

Zienswijzenverslag / ambtshalve aanpassingen bestemmingsplan Someren-Eind

Het ontwerpbestemmingsplan Someren-Eind heeft op grond van het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegen (16 februari t/m 28 maart 2012), tijdens deze periode zijn zeven zienswijzen ingediend. In het onderstaande wordt ingegaan op de ingekomen zienswijzen en wordt aangegeven of de zienswijzen aanleiding geven om het bestemmingsplan aan te passen. Verder wordt voorgesteld om in te stemmen met enkele ambtshalve aanpassingen, waarmee enkele onvolkomenheden in het ontwerpbestemmingsplan worden verbeterd.

Zienswijze	Reactie Gemeente Someren
Zienswijze 1: Gebrs. Van Vijfeijken B.V. Aannemingsbedrijf, Kanaaldijk-Zuid 10 5712 BJ Someren (kenmerk gemeente 12-487) De zienswijze is toegelicht in een gesprek op maandag 7 mei 2012. 	<i>Ontvankelijkheid</i> De zienswijze is op tijd ingediend en wordt bij de besluitvorming betrokken (dagtekening 22 maart 2012 / ontvangen 23 maart 2012). <i>Inhoud</i> Verwezen wordt naar de eerder gegeven inspraakreactie op het voorontwerpbestemmingsplan. Aangegeven wordt dat het bestemmingsvlak bedrijf te klein zou zijn ingetekend (ten opzichte van het bestemmingsplan Buitengebied 45^e herziening uit 1994). De in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen "Staat van Bedrijfsactiviteiten" zou ontoereikend zijn. Verder is het bedrijf het niet eens met de toekenning van de bestemming "agrarisch" voor een perceelsgedeelte dat als opslagterrein en dierenweide wordt gebruikt. <i>Reactie</i> - <i>overname bestemmingsplan Buitengebied 1976 45^e herziening</i> Bij de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven dat rekening gehouden zou worden met de bestemmingsplan Buitengebied 45^e herziening (1994). Dit bestemmingsplan is bij de algehele herziening van het bestemmingsplan Buitengebied in 1998 niet correct overgenomen. In die zin dat het bestemmingsvlak te klein was overgenomen. Ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan Someren-Eind zijn aanpassingen aangebracht in het ontwerpbestemmingsplan, maar er is inderdaad nog een klein verschil met het oorspronkelijke bestemmingsvlak. Het verschil is minder groot dan door het bedrijf wordt aangegeven (breedte is 69 meter), maar een aanpassing is wel noodzakelijk. Het bestemmingsplan zal op dit punt gewijzigd worden vastgesteld. (zie bijlage I) In de zienswijze wordt verder aangegeven dat de meest opvallende fout uit het bestemmingsplan Buitengebied 1998 – de bestemming tot niet-agrarisch verwante bedrijven/functionies, niet wordt hersteld in het ontwerpbestemmingsplan. Chronologisch heeft het perceel de volgende bestemmingen gehad: <u>Bestemmingsplan Buitengebied 45^e herziening 1976 (1994)</u> Bestemming "aannemingsbedrijf" <u>Bestemmingsplan Buitengebied 1998</u> Bestemming "niet-agrarisch verwante bedrijven/functionies", aannemingsbedrijf <u>Bestemmingsplan Someren-Eind. (ontwerp)</u> Bestemming "bedrijf" Ten opzichte van de eerdere bestemmingen is er niets wezenlijks veranderd bij het opnemen van de bestemming "Bedrijf" in het bestemmingsplan Someren-Eind voor het bedrijf op het adres Kanaaldijk-zuid 10/11. Op basis van de RO-standaarden 2008 moet bij het opstellen van bestemmingsplannen gebruik worden gemaakt van een beperkt aantal hoofdgroepen van bestemmingen. De hoofdgroep van bestemming "Bedrijf", geeft ons inziens het gebruiksdoel van het perceel het beste weer. Een verdere specificatie van deze bestemmingsplan is ons inziens niet nodig, gelet op de verwijzing naar de "Staat van bedrijfsactiviteiten" blijkt duidelijk welke bedrijfsactiviteiten op het perceel zijn toegestaan. In de brief van 4 juli 2011 is aangegeven dat de werkzaamheden van het bedrijf vrijwel uitsluitend bestaan uit het maaien van bermen en sloten in het landelijk gebied. Deze werkzaamheden zijn ons inziens goed bestemd, door in de "Staat van bedrijfsactiviteiten", de bedrijfsactiviteit "plantsoenendiensten en hoveniersbedrijven > 500 m2, op te nemen. Van een fout in het toekennen van de bestemming is en was (bestemmingsplan Buitengebied 1998) volgens ons geen sprake.

- uitbreiding bestemmingsvlak t.b.v. opslagruimte

Het bedrijf is in het verleden (1967) op dit perceel gevestigd. Het destijds geldende planologisch kader "uitbreidingsplan in hoofdzaak 1962") stond de vestiging van dit bedrijf niet toe. Op grond van de bestemming "Landelijk gebied 1" was immers alleen agrarische bedrijvigheid op dit perceel mogelijk. Bij de vaststelling van het bestemmingsplan Buitengebied 1976 is ervoor gekozen om het bedrijf niet positief te bestemmen en onder het overgangsrecht te plaatsen. Pas bij de 45^e herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 1976, in 1994, is aan het perceel een bedrijfsbestemming toegekend. Dit laatste op het verzoek van het bedrijf.

