

## Bestemmingsplan Bedrijventerrein Someren

Zienswijzenverslag en overzicht van ambtshalve aanpassingen.

Inzagetermijn 28 september 2018 t/m 8 november 2018

<p>1. Kanaalstraat 103b</p>	<p>De zienswijze heeft betrekking op het perceel Kanaalstraat 103b. Voor dit perceel is het verzoek gedaan om de verkoop van auto's op dit perceel mogelijk te maken. Hierbij wordt verwezen naar verschillende andere locaties op het bedrijventerrein waar ook verkoop van auto's plaatsvindt en/of verkoop van andere goederen.</p> <table border="0"><tr><td>Auto Breedeijk</td><td>Schoolstraat 2c</td></tr><tr><td>Houtzagerij Timmermans</td><td>Schoolstraat 4</td></tr><tr><td>Autoservice Someren</td><td>Half Elfje 18</td></tr><tr><td>Jos Van dijk Auto's</td><td>Broekstraat 9</td></tr><tr><td>JVH Auto-mobiel-bekleding</td><td>Broekstraat 7</td></tr><tr><td>Hurkmans natuursteen</td><td>Indumaweg 1</td></tr></table>	Auto Breedeijk	Schoolstraat 2c	Houtzagerij Timmermans	Schoolstraat 4	Autoservice Someren	Half Elfje 18	Jos Van dijk Auto's	Broekstraat 9	JVH Auto-mobiel-bekleding	Broekstraat 7	Hurkmans natuursteen	Indumaweg 1	<p>Voor het perceel Kanaalstraat 103b geldt op dit moment de beheersverordening Someren. Deze beheersverordening verwijst voor de bouw- en gebruiksmogelijkheden naar het daarvoor geldende bestemmingsplan. Dat is in deze situatie het bestemmingsplan Bedrijventerrein Half Elfje I, waarin aan het perceel de bestemming Bedrijven is toegekend (uit te werken bestemming ex. Artikel 11 WRO (oud)). In artikel 3 is opgenomen dat de gronden zijn bestemd voor de bouw van bedrijven en daarbij behorende dienstwoningen. Op grond van het bepaalde in lid II van dit artikel mocht echter uitsluitend worden gebouwd overeenkomstig de uitwerking van burgemeester en wethouder als bedoeld in artikel 15 van de planvoorschriften.</p> <p>De bedoelde uitwerking van het bestemmingsplan Half Elfje I heeft echter nooit plaatsgevonden. Vergunning voor het oprichten van bedrijfsgebouw op het perceel Kanaalstraat 103b is in 1989 verleend. In artikel 10 van het bestemmingsplan is opgenomen dat het uitoefenen van een detailhandelsbedrijf wordt gezien als strijdig gebruik. Detailhandel is in het bestemmingsplan gedefinieerd als: het bedrijfsmatig verkopen van goederen aan particulieren.</p> <p>Het bestemmingsplan Half Elfje I kent een zeer ruime doeleindenomschrijving 'bestemd voor de bouw van bedrijven', dit is niet nader afgebakend door milieucategorieën en/of een staat van bedrijfsactiviteiten. In het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Someren is dat wel het geval.</p> <p><i>Beleid detailhandel op bedrijventerrein</i></p> <p>Uitgangspunt is dat detailhandel op het bedrijventerrein niet gewenst is. Op deze hoofdregel zijn enkele uitzonderingen mogelijk. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt in:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- perifere detailhandel:</li><li>- productiegebonden en ondergeschikte detailhandel</li></ul> <p>Onder perifere detailhandel wordt verstaan: Detailhandel in grove bouwmaterialen, brand- en explosiegevaarlijk stoffen, auto's, motoren, boten en caravan, auto- en motorfietsonderdelen, bouwmarkten, tuincentra, agrarisch gerelateerde detailhandel, vloerbedekking, zonwering, woningtextiel, meubelen, keukens en sanitair en artikelen die naar aard en omvang de hiervoor genoemde gelijkgesteld kunnen worden, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een zodanig grote oppervlakte nodig heeft voor de uitstalling en voor de bij een en ander behorende voorzieningen, waaronder begrepen parkeervoorzieningen, dat ze niet binnen een regulier winkelgebied gevestigd kunnen worden.</p> <p>Detailhandel is het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen het uitstellen ter verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen die deze goederen kopen voor eigen gebruik, of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.</p> <p>De gevraagde verkoop van auto's valt in de categorie 'perifere detailhandel', door de gemeenteraad is eerder een zoekgebied voor perifere detailhandel aangewezen. Dit zoekgebied is in het bestemmingsplan Bedrijventerrein</p>
