opgenomen vervalt de mogelijkheid om deze woningen te kunnen bouwen. Gelet op de gewekte verwachtingen is dat geen gewenste optie. Het opnemen van deze projecten in het bestemmingsplan moet juridisch-planologisch als een nieuwe ontwikkeling worden gezien. Aangezien de ontwikkelingen betrekking hebben op het oprichten van nieuwe hoofdgebouwen is ook het opstellen van een exploitatieplan verplicht. Daarbij moet naast de plankosten ook rekening gehouden worden met eventuele planschade. Als een omgevingsvergunning wordt verleend op basis van het nieuwe bestemmingsplan is dit bestemmingsplan immers de schade veroorzakende maatregel. Eventuele planschade kan niet verhaald worden op basis van een eerder gesloten planschadeverhaalsovereenkomst. Gelet op de voorafgaande besluitvorming, zal onder verwijzing naar de eerder opgestelde ruimtelijke onderbouwingen voor deze projecten, een rechtstreekse bouwmogelijkheid worden opgenomen in het bestemmingsplan. Met de eigenaren van de percelen zal een anterieure overeenkomst gesloten moeten worden inzake een bijdrage in de plankosten en de verhaal van eventueel toe te kennen planschadeverzoeken. De provincie geeft in haar vooroverlegreactie aan dat de wijzigingsbevoegdheid (nr 2) aan de Sluisstraat in strijd zou zijn met de provinciale verordening. Het betreft hier het bestendigen van een eerder verleende vrijstelling ex artikel 19 lid 2 WRO, waarvan de provincie per brief van 8 november 2007 reeds in kennis is gesteld en waartegen zij destijds geen opmerkingen/protest heeft aangetekend. Aangezien de voorgeschiedenis niet in de toelichting van het bestemmingsplan is opgenomen is deze reactie van de provincie begrijpelijk. Met het toevoegen van de bovenstaande motivering aan de toelichting van het bestemmingsplan wordt verwacht dat de provincie zal instemmen met het opnemen van deze drie bouwmogelijkheden. <u>Verborgten capaciteit woningbouw (vigerend bestemmingsplan)</u> Het bestemmingsplan kom Someren-Eind was in principe conserverend van aard. Het bestemmingsplan zou volgens de toelichting alleen aan een perceel aan de Haspelstraat (naast nr. 10) de mogelijkheid bieden voor het toevoegen van een woning. Op basis van de plankaart kan
--	--	--	--	---

				echter ook op andere plaatsen in beginsel nieuwbouw van woningen plaatsvinden, omdat op de plankaart bebouwingsgrens I is aangegeven. Achter deze lijn mogen in beginsel hoofdgebouwen worden opgericht. Het gaat daarbij om de volgende percelen. - Haspelstraat (naast 10); - Haspelstraat 22 (vergund 18-08-2002); - Coöperatiestraat (naast 13); - Sluisstraat (naast 34); - Sluisstraat (tussen 57 en 57a) - Sluisstraat (tussen 65 en 67); De vergunde woningen moeten in ieder geval opgenomen worden in het nieuwe bestemmingsplan. Van de overige locaties dient beoordeeld te worden of het gewenst is om deze bouwmogelijkheden te handhaven. Het perceel Haspelstaat (naast 10) is voldoende breed en diep om een woning te kunnen oprichten, ook in het straatbeeld zou dit goed passen. Ruimtelijk gezien bestaan er geen bezwaren tegen de eventuele komst van een woning op deze plaats. Aangezien hiervoor geen concrete plannen bestaan is gekozen voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid (wijzigingsbevoegdheid 1) Naast Coöperatiestraat 13 (achtertuin van Haspelstraat 33) zou gebouwd kunnen worden. De diepte vanaf de Coöperatiestraat bedraagt tussen de 12 en 17 meter, dit is eigenlijk onvoldoende om een eigentijdse woning te kunnen realiseren. Theoretisch gezien zou meer grond aangekocht kunnen worden, maar dat is geen voor de hand liggende oplossing. Gelet op de geringe afmetingen in het bijzonder de bouwdiepte is het handhaven van deze bouwmogelijkheid niet gewenst. Deze is dan ook komen te vervallen. Op het perceel Sluisstraat 34 heeft de eigenaar concrete bouwplannen (aanvraag omgevingsvergunning d.d. 12 oktober 2011). De verwachting is dat hiervoor op basis van het vigerende plan nog een omgevingsvergunning wordt afgegeven. In het voorontwerpbestemmingsplan was voor dit perceel een wijzigingsbevoegdheid (nummer 4) opgenomen, deze wordt vervangen door een bouwvlak voor een vrijstaande woning. Aan de zuidoostkant van de Sluisstraat zijn nog twee percelen waar in theorie gebouwd zou kunnen worden. Het gaat daarbij om een onbebouwde stukken grond tussen de woningen Sluisstraat 57 en 57a en tussen de woningen Sluisstraat 65 en 67. Bij de toets aan het bestemmingsplan dient enerzijds rekening gehouden te worden met de regels behorende bij de bestemming maar ook met de algemene bepaling opgenomen in artikel 12 lid 1 van het bestemmingsplan Someren-Eind. “Geen bouwwerk of complex van bouwwerken mag worden opgericht, indien daardoor een andere bouwwerk of complex van bouwwerken met het daarbij behorende bouwperceel, hetzij niet langer zou blijven voldoen aan, hetzij in grotere mate zou gaan afwijken van het plan.” Dit houdt in dat niet alleen de te realiseren woning 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen moet staan, maar dat ook de bestaande woningen aan deze vereiste moeten blijven voldoen.
--	--	--	--	---