In ruil voor deze planologische medewerking is destijds door het bedrijf aangeboden om het strijdige gebruik (opslag) van het ten noorden van de bedrijfsbestemming gelegen perceelsgedeelte te beëindigen. Hiertoe is door het bedrijf ook een nieuwe hinderwetvergunning aangevraagd. Het gebruik van dit perceelsgedeelte als opslagterrein is vervolgens ook daadwerkelijk beëindigd. Door de vrijwillige beëindiging van het gebruik van het opslagterrein kan geen beroep meer worden gedaan op het overgangsrecht dat op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 1976 zou gelden.

Door het bedrijf is het betreffende perceelsgedeelte toch weer in gebruik genomen als opslagplaats voor de bedrijfsactiviteiten. Aangezien eerder het overgangsrechtelijk beschermde gebruik was beëindigd, ontstond op dat moment een met het bestemmingsplan Buitengebied 1976 strijdige situatie (nieuwe overtreding). Op grond van het bepaalde in artikel 7 – Agrarische doeleinden A. lid B. Ander gebruik van de grond, was het verboden de tot "Agrarische doeleinden A" bestemde gronden te gebruiken op een wijze of tot een doel strijdig met de aan de grond gegeven bestemming.

In het bestemmingsplan Buitengebied 1998 is het gebruik voor opslagactiviteiten niet gelegaliseerd. Het gebruik is echter evenmin onder het overgangsrecht geplaatst gelet op de onderstaande overgangsbepalingen.

Bestemmingsplan Buitengebied 1998

artikel 0.7 Overgangsbepalingen, II Gebruik van gronden en opstallen

1. Het gebruik van gronden en daarop voorkomende opstallen, strijdig met het plan en dat bestaat op het tijdstip dat het plan rechtskracht heeft verkregen, mag worden voortgezet.

Dit geldt echter niet 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.

Zowel op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 1976 als het bestemmingsplan Buitengebied 1998 kan het gebruik van het perceel voor opslag van zand, puin en bouwmaterialen niet gezien worden als agrarisch grondgebruik. De huidige situatie is in ieder geval in strijd met het vigerende bestemmingsplan. Gelet op het coalitieprogramma dient in beginsel opgetreden te worden tegen strijdige situaties. Bij elke strijdige situatie dient de vraag gesteld te worden of legalisatie tot te mogelijkheden behoort. Het bedrijf is sinds 1967 gevestigd op het perceel aan de Kanaaldijk-zuid. De werkzaamheden bestaan voornamelijk uit het maaien van bermen in het buitengebied, verder wordt onderhoud gedaan aan halfverharde wegen in het buitengebied. De bedrijfsactiviteiten vinden voornamelijk plaats in het buitengebied. Werkzaamheden worden voornamelijk uitgevoerd als loonwerk voor gemeenten, provincie en waterschappen.

Het betreft hier geen agrarisch-technisch hulpbedrijf omdat niet wordt gewerkt voor agrarische bedrijven. Aangezien wel in overwegende mate gebruik wordt gemaakt van landbouwkundige methode (grasmaaien) kan het bedrijf worden aangemerkt als een agrarisch verwant bedrijf. (agrarisch verwant bedrijf: bedrijf dat geheel of in overwegende mate gericht is op het verlenen van diensten aan particulieren of niet-agrarische bedrijven waarbij gebruik gemaakt wordt van het telen van gewassen, het houden van dieren of het toepassen van andere land-, bos- of natuurkundige methoden, met uitzondering van mestbewerking (begrippenlijst verordening ruimte).

Gemeentelijke woonvisie

In de gemeentelijk woonvisie is het perceel aangeduid als "transformatie afweegbaar" (conform Regionaal Structuur Plan). In de visie is niet aangegeven op welke wijze het gebied ingevuld zou kunnen worden. Hieruit valt niet af te leiden of een uitbreiding van dit type bedrijvigheid op deze locatie aanvaardbaar is. Een perceel ten westen van de illegale opslagplaats is aangeduid als toekomstige woningbouwlocatie.