Auto Breedeijk	Schoolstraat 2c													
Houtzagerij Timmermans	Schoolstraat 4													
Autoservice Someren	Half Elfje 18													
Jos Van dijk Auto's	Broekstraat 9													
JVH Auto-mobiel-bekleding	Broekstraat 7													
Hurkmans natuursteen	Indumaweg 1													

		<p>opgenomen als Wijzigingsgebied 2. Dit is een strook langs de Witvrouwenbergweg en de Lage Akkerweg, alleen binnen dit gebied bestaat de mogelijkheid om medewerking te verlenen aan de vestiging van nieuwe perifere detailhandelsbedrijven. Bestaande (legale) perifere detailhandelsvestigingen worden met een functieaanduiding apart bestemd, naast de normale bedrijfsactiviteiten is hier dus ook perifere detailhandel toegestaan.</p> <p>Het perceel Kanaalstraat 103b valt buiten het door de gemeenteraad aangewezen zoekgebied voor perifere detailhandel. Op basis daarvan is een eerder ontvangen principeverzoek (31/8/2018) afgewezen door het college van burgemeester en wethouders (brief 22/10/2018). De aanvrager is daarbij geattendeerd op de mogelijkheid om een zienswijze in te dienen bij de gemeenteraad tegen het ontwerpbestemmingsplan. Van deze mogelijkheid is vervolgens gebruik gemaakt.</p> <p>De in de zienswijze genoemde situaties zijn geen vergelijkbare gevallen. Zoals in het onderstaande is toegelicht.</p> <p>Auto Breedeijk                      Schoolstraat 2c    Dit ligt wel binnen het zoekgebied voor perifere detailhandel. Op de verbeelding van het bestemmingsplan is de aanduiding agb (auto-gerelateerde bedrijven) opgenomen en niet de algemene aanduiding 'perifere detailhandel'. Niet elke vorm van de perifere detailhandel heeft immers dezelfde verkeersaantrekkende werking en daarmee samenhangende parkeerbehoefte.</p> <p>Houtzagerij Timmermans        Schoolstraat 4    Het betreft hier in eerste instantie een houtzagerij. Die vervolgens dit materiaal (planken, balken) verkoopt aan bedrijven en particulieren. Dergelijke werkzaamheden worden niet gezien als een vorm van 'perifere detailhandel', dit valt onder de noemer productiegebonden detailhandel.</p> <p>Autoservice Someren            Half Elfje 18     Dit bedrijf richt zich op onderhoud van auto's. Op de verbeelding is de aanduiding (auto-gerelateerde bedrijven) opgenomen.</p> <p>Jos Van dijk Auto's              Broekstraat 9     Dit ligt weliswaar buiten het zoekgebied voor perifere detailhandel. Op basis van het voorgaande bestemmingsplan was deze vorm van bedrijvigheid al toegestaan en aanwezig op grond daar (aanduiding Autogerelateerde bedrijvigheid opgenomen) (zie zienswijze 5)</p> <p>JVH Auto-mobiel-bekleding      Broekstraat 7     Betreft ook productiegebonden detailhandel voorzover al sprake zou zijn van detailhandel.</p> <p>Hurkmans natuursteen          Indumaweg 1     Bedrijf produceert en verkoopt natuurstenen producten zoals keukenbladen /grafstenen e.d.. Dit wordt ook gezien als een vorm van productiegebonden detailhandel</p> <p><b>Conclusie</b> Zienswijze vormt geen aanleiding om op het perceel Kanaalstraat 103b detailhandel in auto's toe te staan.</p>
2. Kanaaldijk-Noord 10-13	De zienswijze richt zich op de maximale milieucategorieën die in het ontwerpbestemmingsplan zijn opgenomen voor het perceel Kanaaldijk-Noord 10-13. Dit zou beperkingen opleveren voor de bedrijfsvoering. Gevraagd is om extra termijn om de zienswijze aan te vullen.	De zienswijze is op 31 oktober 2018 ingediend als pro-forma zienswijze op het bestemmingsplan, met het verzoek om enige informatie te verschaffen (over de verleende vergunningen voor de burgerwoningen in de omgeving van het bedrijf). De indiener heeft twee weken tijd gekregen om de zienswijze aan te vullen. Deze aanvulling is binnen de gestelde termijn op 14 november 2018 ontvangen.