				Gelet op de huidige eigendomsverhoudingen en terreininrichting is het oprichten van woningen niet mogelijk. Het is vooral een theoretische mogelijkheid, waarvan in deze gevallen alleen gebruik gemaakt kan worden als bestaande gebouwen (of gedeelten daarvan) afgebroken zouden worden of als extra grond wordt aangekocht. De bouwmogelijkheid op het perceelsgedeelte tussen de woningen Sluisstraat 57 en 57a komt te vervallen. De mogelijkheid voor het oprichten van een tweede woning op het perceel Sluisstraat 67 blijft gehandhaafd, zie beantwoording zienswijze 4.
2.	14 juli 2011	Waterschap Aa en Maas	In de schriftelijke reactie wordt aangegeven dat het Waterschap Aa en Maas geen op- of aanmerkingen heeft op het voorontwerpbestemmingsplan.	Geen aanpassingen
3.	21 juli 2011 (email)	Inspectie VROM	In haar reactie geeft de VROM-inspectie aan dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen, gelet op de nationale belangen in de RNRB.	Geen aanpassingen
Inspraakreacties				
Nummer	Ontvangstdatum	Gegevens indiener	Samenvatting inspraakreactie	Reactie gemeente op inspraak
1	30 juni 2011	Mutser Auto's Someren B.V. Boerenkamplaan 113a 5712 AD Someren-Eind	De heer Mutser geeft in zijn reactie aan dat hij het niet eens is met het bebouwingsvlak en bebouwingspercentage op de percelen (T1210 en T1211). Hij verzoekt om het bebouwingsvlak aan te passen zodat ook op het achterterrein gebouwd kan worden en vraagt om het bebouwingspercentage te vergroten. Hij verwijst daarbij naar de hogere bebouwingspercentages die gelden voor percelen in de directe omgeving. Op naastgelegen percelen zou een bebouwingspercentage gelden van 90 procent.	Bij het opstellen van het bestemmingsplan is het vigerende bestemmingsplan kom Someren-Eind als uitgangspunt gehanteerd. Het perceel heeft op dit moment de bestemming Woongebied A (artikel 4). Handicap daarbij is dat aan gedeelten van de voorschriften (regels) goedkeuring is onthouden door de gedeputeerde staten (besluit 25 januari 2000) onder andere een gedeelte van artikel 4 paragraaf 2.5 ten aanzien van een passage over bestaande bedrijvigheid. Gelet op het onthouden van goedkeuring aan deze passage kan niet anders worden geconcludeerd dat bedrijfsactiviteiten op dit perceel in strijd met de bestemming plaatsvinden. Met uitzondering van de verkooppunt van motorbrandstoffen, omdat de doeleindenomschrijving wel een duidelijke koppeling legt met een aanduiding op de bestemmingsplankaart. Consequentie van het onthouden van goedkeuring in 2000 is dat het bedrijf op dit moment gedeeltelijk onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan valt. Afhankelijk van het doel waarvoor wordt gebouwd (verkooppunt motorbrandstoffen) zou een beperkte uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op grond van het bepaalde in artikel 4 lid 5 sub II mogelijk zijn. Deze uitbreiding mag echter niet meer dan 15 procent bedragen met dien verstande dat het totale bebouwingspercentage de 15 procent niet mag overschrijden. Gelet op de voorschriften is het nooit de bedoeling van het huidige bestemmingsplan geweest om de bestaande bedrijfsbebouwing op dit perceel met meer dan 15 procent te laten uitbreiden. Het is dan ook niet vanzelfsprekend om het bebouwingspercentage te verhogen tot 50 a 70 procent.