	<u>Structuurschets Buitengebied in ontwikkeling</u> In de structuurschets is aangegeven dat het wenselijk is dat de kern Someren-Eind zich terughoudend naar de Kanaaldijk-Zuid presenteert. Hiermee behoudt deze weg zijn omgevingskwaliteit en wordt de visueel ruimtelijke invloed van de woonkernen op het landschap beperkt. Verder is aangegeven dat de woonfunctie in het gebied overheerst en dat een (beperkte) verdichting van de woonfunctie voorstelbaar is. Agrarische verwante bedrijvigheid wordt wel genoemd in de structuurschets als potentiële functie maar dan wel als kleinschalig (500 m2) of middelgroot (1000m2) bedrijf. <u>Provinciaal beleid (Verordening ruimte)</u> Het provinciaal beleid staat in beginsel bedrijfskavels toe met een oppervlakte van maximaal 5000 vierkante meter bij landelijke gemeenten. Voor agrarisch verwante bedrijven wordt in de Verordening Ruimte een uitzondering gemaakt in artikel 11.7 van de Verordening ruimte. Deze uitzondering heeft betrekking op bedrijfslocaties die zijn gelegen in een "Agrarisch gebied". Het perceel Kanaaldijk-zuid 10-11 ligt in het zoekgebied voor verstedelijking hierop is artikel 3.8 van de Verordening ruimte van toepassing. In het inspraakverslag is aangegeven dat niet is aangetoond dat het verzoek zou kunnen voldoen aan de in de verordening genoemde afwijkingsmogelijkheid (3.8 lid 3 en 4). Een dergelijke afwijking zou moeten worden toegelicht met een verantwoording waarin wordt ingegaan op: a. financiële, juridische of feitelijke onmogelijkheden om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik, als bedoeld in artikel 3.6, derde lid; b. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de langere termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse; c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op: 1^e een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied, of 2^e een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein, of 3^e als laatste mogelijkheid, enig ander bedrijventerrein in de eigen gemeente. Conclusie Het bestaande bedrijf is al groter dan gewenst op deze locatie. Het beleid van de gemeente voorziet niet in verdere uitbreiding van de bedrijvigheid op deze locatie, door het vergroten van het bestemmingsvlak. Het ontwerpbestemmingsplan Someren-Eind biedt de mogelijkheid voor een beperkte uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op het perceel. Verdere uitbreiding van bedrijfsbestemming en het bebouwingspercentage vinden wij niet wenselijk op deze locatie. Grootschalige bedrijven horen op het bedrijventerrein thuis. In de zienswijze van 22 maart 2012 waarin wordt gereageerd op de aanpassingen ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan wordt niet op het provinciaal beleid ingegaan. Als secundair argument is aangegeven dat het verzoek niet voldoet aan het provinciaal beleid (artikel 2.1 / artikel 3.8 lid 3 en 4), alternatieven zijn wel degelijk voorhanden zoals een geheel of gedeeltelijke verplaatsing naar een bedrijventerrein; een efficiëntere terreininrichting of logistieke maatregelen waardoor een bedrijfsuitbreiding op deze locatie niet nodig is. - <i>bestemming dierenweide</i> Verzocht wordt om de bestemming van de dierenweide om te zetten in de bestemming Tuin. De bestemming "Agrarisch" sluit het hobbymatig houden van vee niet uit. Het perceel waarnaar wordt verwezen (Sluisstraat 63 is grotendeels ingericht als siertuin, de bestemming Tuin was daarmee meer in overeenstemming. Het plan wordt op dit punt niet aangepast.
Pedro's Tapasbar, de heer P. Claessens, Sluisstraat 59 5712 BE Someren-Eind (kenmerk 12-501)	<i>Ontvankelijkheid</i> De zienswijze is tijdig ingediend en wordt bij de besluitvorming meegenomen. <i>Inhoud</i> Het ontwerpbestemmingsplan biedt volgens de eigenaar geen ruimte voor uitbreidingen. Gevraagd wordt om het bestemmingsplan aan te passen zodat een uitbreiding aan de voorzijde (overkapping terras) en uitbreiding aan de linker zijgevel (opslagruimte / woninguitbreiding) mogelijk wordt gemaakt. Hierbij wordt verwezen naar een aangeleverd schetsplan.

	De terrasoverkapping moet een terrasluifel vervangen die door een storm beschadigd is geraakt. Vanuit een bedrijfsmatig oogpunt is de realisatie van een permanente terrasoverkapping gewenst. Verkeerstechnisch zou de realisatie van de overkapping niet bezwaarlijk zijn, verder wordt verwezen naar een de percelen 55/57 waar het hoofdgebouwen (tweekapper) ook direct grenst aan het fietspad. <i>Reactie</i> Het ontwerpbestemmingsplan biedt wel degelijk mogelijkheden om uit te breiden aan de linkerzijde van het gebouw. Bijgebouwen aan de zijgevel dienen echter op enige afstand van de voorgevel van het hoofdgebouw gerealiseerd te worden. Hiervoor is de standaardmaat van 3,5 meter aangehouden. Er is geen aanleiding om van deze maat af te wijken. Eerder is aangegeven dat het oprichten van bebouwing voor de voorgevel van het hoofdgebouw niet gewenst is. Het ontwerpbestemmingsplan Someren-Eind biedt de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan ondergeschikte uitbouwen, met een beperkte breedte en diepte. Daarbij is nadrukkelijk de voorwaarde opgenomen dat de afstand tot de voorste perceelsgrens tenminste 2 meter dient te bedragen. De gewenste overkapping is ca. 3 meter diep en ca. 13 meter breed. Een gedeelte van de overkapping steekt uit voorbij de zijgevel van het hoofdgebouw. De overkapping grenst vrijwel direct aan het fietspad, dat voor het perceel langsloopt. Qua uitstraling is er ons toch wel een wezenlijk verschil tussen een uitschuifbare luifel en een permanente overkapping. Het plaatsen van een zonwering, waaronder een luifel kan worden gerangschikt, is een bouwactiviteit die op grond van het besluit omgevingsrecht (Bijlage II, artikel 2 sub 8) zonder omgevingsvergunning mag worden uitgevoerd. Van een ondergeschikte uitbouw of luifel aan de voorzijde van het gebouw is geen sprake. Gelet op het gemeentelijk beleid zoals opgenomen in het ontwerpbestemmingsplan is sprake van een forse afwijking, het verlenen van medewerking zou een ongewenste precedentwerking tot gevolg kunnen hebben. Daarnaast worden de belangen van de bewoners van het aangrenzende pand hierdoor in onevenredige mate aangetast, door de aantasting van het uitzicht en verminderde lichtinval. De verwijzing naar de percelen Sluisstraat 55/57 gaat niet op, aangezien dat een bestaande situatie betreft. Gelet op het bovenstaande is besloten om ten aanzien van het perceel Sluisstraat 59 geen wijzigingen aan te brengen.
Zienswijze 3: Crijns Rentmeesters, Witvrouwenbergweg 12, 5711 CN Someren, namens Autobedrijf Mutsers, Boerenkamplaan 113a in Someren-Eind. (kenmerk gemeente 12- 518)	<i>Ontvankelijkheid</i> Zienswijze is tijdig ingediend en wordt bij de besluitvorming betrokken. <i>Inhoud</i> Het ontwerpbestemmingsplan biedt volgens de eigenaar onvoldoende mogelijkheden voor de ontwikkelingen van het garagebedrijf dat op de locatie Boerenkamplaan 113a is gevestigd. De huidige werkplaats is verouderd en dient gemoderniseerd en uitgebreid te worden. Daarnaast is extra opslag nodig ten behoeve van onderdelen en winterbanden voor klanten. Verder is behoefte aan een grotere showroom voor (auto's, motoren en campers) / tankshop. Daarnaast bestaat het voornemen om een autowasstraat te realiseren. De totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing (exclusief luifel boven pompeiland) zou dan uitkomen op ca 1600 vierkante meter Gelet op deze vernieuwings/uitbreidingsplannen wordt verzocht om het bouwvlak 10 meter naar achteren te verplaatsen en het bebouwingspercentage te verhogen tot tenminste 30 procent. <i>Reactie</i> In de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven dat de in het voorontwerpbestemmingsplan opgenomen bebouwingspercentage in principe voldoende mogelijkheden biedt. Het totale bedrijfsperceel heeft een oppervlakte van 6690 vierkante meter. Hiervan mag op basis van het ontwerpbestemming 20 procent bebouwd worden (1138 vierkante meter).