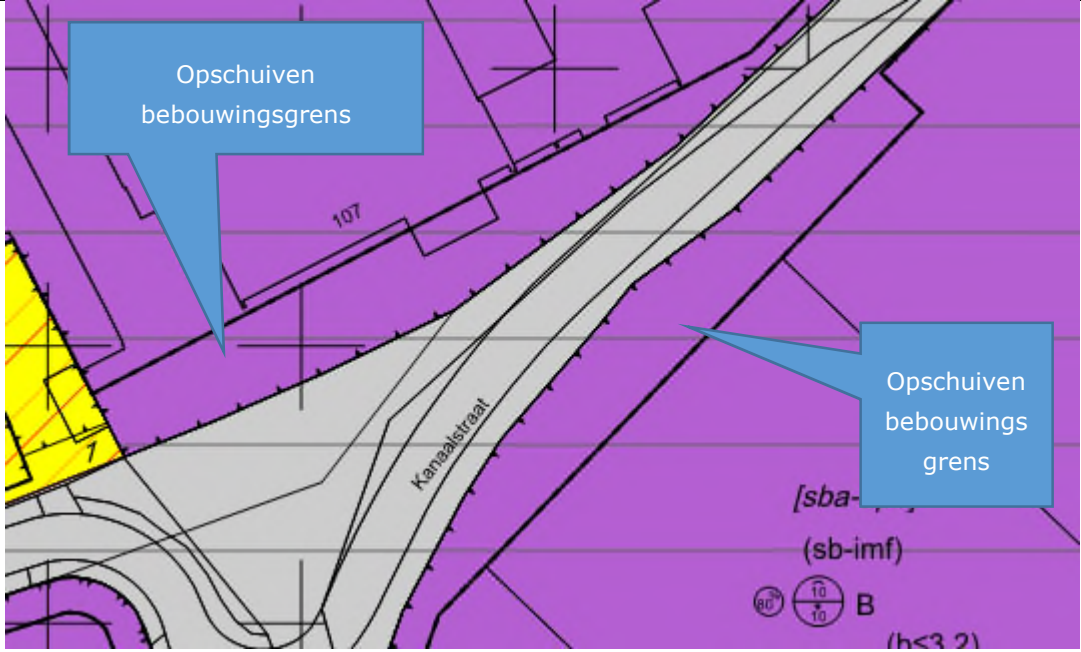
	<p>In de ontvangen aanvulling (14 november 2018) is de zienswijze nader toegelicht.</p> <p>In het bestemmingsplan is voor het perceel Kanaaldijk-Noord 10-13 als maximale milieucategorie 3.2 opgenomen. De bestaande bedrijfsactiviteiten in een hogere milieucategorie zijn apart omschreven door middel van het opnemen van de aanduiding 'specifiek vorm van bedrijf- vervaardiging huisdiervoer'. Eigenaar is het niet eens met de opgelegde beperkingen, aangezien de mogelijkheid voor de vestiging van andere bedrijvigheid in een hogere categorie dan 3.2 komt te vervallen. Verder zou de afbakening van het gebied met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-vervaardiging huisdiervoer' ten onrechte niet op het gehele perceel zijn gelegd.</p> <p>Ter onderbouwing wordt gewezen op de volgende punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Het bestemmingsplan 'Asten bedrijventerrein Kanaalweg 2013' hierin zou wel zwaardere bedrijvigheid worden toegestaan.</li> <li>- De ligging van de woningen/bedrijven op een gezoneerd industrieterrein, waarbij de bedrijfsfunctie het uitgangspunt zou moeten zijn en niet de woonfuncties. Waarbij gesuggereerd wordt om de woningen onder het overgangsrecht te brengen.</li> <li>- Aanpassing van het bestemmingsplan op de voorgestelde wijze zou een reden zijn voor het indienen van een planschadeclaim.</li> </ul>	<p>Op het perceel is de beheersverordening Someren van toepassing. Deze beheersverordening verwijst voor de gebruiks- en bouwmogelijkheden naar het daarvoor geldende bestemmingsplan Sluis XI. Dit bestemmingsplan bood de mogelijkheid voor het vestigen van industriële en ambachtelijke bedrijven en groothandelsbedrijven. Maximale milieucategorieën en/of een Staat van bedrijfsactiviteiten waren in het plan niet opgenomen. In het plangebied zijn van oudsher ook enkele burgerwoningen aanwezig. In de directe omgeving (straal van 100 meter) van het bedrijf gaat het om de burgerwoningen op de percelen Kanaaldijk-Noord 7 (ca.37 meter), Kanaaldijk-Noord 14 (ca. 5 meter), en Kanaaldijk-Noord 15 en 17 (ca. 92 meter). Op het perceel Kanaaldijk-Noord 9 (afstand ca. 7 meter) is een bedrijfswoning aanwezig. Binnen een straal van 200 meter liggen aan de Schoolstraat nog een tweetal bedrijfswoningen (Schoolstraat 17 en 21a) en vier burgerwoningen (Schoolstraat 23, 25, 27 en 29). Op grotere afstand liggen nog verschillende andere bedrijfswoningen en nog enkele burgerwoningen.</p> <p>Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan dient rekening gehouden te worden met de verschillende belangen die in het gebied spelen. In dat licht delen wij de mening dat de bedrijfsfunctie inderdaad de belangrijkste functie is binnen het plangebied. De gemeente wil een aantrekkelijk vestigingsklimaat creëren, mede gelet op het behoud van de lokale werkgelegenheid en ruime mogelijkheden bieden voor de vestiging en ontwikkeling van bedrijven. Dit neemt niet weg dat er vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening kaders gesteld moeten worden gelet op de aanwezige gevoelige objecten op het bedrijventerrein.</p> <p>Vanuit het oogpunt van milieuzonering is de aanwezigheid van gevoelige objecten op een bedrijventerrein niet gewenst. Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Someren maakt het toevoegen van bedrijfswoningen dan ook niet meer mogelijk. Er is evenwel sprake van een historisch gegroeide situatie waarbij burgerwoningen zijn vermengd met milieubelastende bedrijvigheid. Ook zijn er in delen van plangebied bedrijfswoningen aanwezig. Deze situaties vallen buiten de kaders van de richtafstandenlijst en op deze plekken is een lager kwaliteitsniveau van het woon- en leefklimaat aanvaardbaar. Voor de gevoelige functies is niettemin een minimaal beschermingsniveau noodzakelijk. Verder dient voorkomen te worden dat bedrijven in het milieuvergunningenspoor onevenredig worden belemmerd door de aanwezigheid van gevoelige functies.