				Het bebouwingspercentage op dit perceel is relatief laag, maar in absolute zin mag toch een aanzienlijk oppervlakte aan bebouwing gerealiseerd worden ca. 1000 vierkante meter. Gelet op de aanwezige bebouwing (ca.700 m2) is er nog een behoorlijke uitbreiding van de bedrijfsbebouwing mogelijk. Het verruimen van het bouwvlak is evenmin gewenst, gelet op de gewenste concentratie van de bebouwing langs de Boerenkamplaan. Daarnaast kan dit eventuele toekomstige ontwikkelingen op het perceel achter de woning belemmeren. Er is dan ook geen aanleiding om het bebouwingspercentage op dit perceel te vergroten of om het bouwvlak aan te passen.
2.	4 juli 2011	Gebres. Van Vijfeijken B.V. aaneming	<u>Reactie op voorontwerpbestemmingsplan (brief kenmerk 07011/JvV/vdH)</u> Vraagt om een groter bestemmingsvlak, welke ten opzichte van het huidige bestemmingsplan verkleind zou zijn, waarbij wordt verwezen naar het bestemmingsplan Buitengebied, 45^e herziening dat volgens deze firma van toepassing zou zijn. Gelet op de groei die de onderneming doormaakt wordt gevraagd om ook ruimere bouwmogelijkheden op te nemen zodat een tweede machineloods en een kantoor/kantineruimte gerealiseerd kan worden. Gevraagd wordt om ook de overige gronden een bedrijfsbestemming te geven. Gelet op de ligging in het kernrandgebied van Someren-Eind, de beschikbare ruimte en de nabijheid tot de geplande uitbreiding van het bedrijventerrein 't Vaartje, is de gevraagde verruiming planologisch gezien passend volgens deze firma. Het toekennen van een agrarische bestemming aan een gedeelte van de eigendommen zou een beperking zijn van het meest doelmatige gebruik van dit perceel. <u>Reactie op vooraanschrijving strijdig gebruik (brief 0623/JvV/vdH)</u> De bedrijfsactiviteiten betreffen agrarische bedrijfsactiviteiten waardoor er geen sprake is van strijdig gebruik. Verder wordt aangegeven dat het onredelijk om het bedrijf geen uitbreidingsmogelijkheden te bieden (zie reactie op ontwerpbestemmingsplan).	In tegenstelling tot hetgeen het bedrijf Gebr. Van Vijfeijken in haar brief aangeeft is op dit moment het bestemmingsplan Buitengebied 1998 op dit perceel van toepassing. Geconstateerd is wel dat het bestemmingsvlak "niet-agrarische verwante bedrijven / functies" uit het bestemmingsplan Buitengebied 1998, niet is exact is overgenomen. Uitgangspunt van het bestemmingsplan is het bestendigen van bestaande bouw- en gebruiksrechten. Het bestemmingsplan Buitengebied 45^e herziening, heeft op dit moment geen formele status meer. In het licht van de vooraanschrijving die is uitgegaan met betrekking tot strijdig gebruik van het naastgelegen perceel met een agrarische bestemming is dit bestemmingsplan echter wel van belang. Bij de actualisering van het bestemmingsplan in 1998, is het bestemmingsvlak verkleind. Bedrijfsactiviteiten die plaatsvinden binnen het voorheen geldende bestemmingsvlak "aannemersbedrijf" zijn daarbij onder het overgangsrecht terecht gekomen. Aangezien het gebruik een gedeelte van de gronden met de bestemming "Agrarisch gebied" op basis van het overgangsrecht beschermd zijn, kan hiertegen niet worden opgetreden. Mede gelet op het verzoek dat is ingediend, ligt een beëindiging van deze bedrijfsactiviteiten in de komende tien jaar niet voor de hand. Om verdere onduidelijkheden in de toekomst te voorkomen is het daarom beter om het bestemmingsvlak "aannemersbedrijf" van het bestemmingsplan uit 1994 als basis te gebruiken voor het nieuwe bestemmingsplan. <u>Uitbreiding</u> Een verdere uitbreiding, buiten de bovenstaande aanpassing, van het bestemmingsvlak "bedrijf" vinden wij geen gewenste ontwikkeling. Qua schaal achten wij een dergelijke bedrijfsomvang (totale oppervlakte 1,78 hectare) niet passend op deze locatie mocht er al aantoonbare noodzaak bestaan voor een dergelijke vergroting van bedrijfsoppervlakte, dan is verplaatsing naar een bedrijventerrein de aangewezen weg. De redenering dat het hier zo gaan om het meest doelmatige gebruik van het perceel, volgen wij niet. Agrarisch grondgebruik of het hobbymatig houden van dieren is ons inziens gewoon mogelijk. Uitbreiding van het bedrijf met een perceelsomvang van meer dan 5000 vierkante meter is bovendien in strijd met de verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Niet is aangetoond dat het verzoek zou kunnen voldoen aan de in de verordening genoemde