	Gelet op de aanwezige bebouwing en de, per brief van 28 maart 2012, nader geconcretiseerde plannen van de initiatiefnemer is de in het ontwerpbestemmingsplan opgenomen uitbreidingsruimte ontoereikend. Gevraagd wordt om het bebouwingspercentage te verruimen tot 30 procent en het bouwvlak te verruimen. Dit is een alleszins redelijk verzoek. Door het opnemen van een bebouwingspercentage van 30 procent kunnen de uitbreidingsplannen gerealiseerd worden (totaal 2007 vierkante meter). Het op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan aangegeven bouwvlak waarbinnen de bebouwing gerealiseerd dient te worden heeft een oppervlakte van ca. 2200 vierkante meter. In theorie zou het toegestane bebouwingsoppervlak binnen dit vlak gerealiseerd kunnen worden maar dan is er weinig keuzevrijheid ten aanzien van de perceelsinrichting. Gevraagd is om het bouwvlak aan de achterzijde met 10 meter te verlengen. Belangen van derden worden hierdoor niet in onevenredige mate geschaad. (zie bijlage II) <u>Archeologie</u> Het perceel Boerenkamplaan 113a ligt binnen de Waarde – Archeologie 5 (ontwerpbestemmingsplan Someren-Eind). Gronden met deze Waarde-bestemming zijn mede bestemd voor de instandhouding en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. Binnen deze gebieden is het alleen bij grote ingrepen zinvol om archeologisch onderzoeken te verrichten. (bouwwerken groter dan 2500 vierkante meter en dieper dan 0,4 meter onder maaiveld). De uitbreidingsplannen blijven ruimschoots onder deze waarde. <u>Grexwet</u> Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan kom Someren-Eind wordt door het opnemen van een bebouwingspercentage van 30 procent een uitbreiding van de bedrijfsbebouwing met meer dan 1000 vierkante meter mogelijk gemaakt. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wro juncto artikel 6.2.1. onder c Bro is de gemeenteraad verplicht om in dergelijke situaties een exploitatieplan vast te stellen. Van deze verplichting kan worden afgezien door het sluiten van een “anterieure overeenkomst”. Deze optie heeft de voorkeur en met de initiatiefnemer is een overeenkomst gesloten.
Zienswijze 4: Familie H.J.M. van Vijfeijken, Kanaaldijk-Zuid 11 5712 BJ Someren-Eind, (kenmerk gemeente 12-519)	<i>Ontvankelijkheid</i> Dagtekening 28 maart 2012 / ontvangen 29 maart. Zienswijze is tijdig ingediend en wordt bij de besluitvorming betrokken. <i>Inhoud</i> Aangegeven wordt dat de familie het niet eens is met het opnemen van de woning op het perceel Kanaaldijk-zuid 11 in het bestemmingsvlak “bedrijf” met de aanduiding (bw) bedrijfswoning. Volgens de familie betreft het hier geen bedrijfswoning. Door de opgenomen bestemming worden zij beperkt bij een eventuele verkoop van deze woning. <i>Reactie</i> De woning is al geruime tijd bestemd als bedrijfswoning. Zowel in het bestemmingsplan Buitengebied 1998 als in het daarvoor geldende bestemmingsplan Buitengebied 45^e herziening was de woning opgenomen in het bestemmingsvlak “bedrijf” en bestemd als bedrijfswoning. (28 april 1994 Gemeenteraad / 30 juni 1994 Gedeputeerde Staten). Eerder was het gebruik van het pand op het perceel Kanaaldijk-zuid 11 als woning op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 1976 slechts mogelijk op basis van het gebruiksovergangsrecht. Op grond van de bestemming Agrarische Doeleinden A, mocht het perceel immers enkel gebruikt worden ten behoeve van agrarische bedrijvigheid, en was het oprichten van een woning of het gebruik van opstallen voor bewoning niet toegestaan. De bouwvergunning voor de woning op het perceel is verleend (augustus 1971) op basis van het Uitbreidingsplan van de gemeente Someren (Plan in hoofdzaken). (Vastgesteld gemeenteraad 3 mei 1962 / Gedeputeerde Staten 13 februari 1963). Volgens dit plan had het perceel de bestemming Landelijk gebied I. Binnen deze bestemming mochten uitsluitend woningen worden gebouwd ten behoeve van een landbouwbedrijf. Gelet op de bedrijfsactiviteiten die eerder op dit perceel hebben plaatsgevonden, aanvankelijk agrarische bedrijfsactiviteiten en later aannemingbedrijf, is ons inziens altijd sprake geweest van een gebruik als bedrijfswoning. Overgangsrechtelijk is dan ook enkel het gebruik als bedrijfswoning toegestaan. Het bestemmingsplan Buitengebied 45^e is in 1994 op verzoek van Van Vijfeijken gewijzigd. Het lag daarbij voor de hand om ook de onder het overgangsrecht geplaatste woning in deze herziening mee te nemen. Het toekennen van de bestemming aannemersbedrijf was planologisch alleen mogelijk als de bestaande woning werd aangemerkt als