</p> <p>In de zienswijze wordt voorgesteld om burgerwoningen onder het overgangsrecht te plaatsen. Middelen om deze woningen te saneren zijn echter niet beschikbaar. Hierdoor is het onder het overgangsrecht brengen van deze woningen niet mogelijk, aangezien niet vaststaat dat deze woningen binnen afzienbare tijd ook daadwerkelijk zullen verdwijnen.</p> <p>Om voor de woningen op het bedrijventerrein toch een minimaal beschermingsniveau te kunnen borgen is uitgegaan van een maximale milieucategorie 3.2. voor percelen waar bedrijfswoningen mogelijk zijn en/of op de bedrijfsperven die direct grenzen aan een perceel met een woonbestemming. Verdere verlaging van de toegelaten milieucategorieën zou afbreuk doen aan de gebruiksmogelijkheden van de bedrijfskavels. Zwaardere bedrijvigheid max 4.1 / max 4.2 is alleen mogelijk op grotere afstand van de percelen met een woonbestemming. Hierbij zijn de richtafstanden voor milieuzonering wel gehanteerd (uitgaande van het omgevingstype gemengd gebied) waarbij de grenzen wel op logische plaatsen zijn gelegd (wegen of kavelgrenzen). Voor de woningen op het terrein zijn weliswaar eerder hogere grenswaarden (industrielawaai) vastgesteld. Hinder/overlast kan echter ook door andere milieuaspecten ontstaan bijvoorbeeld stof, geur, gevaar en trillingen. Het waarborgen van een goed woon- en leefklimaat dient in eerste instantie in het ruimtelijk spoor plaats te vinden door het toepassen van de juiste milieuzonering. Op basis van milieuwetgeving kan eventueel verdere overlast worden beperkt.</p> <p>Bestaande zwaardere bedrijven in een hogere milieucategorie op kortere afstand van een burgerwoning zijn afzonderlijk bestemd, door het opnemen van specifieke functieaanduidingen. Bestaande rechten worden hiermee</p>
--	--	--

		<p>beschermd. Correct wordt opgemerkt dat de functieaanduiding niet het gehele terrein beslaat dit wordt hersteld. Het verhogen van de milieucategorie naar categorie 4.1 is voor dit perceel is evenwel niet gewenst.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Bestemmingsplan 'Asten bedrijventerrein Kanaalweg 2013'</li> </ul> <p>Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van de gemeente Asten. Dit bestuursorgaan heeft daarin klaarblijkelijk een andere afweging in gemaakt, gelet op andere belangen die speelden. Grote delen van dit plangebied zijn overigens slechts bestemd voor de vestiging van één bedrijf met specifiek omschreven bedrijfsactiviteiten. Dit bestemmingsplan vormt voor ons geen reden om een ander standpunt in te nemen.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Gezoneerd industrieterrein</li> </ul> <p>Zoals in het bovenstaande reeds is geschetst dient voor de woningen op het bedrijventerrein een minimaal beschermingsniveau in het bestemmingsplan opgenomen te worden. De hogere waarden die in het kader van de Wet geluidhinder zijn vastgesteld zijn daarvoor niet toereikend.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Planschade</li> </ul> <p>Door het opnemen van maximale milieucategorieën worden de gebruiksmogelijkheden van het perceel beperkt, dat kan niet worden ontkend. Aan de andere kant biedt het plan ook meer mogelijkheden en kunnen ook andere vormen van bedrijvigheid zich vestigen op het terrein. Het opnemen van maximale milieucategorieën in het bestemmingsplan en het beperken van de gebruiksmogelijkheden op de korte afstanden van burgerwoningen zijn evenwel aanpassingen die redelijkerwijs te verwachten waren. Voor zover er als sprake is van waardevermindering van het perceel, dan zou dit in ieder geval voor een deel onder de noemer 'normaal maatschappelijk risico' voor rekening van de aanvrager moeten blijven.