				afwijkingsmogelijkheid (artikel 3.8 lid 3 en 4). <u>Bebouwingsmogelijkheden</u> Tegen enige uitbreiding van de bedrijfsbebouwing bestaan geen bezwaren. Het bebouwingspercentage zoals aangegeven op de verbeelding zal daarop aangepast worden tot 20 procent. In combinatie met de correctie van het bestemmingsvlak, wordt daarmee de mogelijkheid gecreëerd voor het uitbreiden van de bedrijfsbebouwing. <u>Handhaving strijdig gebruik</u> Het bedrijf Vijfeijken is in zijn aard geen agrarisch bedrijf, d.w.z. gericht op het voortbrengen van producten door het houden van dieren of het telen van gewassen. De opslag van de materialen, zoals grond, bestratingsmaterialen, puin en snoeiafval, op de gronden met de bestemming Agrarisch gebied is dan ook geen gebruik overeenkomstig de bestemming. Van strijdig gebruik is wel degelijk sprake. Zoals in het bovenstaande reeds is vermeld, is in het voortraject de 45^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied (1976) over het hoofd gezien. Deze herziening was al niet goed verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied 1998 waardoor een deel van de opslagactiviteiten die plaatsvinden binnen de bestemming Agrarisch gebied onder het overgangrecht vallen. Tegen dit gebruik kan niet worden opgetreden. Het handhavingstraject op het overige deel van de activiteiten zal voortgezet worden.
3	15 juli 2011	Jan Peters Havenoord 1 5712 BK Someren-Eind	Vraagt om de bestemming van het perceel T 1192, weer terug te brengen naar een bedrijfsbestemming (in voorontwerp bestemming Wonen). De heer Peters wil het pand gebruiken voor de uitbreiding van zijn Elektro technisch installatiebedrijf.	Het perceel T 1192, betreft het perceel Sluisstraat 63a. In het voorontwerpbestemmingsplan is aan dit perceel een woonbestemming toegekend overeenkomstig het huidige bestemmingsplan. Oorspronkelijk is dit perceel door de gemeente verkocht als bedrijfskavel. Waarom bij de herziening van het bestemmingsplan de bedrijfsbestemming is verdwenen, is niet bekend. Gelet op de ligging tussen twee bedrijfspercelen is het toekennen van een bedrijfsbestemming aan dit perceel niet bezwaarlijk en vanuit een milieuhygiënisch oogpunt zelfs een betere optie. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.
4	27 juli 2011 / 28 juli 2011	Van 't Slot (mondeling) Sluisstraat 67, 5712 BE Someren-Eind Schriftelijk aanvulling ontvangen	Vraagt om de bouwmogelijkheid voor het oprichten van een woning zoals opgenomen in het bestemmingsplan Someren-Eind te handhaven.	Besloten is om het voorontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen, gelet op de ingekomen inspraakreactie. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt hiervoor een onderbouwing opgenomen. Aangezien het bestemmingsplan het oprichten van een nieuwe woning mogelijk maakt is het vaststellen van een exploitatieplan door de gemeenteraad verplicht. Hiervan kan worden afgezien als een anterieure overeenkomst wordt gesloten met afspraken over kostenverhaal.
5	28 juli 2011	HSRO Hoogstraat 1 6654 BA Afferden	Verzocht wordt om de voor het perceel T 338 (Van den Eijndelaan ong.) opgenomen bestemming "Tuin" te veranderen in een woonbestemming, om het oprichten van een woning op dit perceel mogelijk te maken.	Deze inspraakreactie is een herhaling van een eerder ingediend verzoek (d.d. 24 april 2007) Dit verzoek is per brief van 8 mei 2008 afgewezen omdat de gemeente een andere visie voor deze plek heeft. Volgens de gemeentelijke Ruimtelijke Woonvisie, maakt het perceel deel uit van een potentiële inbreidings- en herstructureringslocatie waar minimaal 5 tot 10 woningen gerealiseerd kunnen worden. Het verlenen van medewerking zou er toe leiden dat de ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast en een optimale herontwikkeling niet mogelijk is.