	bedrijfswoning. De ingekomen zienswijze vormt geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan op dit punt aan te passen.
Zienswijze 5: Zeker bouwen B.V. , Langenbergsestraat 6, 5473 NM Heeswijk-Dinther, namens de heer C.A.H.M. Geraerts, Sluisstraat 63B Someren-Eind. (kenmerk gemeente 12-523)	<i>Ontvankelijkheid</i> Dagtekening 28 maart 2012 / ontvangen 29 maart 2012 <i>Inhoud</i> Gevraagd wordt om het bestemmingsvlak bedrijf voor het perceel Sluisstraat 63b te vergroten tot 5000 vierkante meter, overeenkomstig het provinciale beleid. Het bedrijfsgedeelte zal landschappelijk ingepast kunnen worden met een groenstrook van circa 10 meter. De ontsluitingsweg naar de Kanaaldijk-zuid zou in deze opzet gehandhaafd blijven. Waarbij wordt voorgesteld om ook de ontsluitingsweg binnen de bestemming " Groen" te plaatsen. <i>Reactie</i> Het verzoek bestaat de volgende 3 onderdelen: a) uitbreiding bestemmingsvlak; b) verhoging bebouwingspercentage; c) legalisatie ontsluitingsweg. A) uitbreiding bestemmingsvlak Het perceelsgedeelte met de bedrijfsbestemming heeft al een oppervlakte van ca. 3875 vierkante meter. Dit was al bij de oorspronkelijke uitgifte van het perceel als bedrijfskavel het geval. Waarbij het de bedoeling was om een kleinschalig bedrijventerrein voor ambachtelijke bedrijvigheid te realiseren. Dit in samenhang met de percelen Sluisstraat 63 en 63a. In de jaren negentig is door de ondernemer een tweetal aangrenzende percelen aangekocht. Deze percelen zijn vervolgens illegaal in gebruik genomen voor opslagdoeleinden, tevens is een uitrit aangebracht op de Kanaaldijk-zuid. Vastgesteld moet worden dat de ondernemer zijn bedrijf heeft gevestigd op een te klein perceel of op zijn minst de bedrijfsvoering hierop niet afgestemd. Uit het voorstel dat is ingediend blijkt dat ook een bedrijfsoppervlakte van 5000 vierkante meter voor de onderneming niet toereikend is. Voorzieningen die eigenlijk binnen de bedrijfsbestemming horen te liggen, zijn hierbuiten gelaten zoals de landschappelijke inpassing en de ontsluitingsweg naar de Kanaaldijk-zuid. Zo wordt getracht het provinciale beleid te omzeilen. Hetgeen uiteraard geen gewenste ontwikkeling is gelet op de precedentwerking die hiervan uitgaat. Het bedrijf heeft duidelijk te maken met ruimtegebrek; er is te weinig ruimte voor het opslaan van materiaal en er is onvoldoende ruimte om te manoeuvreren met vrachtwagens. Een beperkte uitbreiding van het bestemmingsvlak zal hierin geen verandering brengen. Beleidsmatig is een dergelijke schaalvergroting ook niet gewenst. B) Het bebouwingspercentage van 40 procent is ontleend aan het vigerende bestemmingsplan kom Someren-Eind. Mede gelet op de perceelsomvang en het type bedrijvigheid dat wordt beoogd op deze locatie kleinschalige of middelgrote bedrijvigheid is het niet gewenst om het bebouwingspercentage te verhogen. C) Legalisatie ontsluitingsweg De bedrijfsbestemming heeft een oppervlakte van circa 3875 vierkante meter. Binnen een dergelijke perceelsoppervlakte moet het mogelijk zijn om te kunnen keren met een vrachtauto. De ondernemer kiest ervoor om zijn perceel vol te leggen met materiaal zodat er geen mogelijkheid is om te manoeuvreren met vrachtwagens.