</p> <p>Of er sprake is van planschade en welk deel voor vergoeding in aanmerking komt kan enkel aan de hand van een uitgebreide vergelijking van de bestemmingsplannen worden bepaald.</p> <p>Aanvullende zienswijze/inspreken bij de commissie ruimte (16 januari 2019) Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein door de commissie Ruimte is gebruik gemaakt van het spreekrecht. Eigenaar wenst een ruimere mogelijkheden voor het vestigen van milieucategorie 4.1 bedrijvigheid voor zijn percelen en niet alleen beperkt tot de huidige bedrijvigheid. In combinatie hiermee zouden de burgerwoningen in het plangebied onder een 'objectgebonden' overgangsrecht gebracht kunnen worden.</p> <p>Milieucategorieën zijn opgenomen om een minimaal woon- en leefklimaat voor de woningen in het plangebied te kunnen garanderen. Gelet op de vigerende bestemmingen van de burgerwoningen in het plangebied is er geen aanleiding om deze onder het overgangsrecht te plaatsen. Nog afgezien daarvan dient ook bij een 'objectgebonden overgangsrecht' vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening rekening gehouden te worden met het woon- en leefklimaat, waarbij in acht dient te worden genomen dat de aanwezigheid van de 'gevoelige functies' nog in lengte van dagen zal kunnen voortbestaan. De voorgestelde oplossing houdt hiermee geen rekening, de gegeven reactie tijdens de commissievergadering vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen op dit onderdeel.</p>
3. Kanaalstraat 107	In de zienswijze worden een achttal punten naar voren gebracht: 1. Verzoek om te bevestigen dat het bedrijf nog voldoende bewegings- en milieuruimte heeft voor autonome groei.	1. uitbreidingsruimte Het bestemmingsplan bedrijventerrein biedt de planologische kaders waarbinnen de bedrijven zich kunnen ontwikkelen. Voor deze bedrijfslocatie geldt evenwel dat in directe omgeving ook burgerwoningen en dienstwoningen

	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Vigerende bestemmingsplan zou maximaal milieucategorie 4.2 toestaan. Verzocht wordt om dit in het nieuwe plan te handhaven, dit in verband met eventuele uitbreiding van het bedrijf</li> <li>3. Burgerwoning Schoolstraat 23 wordt wel genoemd op pagina 7 van de toelichting maar niet op pagina 50. Gevraagd wordt om een verklaring/toelichting daarvoor.</li> <li>4. Verzocht wordt om in het bestemmingsplan een deugdelijke onderbouwing op te nemen, ten aanzien van de hogere grenswaarden op de geluidsgevoelige bestemmingen / dit in relatie tot de bedrijfsvoering van Stramit</li> <li>5. Verzocht wordt om de toegestane hoogte te verhogen naar 14,5 meter, in plaats van de opgenomen 10 meter.</li> <li>6. Verzocht wordt om de minimale afstandsnorm van 3 meter tot de zijdelingse perceelsgrens te laten vervallen</li> <li>7. Verzocht wordt om de opslaghoogte voor buitenopslag te verhogen naar 7 meter, in verband met de maatvoering van de producten.</li> <li>8. Risicocontouren /veiligheidsafstanden van bedrijven met gevaarlijke stoffen opnemen op verbeelding. Dit zou direct duidelijkheid geven ten aanzien van veiligheidsafstanden en ruimtebeslag van de meer risicovolle inrichtingen in het bestemmingsplan.</li> </ol>	<p>van derden zijn gelegen die aangemerkt moeten worden als een gevoelig object waarvoor toch een minimaal beschermingsniveau moet worden opgenomen. Op grond daarvan is op het terrein eigenlijk alleen bedrijvigheid in lagere milieucategorie aanvaardbaar (max 3.2.). Voor bestaande bedrijvigheid in de hogere milieucategorie is een uitzondering gemaakt, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf-isolatiematerialenfabriek' mogen deze activiteiten worden uitgevoerd. Dit betreft ons inziens bedrijvigheid in milieucategorie 4.1. Binnen deze beperking biedt het bestemmingsplan op zich mogelijkheden voor ontwikkelingen. Alleen aan de hand van een concreet plan kan beoordeeld worden of uitbreiding en/of aanpassingsplannen vergund kunnen worden.