				Op het perceel Van den Eijndelaan 8 is op dit moment een garagebedrijf gevestigd. Gelet op de aard en uitstraling van dit bedrijf is de gewenste herontwikkeling van deze locatie voorstelbaar. Deze herontwikkeling kan het beste in een breder kader worden opgepakt. Zo is er meer ontwerpvrijheid en de mogelijkheden voor zuinig ruimtegebruik kunnen optimaal worden benut. De aanwezigheid van het garagebedrijf zorgt verder voor een beperking van de ontwikkelingen op het naastgelegen perceel. De VNG handreiking (Bedrijven en milieuzonering) adviseert bij dit type bedrijf een afstand van 30 meter aan te houden toe een woning. De voorgestelde afstand bedraagt 6 meter. Vanuit een milieuhygiënisch oogpunt is het niet gewenst om medewerking te verlenen aan dit verzoek. In de eerste plaats omdat dit nadelige consequenties kan hebben voor het garagebedrijf en in de tweede plaats omdat een prettig woon- en leefklimaat niet kan worden gegarandeerd. Gelet op onze visie op deze locatie alsmede de milieuhygiënische bezwaren tegen de realisatie van een woning op deze locatie zijn wij van mening dat er wel degelijk sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt op dit punt dan ook niet gewijzigd. Aangezien het hier een perceel grond betreft dat niet bij een woning hoort zal de bestemmingsomschrijving van de bestemming "Tuin" aangepast worden. Ook de toelichting wordt op dit punt aangepast (paragraaf 6.2 Juridische planopzet). De bestemming "Tuin" sluit ons inziens het beste aan bij het huidige gebruik van het perceel. Van een vergelijkbare situatie met het naastgelegen perceel (kadastraal Someren, Sectie T, 1967) is geen sprake.
--	--	--	--	---