	Conclusie Het bedrijf van de heer Geraerts heeft zich de afgelopen jaren op een zodanige wijze ontwikkeld dat de vestiging op het perceel Sluisstraat 63 B niet langer als passend beschouwd kan worden. Het is eenvoudigweg te klein voor dit soort bedrijfsactiviteiten. Een beperkte uitbreiding die wellicht op grond van het provinciaal beleid mogelijk is kan daarin geen verandering brengen. Met de voorgestelde uitbreiding is volgens ons geen sprake van een goede ruimtelijke ordening. Het alternatief, handhaving van het gebruik van de gronden met de agrarische bestemming levert meer ruimtelijke kwaliteitswinst op. Er zal dan ook geen medewerking worden verleend aan dit verzoek.
Zienschijze 6: Koninklijke Horeca Nederland, Posbus 566, 3440 AN Woerden, namens Pedro's Tapasbar, Sluisstraat 59 in Someren-Eind. (kenmerk gemeente 12-526)	Ontvankelijkheid Dagtekening 27 maart 2012 / ontvangen 27 maart 2012. De zienschijze is tijdig ingediend en wordt bij de besluitvorming betrokken. Inhoud Namens de heer Claessens van " Pedro's Tapasbar, gevestigd op het perceel Sluisstraat 59, wordt verzocht om in het bestemmingsplan de mogelijkheid op te nemen voor het realiseren van een permanente terrasoverkapping aan de voorzijde van het horecapand. Reactie Het verzoek is vrijwel identiek aan de zienschijze die door de heer Claessens zelf is ingediend. Bij de beantwoording van zijn zienschijze (zie nr. 2) is aangegeven dat het niet gewenst is om medewerking te verlenen aan dit verzoek, gelet op de grote afwijking van het gemeentelijk beleid, de belangen van de burens en de ongewenste precedentwerking die hiervan uitgaat.
Zienschijze 7: HSRO, Hoogstraat 1, 6654 BA Afferden, namens familie van Gijssels, eigenaar van het perceel kadastraal bekend als Someren, sectie T, nr. 388. (kenmerk gemeente nr. 12-533)	Ontvankelijkheid Dagtekening 28 maart 2012 / ontvangen 28 maart 2012. De zienschijze is tijdig ingediend en wordt bij de besluitvorming betrokken. Inhoud De perceelseigenaar is het niet eens met de afwijzing van de inspraakreactie om op het perceel een woning te mogen bouwen. Vanuit het oogpunt van milieuzonering zou er geen sprake zijn van onoverbrugbare bezwaren. Het toekennen van de bestemming "tuin" zou in dat opzicht niet getuigen van een goede ruimtelijke ordening. Reactie Als het perceel zou worden aangemerkt als "gemengd gebied" dan zou een afstand van 12,5 meter van de bestemmingsgrens "bedrijf" tot de toekomstige zijgevel (inclusief mogelijke vergunningsvrije aanbouwen) van de te realiseren woning aangehouden moeten worden. (De richtafstand geldt tussen enerzijds de grens van de bestemming die bedrijven (of andere milieubelastende functies) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningsvrij bouwen mogelijk is (VNG-handreiking bedrijven en milieuzonering, editie 2009 / pagina 77)). De breedte van het perceel, Someren sectie T, nr 388, bedraagt ca. 18 meter. Uitgaande van de VNG-richtlijn bedrijven en milieuzonering en de bouwregel dat tot de andere zijdelingse perceelsgrens een afstand van 3 meter in acht genomen dient te worden, is de resterende ruimte onvoldoende om een vrijstaande woning te kunnen realiseren. Het systeem van milieuzonering is tweeledig enerzijds is het bedoeld om het bedrijf niet te belemmeren in de bedrijfsvoering en anderzijds om een aangenaam woon- en leefklimaat te kunnen garanderen voor de bewoners van de te realiseren woning. De constatering dat aan de andere zijde van het garagebedrijf wel een woning aanwezig is, is voor de beoordeling van dit verzoek niet relevant aangezien dit een bestaande situatie betreft. In eerdere reacties (beantwoording inspraak december 2011 / brief 8 mei 2008) is door ons aangegeven dat volgens de gemeentelijke woonvisie het perceel deel uitmaakt van een potentiële inbreidings- of herstructureringslocatie waar minimaal 5 tot 10 woningen gerealiseerd kunnen worden. Het verlenen van medewerking zou er toe kunnen leiden dat de ontwikkelingsmogelijkheden worden aangetast en dat een optimale herontwikkeling van dit gebied niet mogelijk is. De ingediende zienschijze vormt voor ons geen aanleiding om onze visie op dit gebied te veranderen. De bestemming "tuin" biedt volgens ons geen wezenlijk andere gebruiksmogelijkheden dan het perceel op basis van het bestemmingsplan Kom Someren-Eind had. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan is de doeleindenomschrijving van de bestemming "tuin" inderdaad aangepast.

	<u>Voorontwerp bestemmingsplan</u> Artikel 14 Tuin 14.1 bestemmingsomschrijving De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. tuinen bij op aangrenzende gronden gelegen woningen. <u>Ontwerp bestemmingsplan</u> Artikel 14 Tuin 14.1 bestemmingsomschrijving De voor 'Tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor: a. tuinen; b. water en waterhuishoudkundige voorzieningen. Deze aanpassing in de regels is ons inziens noodzakelijk omdat het perceel (Somerens, sectie T, nr. 1967) een op zichzelf staand perceel is, zonder relatie met de woningen in de omgeving. De bestemming tuin sluit ons inziens het beste aan bij het huidige gebruik van het perceel. Ook het bestemmingsplan kom Someren-Eind bood ons inziens geen andere gebruiksmogelijkheden gelet op de eigendomssituatie. Ook de bouw mogelijkheden zijn niet noemenswaardig gewijzigd. Van een benadeling is geen sprake. Zowel de genoemde argumenten als de aangegeven bereidheid om met de eigenaar van het naastgelegen perceel (Someren sectie T , nr. 1967) een plan te willen ontwikkelen vormen geen aanleiding om wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan aan te brengen.
Ambtshalve aanpassingen	
	<u>Artikel 4 "Bedrijf"</u> Artikel 4.2.1. sub b moet vervangen worden door het onderstaande voorschrift. Ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan wordt toegevoegd dat bouwwerken geen gebouw zijnde, zoals overkappingen ook meetellen voor het bepalen van het bebouwingspercentage. <u>4.2.1. sub b</u> Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Indien de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%) is opgenomen, geldt voor het bouwen van gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde, dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven. <u>Artikel 8 "Groen" / artikel 15 "verkeer-verblijfsgebied"</u> De gemeente is onlangs gestart met het proefproject "verkoop reststroken" in de wijk de Looze (Somerens). Stroken waarvan het niet noodzakelijk (i.v.m. leidingen) of gewenst is om in eigendom te houden, kunnen verkocht worden aan de eigenaren van de aangrenzende woningen. Dit project zal waarschijnlijk gemeentebreed een vervolg krijgen. Het is daarom van belang hiermee al rekening te houden bij de vaststelling van het bestemmingsplan Someren-Eind. Reststroken vallen doorgaans de bestemmingen artikel 15 "verkeer- verblijfsgebied" of artikel 8 "Groen". Deze bestemmingen staan het gebruik als tuin/erf bij een woning niet toe. Het is daarom praktisch om in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid op te nemen waarbij de bestemming kan worden veranderd in de bestemming "Wonen", zodat gebruik en bouw mogelijkheden op een duidelijke manier worden geregeld. <u>Artikel 8 Bestemmingsomschrijving "Groen"</u> De bestemming "Groen" wordt in het bestemmingsplan voornamelijk toegepast voor groenstroken en parken die eigendom van de gemeente zijn. Over enkele van deze percelen lopen inritten naar woningen toe en zijn parkeerplaatsen aangelegd. Vandaar dat in de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat de aanleg van een inrit of van parkeervoorzieningen mogelijk is. De bestemming "Groen" is ook toegepast bij percelen die grenzen aan een bedrijfskavel, het gaat daarbij om een tweetal bedrijfspercelen aan de Boerenkamplaan en