</p> <p>2. Milieucategorie Voor het perceel geldt op dit moment de beheersverordening Someren. Deze verordening verwijst voor de bouw- en gebruiksregels naar het bestemmingsplan Sluis XI. In dit bestemmingsplan was aan het perceel de bestemming 'Bedrijven' toegekend echter zonder aanvullende bepalingen ten aanzien van de toegestane milieucategorieën en/of een verwijzing naar een bij de regels behorende Staat van Bedrijfsactiviteiten.</p> <p>Gelet op de aanwezigheid van burgerwoningen en bedrijfswoningen in de directe omgeving van het bedrijf achten wij het in beginsel niet aanvaardbaar om op deze locatie bedrijvigheid in milieucategorie 4.1 en hoger toe te staan. Het terrein is daarom bestemd voor bedrijvigheid in maximaal categorie 3.2. De bestaande bedrijvigheid in de hogere milieucategorie 4.1 is apart benoemd in de doeleindenomschrijving / verbeelding. Het opnemen van een hogere milieucategorie 4.2 is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening niet gewenst op deze locatie gelet op de afstand tot gevoelige objecten.</p> <p>3. Schoolstraat 23 De toelichting is op dit punt niet volledig. Naast Schoolstraat 23 is ook voor de burgerwoning op het perceel Kanaaldijk-noord 7 in het verleden al een Hogere waarde van 55 dB(a) vastgesteld. De toelichting zal hierop worden aangepast.</p> <p>4. Onderbouwing hogere grenswaarden / bedrijfsvoering De originele geluidszone en de hogere waarden van de woningen in de zone, vastgesteld in 1990, worden conserverend geactualiseerd, waarmee het gezoned industrieterrein beter aansluit bij de praktijk. Bij deze actualisatie is gekeken wat de realistische planologische en fysieke ontwikkelruimte van de bedrijven is. De fysieke ontwikkelruimte van de bedrijven op het gezoned terrein is nagenoeg volledig ingevuld. Er wordt door middel van zonebeheer bovendien voortdurend bekeken hoe de te vergunnen geluidsruime zich verhoudt met de behoefte, met de te verwachten planologische geluidsruimte van individuele en gezamenlijke bedrijven op het gezoned industrieterrein.</p> <p>Stramit is bezig met een aanvraag om vergunning voor de activiteit milieu voor het legaliseren van de reeds doorgevoerde en voor geplande wijzigingen. Deze wordt naar verwachting begin 2019 verleend. In de aanvraag zijn maatregelen opgenomen die een vergelijkbare geluidsreductie opleveren als die in het verleden reeds nodig was om aan de hogere waarden van de MTG woningen te kunnen voldoen (MTG= Maximaal Toelaatbare Geluidsbelasting). Met deze maatregelen is de vergunningsaanvraag inpasbaar, en zijn de burgerwoningen rondom Stramit niet beperkend, en leiden niet tot een nieuw voorzieningenniveau, voor de geplande ontwikkelingen van Stramit. Het gebied rondom Stramit is daarmee ook redelijk uitontwikkeld. Grote veranderingen (bedrijfsuitbreidingen of nieuwe bedrijven) waarbij geluidsruimte nodig is, liggen nabij deze MTG woningen dan ook niet voor de hand.</p>
--	---	--

		<p>Rekening houdend met de toekomstige geluidbelasting van Stramit, opgenomen in de concept-aanvraag, worden de hogere waarden van de MTG woningen niet overschreden. Uit het zonebeheer blijkt dat ook de activiteiten van andere bestaande bedrijven blijven gewaarborgd, en dat het aspect geluid daarom geen belemmering is.</p> <p><b>5. Bouwhoogte</b>  In het bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen waarmee medewerking verleend kan worden aan een hogere hoogte van bedrijfsgebouwen en bouwwerken. Hiervoor is op grond van de Wabo overigens geen aparte afwijkingsprocedure noodzakelijk, in dit ruimtelijke aanvaardbaar wordt geacht kan dit binnen de reguliere vergunningsprocedure worden afgewerkt. Gelet op de belangen van omwonenden, stedenbouwkundige aspecten is een generieke verhoging van de bouwhoogte niet gewenst.