6	19 juli 2011	Van Vijfeijken (privé), Kanaaldijk Zuid 11, 5712 BJ Somerens-Eind	Verzoekt om de woning op het adres Kanaaldijk-Zuid 11 te bestemmen als burgerwoning zodat deze in de toekomst overgenomen kan worden door één van de kinderen. Bij de aankoop van de woning 22 jaar geleden (1989) zou niet bekend zijn geweest dat het hier een bedrijfswoning zou betreffen.	De woning heeft al geruime tijd een directe relatie met de bedrijfsactiviteiten op dit perceel. Milieuhygiënisch hebben burgerwoningen een zwaardere bescherming dan dienstwoningen, bijvoorbeeld ten aanzien van geur- en geluidsoverlast. Het bedrijf gebrs. Van Vijfeijken B.V. is een categorie 3.1 bedrijf, volgens VNG handreiking Bedrijven en milieuzonering dient een afstand van tenminste 50 meter tot een burgerwoning aangehouden te worden. Gelet op de omgevingskenmerken, de doorgaande weg Kanaaldijk-zuid ligt op korte afstand langs woning, kan het perceel echter worden geschaard onder omgevingstype gemengd gebied. In dergelijke gevallen is een hogere milieubelasting te rechtvaardigen en mag uitgegaan worden van een kleinere afstand (30 meter). Deze richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is. De kortste afstand van de woning, rekeninghoudend met eventuele vergunningsvrije uitbreidingen, tot het bedrijfsgedeelte bedraagt ca. 7,5 meter. Gelet op de aanbevolen afstand van 30 meter, is dat geen aanvaardbare afstand. In een dergelijke situatie kan geen verantwoord woon- en leefklimaat worden gegarandeerd voor de bewoners van deze woning. Overeenkomstig de voorgaande bestemmingsplannen, het bestemmingsplan Buitengebied 45^e herziening (april 1994), en het bestemmingsplan Buitengebied 1998, blijft deze woning een bedrijfswoning. Hetgeen inhoudt dat deze alleen gebruikt mag worden voor de huisvesting van een persoon wiens huisvesting ter plaatste noodzakelijk is, gelet op het feitelijk gebruik van het gebouw en/of terrein in overeenstemming met de bestemming.
7	26 juli 2011	Zeker bouwen B.V.	Havenoord 3 (Van de Eijnde) Reactie op voorontwerp bestemmingsplan / vooraanschrijving In de reactie wordt aangegeven dat de inrit via de Bennenbroekstraat nog steeds gewenst is. Mede gelet op de uitbreiding tot 2500 vierkante meter die nu wordt geboden.	De vooraanschrijving betreft het verwijderen van een toegangspad van een bedrijfskavel aan de Havenoord 3 op de Bennenbroekstraat. Voor dit toegangspad is op verzoek van de heer Van den Eijnde op 30 oktober 2003 een gedoogbeschikking afgegeven. Hierin is duidelijk aangegeven dat de noodinrit gedoogd zou worden totdat het bedrijf van de heer Van den Eijnde verplaatst zou zijn naar een andere locatie. Het legaliseren van de ontsluitingsweg is nooit de intentie geweest van het gemeentebestuur. Eerdere verzoeken hiervoor zijn altijd afgewezen. In het gemeentelijk standpunt is geen verandering opgetreden. Vanaf de ontwikkeling van het terrein is duidelijk dat de ontsluiting van het bedrijf via de Havenoord moest plaatsvinden. Zoals in het verleden al herhaaldelijk is aangegeven is de inrit van het perceel Bennenbroekstraat 75 geen vergelijkbaar geval omdat deze viel onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan Someren-Eind. Aangezien het niet gewenst / mogelijk is om dit gebruik opnieuw onder het overgangsrecht te plaatsen, is ervoor gekozen dit toegangspad positief te bestemmen door het opnemen van de bestemming "Verkeer-verblijfsgebied". Het bedrijventerrein aan het Havenoord is kleinschalig van aard met beperkte bouw- en gebruiksmogelijkheden. Verdere intensivering van de bedrijfsactiviteiten in dit gebied is niet gewenst. De ondernemer dient bij de bedrijfsvoering rekening te houden met het gegeven dat de ontsluiting via de Havenoord moet plaatsvinden. Daarbij kan worden opgemerkt dat de heer Van den Eijnde inmiddels ook eigenaar is geworden van het perceel Bennenbroekstraat 75, dat dus wel beschikt over een uitrit op de Bennenbroekstraat. Het ligt in dat kader eerder voor de