	om een perceelsgedeelte aan de achterzijde van de perceel Kanaaldijk-zuid 10. Op deze percelen is enkel beoogd om groenvoorzieningen toe te staan in de vorm van landschappelijke inpassing van de bedrijfsbebouwing. Het is niet de intentie geweest om op deze plaatsen ook ander gebruik toe te staan, zoals de aanleg van inritten en parkeerplaatsen. Om ongewenste ontwikkelingen tegen te gaan dient het bestemmingsplan op dit punt te worden aangepast. Op de verbeelding zal een functieaanduiding worden opgenomen, in de bestemmingsomschrijving zal het gebruik voor deze percelen worden beperkt tot groenvoorzieningen. (zie bijlage I en III) <u>Artikel 15 "Verkeer-verblijfsgebied"</u> Het terrein voor Dorpshuis De Einder (Nieuwendijk 34) wordt gebruikt voor evenementen, zoals de kermis. Daarnaast wordt het voorterrein gebruikt als standplaats voor viskramen en dergelijke. Gelet op de koppeling die in de APV wordt gelegd met het bestemmingsplan is het gewenst op de verbeelding hiervoor op de verbeelding een functieaanduiding op te nemen. De begrenzing van de gebieden (evenemententerrein aanduiding (ev) / Standplaats aanduiding (sgd-stp) is aangegeven op bijlage IV. In de regels zal de bestemmingsomschrijving op dit punt worden aangevuld. Tevens worden voor deze functies de volgende specifieke gebruiksregels opgenomen. - Evenemententerrein Ter plaatse van de aanduiding 'evenemententerrein' zijn maximaal 5 evenementen per jaar toegestaan. De duur van een evenement mag maximaal zeven dagen bedragen, inclusief op- en afbouwwerkzaamheden. Verder dient voldaan te worden aan de voorwaarden in de benodigde apv-vergunning. - Standplaatsen Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van gemengd –standplaatsen' zijn standplaatsen voor ambulante dienstverlenende en bedrijfsmatige activiteiten, detailhandel en maatschappelijke voorzieningen toegestaan, met dien verstande dat niet meer dan 2 ambulante voorzieningen per dag zijn toegestaan en voldaan moet worden aan de voorwaarden in de benodigde apv-vergunning <u>Nieuwendijk 34 (De Einder)</u> In het ontwerpbestemmingsplan Someren-Eind is rekening gehouden met een uitbreiding van dorpshuis De Einder. Gebleken is dat het de bedoeling is om het gebouw ook ter hoogte van de entree uit te breiden. Het ontwerpbestemmingsplan maakt dit nog niet mogelijk. Gelet op de ligging ten opzichte van de omliggende bebouwing is het niet bezwaarlijk om de ontwikkeling mogelijk te maken. Belangen van omwonenden worden hierdoor niet in onevenredige mate aangetast. (zie bijlage V)) <u>Willem Alexanderlaan 18</u> De begrenzing van de bijgebouwenzone bij de woningen op het perceel Willem Alexanderlaan 16/18 is niet logisch, aangezien tussen deze woningen geen bijgebouwen opgericht zouden mogen worden. Dit dient aangepast te worden. Daarbij is het gelet op de ligging van het perceel Willem Alexanderlaan 18 ten opzichte van de parkeerplaats aan de Bongerd, niet bezwaarlijk om deze grens te verplaatsen naar de zijdelingse perceelsgrens. (zie bijlage VI) <u>Toelichting</u> Paragraaf 4.3 In de toelichting wordt opgenomen dat het besluit hogere grenswaarden voor het perceel Sluisstraat 65a is genomen in 22 mei 2012 Paragraaf 4.4 In het kader van de externe veiligheid is het bestemmingsplan toegezonden aan de Veiligheidsregio Brabant-Zuidoost. Per brief van 27 maart 2012 is door de VeiligheidsRegio gereageerd op het bestemmingsplan. Aangezien het een conserverend bestemmingsplan is, veranderen de risico's – waaronder het groepsrisico – navenant niet. Uit het rapport 'groepsberekeningen LPG tankstations gemeente Someren' blijkt dat het groepsrisico van het LPG-tankstation onder de oriënterende waarde ligt. De veiligheidsregio adviseert om de volgende maatregelen te treffen om de risico's te beperken; - het reduceren van de LPG doorzet; - de gemeente Someren dient de lokale brandweer nauw te betrekken bij de verdere uitwerking van de plannen en op toe te zien dat er geen snelheidsremmende maatregelen worden aangelegd, in verband met opkomsttijden van de tankautosputten.
--	---

	Het bestemmingsplan is niet het instrument om de bovenstaande maatregelen te regelen. De toelichting wordt op dit punt aangepast. Paragraaf 5.2.2. Retrospectieve lijst - Bennenbroekstraat 37 vergunning is op 29 maart 2012 verleend Toelichting op dit punt aanpassen.
--	---

Bijlage I

- toevoegen functieaanduiding binnen bestemming "Groen", i.v.m. beperken van de gebruiksmogelijkheden.