</p> <p><b>Filterinstallatie</b>  Het bedrijf heeft gevraagd om de locatie van de gewenste filterinstallatie aan ons door te geven om te bezien of dit concrete plan in het bestemmingsplan kan worden opgenomen. Op 27 november 2018 zijn per mail enkele tekeningen ontvangen. Gelet op de plek van deze filterinstallatie is het niet bezwaarlijk om hier voor een bouwwerk met een relatief kleine oppervlakte (6 bij 16,5 meter) een hoogte van 14,5 meter toe te staan. De verbeelding wordt op dit punt aangepast.</p> <p><b>6. Afstand tot zijdelingse perceelsgrens</b>  Door het bouwen op de perceelsgrens toe te staan kan aaneengesloten bebouwing ontstaan dit is niet overal gewenst vanuit het oogpunt van brandveiligheid of in verband met de bereikbaarheid van achterliggende percelen. Ook kan sprake zijn van een onevenredig aantasting van belangen van derden. Bijvoorbeeld als op korte afstand van een (burger)woning wordt gebouwd.. In het bestemmingsplan is wel een afwijkingsbevoegdheid opgenomen om het bouwen op één zijdelingse perceelsgrens mogelijk te maken zodat van geval tot geval een ruimtelijke afweging kan worden gemaakt (artikel 5.3.1. regels ontwerpbestemmingsplan)</p> <p><b>7. Opslaghoogte</b>  Gevraagd wordt om de maximale opslaghoogte voor producten in de buitenlucht te verhogen tot 7 meter, in verband met de omvang van de polystyreenblokken. Het is niet bezwaarlijk om aan dit verzoek tegemoet te komen. Op de verbeelding zal voor het perceel een functieaanduiding worden opgenomen op grond waarvan een hogere opslaghoogte mogelijk is.</p> <p><b>8. Risicocontouren veiligheidsafstanden</b>  Verzocht wordt om de risicocontouren c.q. veiligheidsafstand van bedrijven met gevaarlijke stoffen op de verbeelding op te nemen.</p> <p>Op de landelijke risicokaart staan binnen het projectgebied een vijftal percelen vermeld met een risico voor een ongeval met gevaarlijke stoffen (brandgevaarlijk, explosief of giftig).</p> <p><b>Locaties</b></p> <table border="0"> <tr> <td>Witvrouwenbergweg 15</td> <td>opslag van bestrijdingsmiddelen (20 meter)</td> </tr> <tr> <td>Kanaalstraat 107</td> <td>aanwezigheid van propaantank (10 meter)</td> </tr> <tr> <td>Kanaaldijk noord 22</td> <td>aanwezigheid van lpg-tank (21 meter)</td> </tr> <tr> <td>Mortelweg 1</td> <td>propaantank (10 meter)</td> </tr> <tr> <td>Randweg 1</td> <td>opslag van brandbare vloeistoffen (in pandig en buiten in tanks) (20 /30 meter)</td> </tr> </table>	Witvrouwenbergweg 15	opslag van bestrijdingsmiddelen (20 meter)	Kanaalstraat 107	aanwezigheid van propaantank (10 meter)	Kanaaldijk noord 22	aanwezigheid van lpg-tank (21 meter)	Mortelweg 1	propaantank (10 meter)	Randweg 1	opslag van brandbare vloeistoffen (in pandig en buiten in tanks) (20 /30 meter)
Witvrouwenbergweg 15	opslag van bestrijdingsmiddelen (20 meter)											
Kanaalstraat 107	aanwezigheid van propaantank (10 meter)											
Kanaaldijk noord 22	aanwezigheid van lpg-tank (21 meter)											
Mortelweg 1	propaantank (10 meter)											
Randweg 1	opslag van brandbare vloeistoffen (in pandig en buiten in tanks) (20 /30 meter)											