				hand om van dit toegangspad gebruik te maken. Gelet op dit alternatief is er geen reden om de illegale inrit alsnog te legaliseren. Gelet op de bovenstaande punten vormt de ingekomen reactie geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan aan te passen.
8	26 juli 2011	Zeker bouwen B.V	Sluisstraat 63B (Geraerts) Reactie op voorontwerpbestemmingsplan/ vooraanschrijving handhaving. In de inspraakreactie wordt aangegeven dat een deel van de strijdige activiteiten onder het overgangsrecht van het bestemmingsplan Buitengebied 1998 valt. Daarnaast zou het provinciale beleid aanknopingspunten geven, op grond waarvan uitbreiding van de bedrijfsbestemming mogelijk is.	Het overgangsrecht niet van toepassing op de activiteiten van de heer Geraerts op het perceelsgedeelte met de bestemming Agrarisch gebied. Het gebruik als bedrijfsterrein was al in strijd met het voorheen geldende bestemmingsplan Buitengebied 1976 hierin had het perceel de bestemming Agrarisch gebied. Opslag van bouwmaterialen was binnen deze bestemming niet toegestaan. In het bestemmingsplan Buitengebied 1998 is expliciet opgenomen dat het overgangsrecht niet geldt voor strijdig gebruik dat: - en al in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan; - en dat een aanvang heeft genomen nadat het voorheen geldende bestemmingsplan rechtskracht heeft verkregen; - en waartegen rechtens nog een procedure ter beëindiging van dat strijdige gebruik gevoerd wordt of redelijkerwijs nog gevoerd kan worden. Niet achterhaald kan worden of er ooit een gedoogbeschikking is afgegeven voor een uitrit op de Kanaaldijk. Vaststaat is dat de heer Geraerts de strijdigheid heeft vergroot, door zijn gehele eigendom te verhard en te gebruiken voor opslag van bouwmaterialen. De eventuele aanwezigheid van een gedoogbeschikking voor een toegangspad of het gegeven dat de gemeente nooit een ander bedrijfskavel heeft aangeboden aan de heer Geraerts zijn geen bijzondere omstandigheden op grond waarvan kan worden afgezien van handhavend optreden. Ook het feit dat lang is gewacht met handhavend optreden kan niet als een dergelijke omstandigheid worden aangemerkt. De voorgenomen actualisatie van het bestemmingsplan Someren-Eind vormt een logische aanleiding om een standpunt in te nemen over het gebruik van dit perceel en de legalisatie van het strijdige gebruik. In de reactie op het voorontwerpbestemmingsplan / voornemen handhaving wordt gesuggereerd dat het provinciale beleid wel mogelijkheden biedt voor legalisatie. Weliswaar is in de Verordening ruimte de mogelijkheid opgenomen om de vestiging van bedrijven groter dan 5000 vierkante meter mogelijk te maken, maar daar dient wel een uitgebreide motivatie aan te grondslag te liggen. Het is echter zeer twijfelachtig of voldaan kan worden aan de eisen die aan een dergelijke motivatie worden gesteld. Ongeacht de mogelijkheden die het provinciale beleid eventueel biedt vinden wij de uitbreiding van het bestemmingsvlak bedrijf op deze locatie niet gewenst. De totale oppervlakte van het bedrijf zou daardoor meer dan 9000 vierkante meter gaan bedragen. Bedrijven met een dergelijke bedrijfsomvang horen ons inziens thuis op een bedrijventerrein. Gelet op de ligging en omvang is agrarisch grondgebruik wel degelijk mogelijk om het perceel te gebruiken overeenkomstig deze bestemming.

				De reactie vormt geen aanleiding om het eerder ingenomen standpunt te herzien. Het voorontwerpbestemmingsplan Someren-Eind wordt op dit onderdeel niet aangepast. Consequentie van dit standpunt is dat het handhavingstraject voortgezet zal worden.
Overige onjuistheden /aanvullingen / aanpassingen				
	Adres / artikel		Aanpassing	
1.	Boerenkamplaan 113a (garagebedrijf)		Aanduiding verkooppunt motorbrandstoffen op verbeelding	
2.	Weirstraat (garageboxen)		Gebied functie aanduiding (garageboxen) verleggen (noordelijke puntje is ook bebouwd)	
3.	Sluisstraat 51		Bedrijfsbestemming toekennen (vrijstellingsbesluit)	
4.	Bennenbroekstraat		Bouwvlak bestemming sport aanpassen	
5.	Kampstraat		Bouwvlak bestemming sport aanpassen	
6.	Kampstraat		Bouwvlak bestemming Recreatie aanpassen	
divers	<u>Regels</u>			
	Algemene opmerking:			
	- bijzondere bepalingen over bestaande afwijkingen van bebouwingsregels overal verwijderen, deze worden voldoende gedekt door het standaard overgangsrecht.			
	- Bouwmogelijkheden (constructies voor het leiden van bomen) ook in andere bestemmingen opnemen			
	- Afwijkingsbevoegdheid terreinafscheidingen (bestemming Wonen) ook opnemen in andere bestemmingen.			
	- Hoogte terreinafscheidingen binnen bijgebouwenzone maximaal 2 meter.			
	Inhoud			
	Toevoegen artikel 19 Waarde – Archeologie 3			
	Hoofdstuk 1: Inleidende regels			
	Artikel 1 Begrippen			
	Aanpassen i.v.m. uniformiteit regels			
	Twee-aaneen (zie bestemmingsplan Someren-Heide)			
	Halfvrijstaand (zie bestemmingsplan Someren-Heide)			
	Geschakeld (zie bestemmingsplan Someren-Heide)			
	Artikel 2 Wijze van meten			
	Toevoegen			
	De dakhelling (svbp2008)			
	Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels			
	Artikel 3 Agrarisch			
	Geen opmerkingen			
	Artikel 4 Bedrijf			
	4.2.4 Uitbouwen voor de bedrijfswoning			
	- verwijzing klopt niet (verwijs naar artikel 4.2.2. onder a en artikel 4.2.3 onder b)			