- correctie bestemmingsvlak bedrijf i.v.m. bestemmingsplan Buitengebied 45^e herziening



- vergroting bouwvlak en verhoging bebouwingpercentage naar 30 procent



- toevoegen functieaanduiding binnen bestemming "Groen", i.v.m. beperken van de gebruiksmogelijkheden.

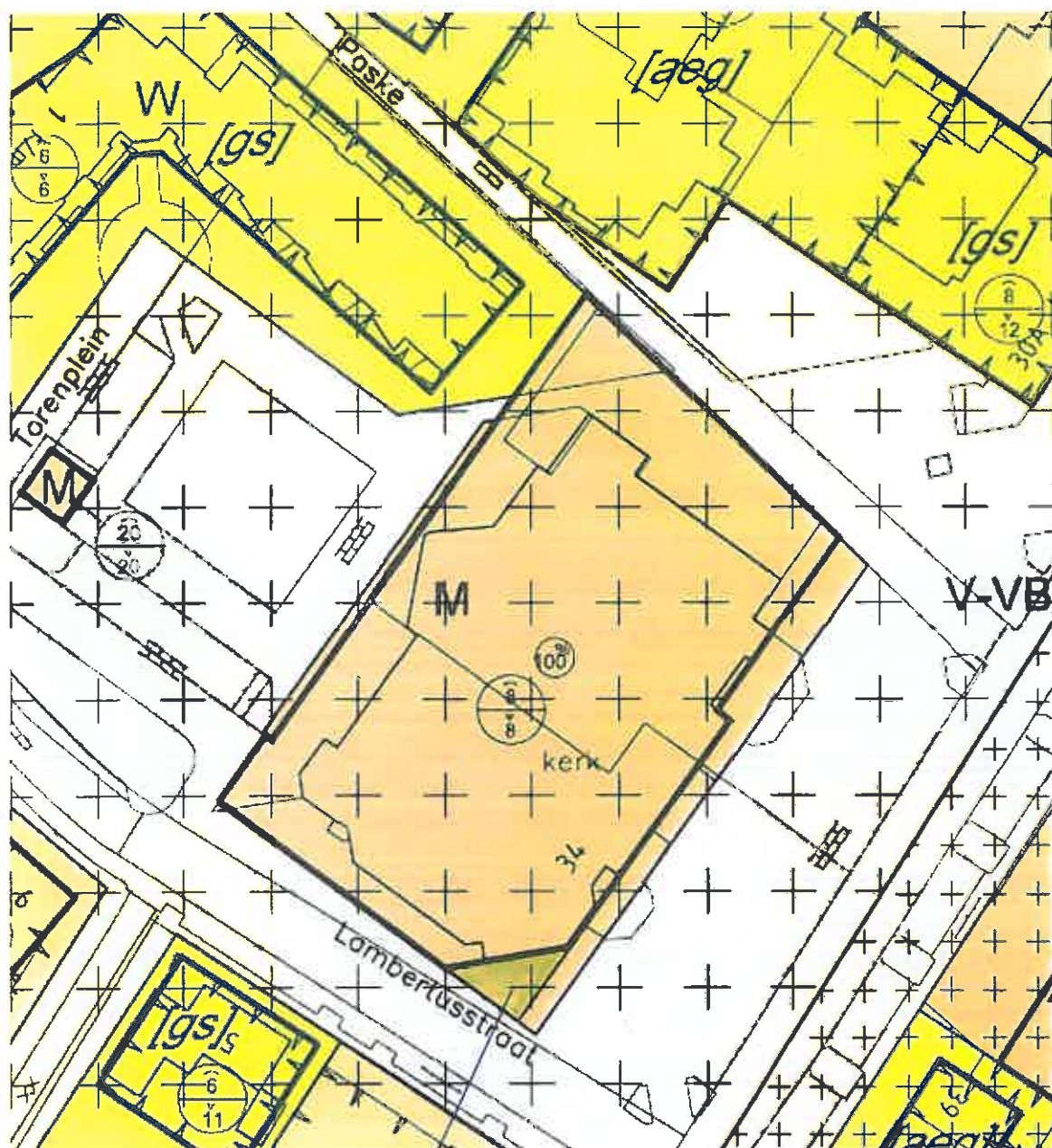


Aanduiding evenemententerrein (ev)

Voorwaarde maximaal 5 evenementen per jaar (verwijzing naar noodzakelijke apv-vergunning), met een maximale duur van 7 dagen per evenement (inclusief opbouw en afbraak)

Aanduiding Standplaats (sgd-stp)

(specifieke vorm van gemengd – standplaatsen) (ten behoeve van viskramen, autoruitreparatie e.d.) (maximaal 2 per dag)



Aanpassing bouwvlak Dorpshuis De Einder (Nieuwendijk 34)



- aanpassing bijgebouwenzone Willem Alexanderlaan 16 / 18