	Toevoegen In afwijking van het bepaalde in 4.2.2. onder a en artikel 4.2.3 onder b mogen ondergeschikte uitbouwen en luifels buiten het bouwvlak aan de voorgevel van de woning worden gerealiseerd, waarbij de volgende bepalingen gelden b. De afstand van de uitbouw en/of luifel tot de voorste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 meter. 4.2.5. Bouwwerken geen gebouw zijnde Onder e Verwijzing naar letter e klopt niet (alleen naar a en d verwijzen); (Boerenkamplaan 113a / aanduiding verkooppunt motorbrandstoffen met lpg) ontbreekt op verbeelding en in legenda) (zie opmerking verbeelding) Artikel 5 Bedrijf- nutsvoorziening Artikel 5.2.1. verwijst naar aanduiding op verbeelding met betrekking tot maximale goot- en nokhoogte - Is niet op verbeelding aangegeven. (maximaal goothoogte 3 / nokhoogte 5,5) Artikel 6 Detailhandel 6.2.2. onder b In afwijking van het bepaalde onder a mogen ondergeschikte uitbouwen en luifels buiten het bouwvlak aan de voorgevel van het gebouw worden gebouwd, met in achtneming van de volgende bepalingen sub 4 De afstand van de uitbouw en/of luifel tot de voorste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 meter 6.2.4. In afwijking van het bepaalde in 6.2.2. onder a en 6.2.3 onder b mogen ondergeschikte uitbouwen en luifels buiten het bouwvlak aan de voorgevel van de bedrijfswoning worden gebouwd, waarbij de volgende bepalingen gelden: d. De afstand van de uitbouw en/of luifel tot de voorste perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 2 meter. Artikel 7 Gemengd 7.2.1 d (onjuiste verwijzing) Het op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan bestaande bebouwingspercentage dat meer bedraagt dan onder b en c is voorgeschreven, mag als hoogste toelaatbaar worden aangehouden. 7.2.2 onder b - buiten bouwvlak aan de voorgevel van het hoofdgebouw - voorste perceelsgrens 7.5 Afwijking gebruiksregels Onder a; onjuiste verwijzing moet zijn 7.4 onder b Artikel 8 Groen g. groenvoorzieningen (laten vervallen dubbel) Artikel 9 Horeca
--	--

	9.2.2. onder b / 9.2.4 - buiten bouwvlak aan de voorgevel van het hoofdgebouw - voorste perceelsgrens Verbeelding (bijgebouwenzone Sluisstraat 59 aanpassen) Artikel 10 Kantoor 10.2.2 onder b / 10.2.4. - buiten bouwvlak voor de voorgevel van het gebouw - voorste perceelsgrens 10.4 Wijzigingsbevoegdheid (schrappen) Artikel 11 Maatschappelijk 11.2..2 Zie voorgaande opmerkingen mbt luifels en uitbouwen Toevoegen artikel 11.2.3/ 11.2.4 Bouwregels met betrekking tot bedrijfswoningen 11.2.3. Toevoegen c. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 150 meter Artikel 12 Recreatie - zie opmerkingen verbeelding (2^e bouwvlak opnemen) Artikel 13 Sport Toevoegen afwijkingsbevoegdheid bouwen buiten bouwvlak (200 m2 / 6 meter) Zie opmerkingen verbeelding (vergroten bouwvlak) Artikel 14 Tuin - omschrijving aanpassing (inspraak reactie HSRO) Artikel 15 Verkeer - Verblijfsgebied Geen opmerkingen Artikel 16 Wonen Zie algemene opmerkingen Artikel 17 Waarde – Archeologie 1
--	---

Artikel 18 Waarde – Archeologie 2

Artikel 19 Waarde – Archeologie 3

Komt wel voor op de verbeelding maar niet terug in de regels.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 19 Anti-dubbeltelregel

Geen opmerkingen

Artikel 20 Algemene bouwregels

Geen opmerkingen

Artikel 21 Algemene gebruiksregels

Geen opmerkingen

Artikel 22 Algemene afwijkingsregels

Geen opmerkingen

Artikel 23 Algemene afwijkingsregels

Geen opmerkingen

Artikel 24 Overige regels

Geen opmerkingen

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 25 Overangsrecht

Geen opmerkingen

Artikel 26 Slotregel

Geen opmerkingen