		<p>Het bestemmingsplan scheidt de kaders voor de toegelaten bedrijvigheid in het plangebied (milieucategorie/ bouwregels etc.). Binnen deze kaders is het toevoegen/verplaatsen van een propaantank bijvoorbeeld mogelijk. Gelet op deze dynamiek is het niet gewenst om dergelijke zaken in de verbeelding vast te leggen, aangezien het beoogde doel van een actueel overzicht hiermee niet bewerkstelligd kan worden. Hierbij dient opgemerkt te worden dat de locatie van gevoelige objecten in het plangebied vastligt door middel van de opgenomen bouwvlakken en functieaanduidingen en dat het toevoegen van nieuwe gevoelige objecten is uitgesloten.</p> <p>Het bedrijf op het perceel Kanaalstraat 107 komt niet terug in paragraaf 4.6 van de toelichting. Deze zal worden toegevoegd.</p> <p><i>Aanvullende zienswijzen / inspreken bij commissie 16 januari 2019</i></p> <p><u>Archeologie</u> Aan een gedeelte van het perceel is de dubbelbestemming Waarde-archeologie 3 toegekend. Voor het toekennen van de verschillende dubbelbestemmingen waarde-archeologie is gebruik gemaakt van archeologische beleidskaart. Geconstateerd is dat deze kaart op dit punt niet goed is overgenomen op de verbeelding van het bestemmingsplan. Op de archeologische beleidskaart (2015) staan deze vakken wel aangegeven (kleur wit) alleen als een gebied zonder archeologische verwachting. De dubbelbestemming Archeologie dient voor deze percelen dan ook te vervallen. In het plangebied komt waarde –Archeologie 3 verder niet voor artikel 13 van de planregels kan daarom komen te vervallen.</p> <p><u>Situering rooilijnen</u> Gevraagd is de begrenzingen van de bouwvlakken nader te bekijken, dit in verband met eventuele uitbreidingsplannen in de toekomst. Met de name de begrenzing van het bouwblok achter de woning op het perceel (Schoolstraat 23) komt het bedrijf onlogisch voor. Aan de zijde van de Kanaalstraat (afgesloten gedeelte) is het niet bezwaarlijk om deze grens naar voren te plaatsen, hierbij zal de standaardmaat van 5 meter tot de weg aangehouden worden.</p>
--	--	---

		 <p>Ter hoogte van het perceel Schoolstraat 23 (burgerwoning) ligt de grens van het bouwvlak op ca. 20 meter uit de perceelsgrens. De woning is op de perceelsgrens gebouwd. Bij het opstellen van het bestemmingsplan is in deze situatie de bestaande bebouwingsgrens aangehouden. Binnen het bouwvlak mogen gebouwen met een goothoogte van 8 meter / nokhoogte 11 meter worden opgericht, gelet op de gevestigde belangen is het niet gewenst om op korte afstand van de woning bedrijfsbebouwing mogelijk te maken.</p>
<p>4. Randweg 1</p>	<p>Deze zienswijze richt zich het perceel Randweg 1. De vergunde hoogte van enkele bouwwerken zou niet juist op de verbeelding zijn weergegeven. Ook zou oppervlakte van één aanduidingsvlak niet overeenkomen met de vergunde inrichting van het perceel. Verzocht wordt om dit te herstellen.</p> <p>Naast de bovenstaande punten wordt verzocht om de in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid voor de bouwhoogte van gebouwen en bouwwerken geen gebouw zijnde te verhogen naar 20 meter (is nu 15 meter).</p> <p>Verzocht wordt om het bedrijf in één milieucategorie onder te brengen aangezien er sprake is van één inrichting en één bedrijf dat dezelfde activiteiten uitvoert. Waarbij wordt verzocht om de categorie 4.1 grens dichters op de Randweg te plaatsen.</p> <p>Milieucategorie Gesteld wordt het bedrijf kan worden gecategoriseerd als milieucategorie 3.2, 4.1 of 4.2 bedrijf, afhankelijk van de gekozen invalshoek. Verzocht wordt om voor dit bedrijf een vrijstellingsmogelijkheid op te nemen om met omgevingsvergunning een hogere milieucategorie toe te staan.</p>	<p>De afgelopen weken is onduidelijkheid ontstaan over de precieze aard van de activiteiten op dit perceel en de milieucategorie waarin dit bedrijf moet worden gerangschikt. Gelet op de complexiteit van het vraagstuk (milieucategorie / veiligheidsaspecten / bestemmingsplan) is het niet gelukt om dit tijdig in beeld te krijgen. De vaststelling van het bestemmingsplan Bedrijventerrein kan hierop echter niet wachten. Vanuit het oogpunt van zorgvuldigheid wordt daarom voorgesteld om het perceel Randweg 1 uit het plangebied te verwijderen. Inhoudelijk wordt daarom niet nader ingegaan op de ingekomen zienswijze.</p>



<p>5. Broekstraat 7-9</p>	<p>Zienswijze richt zich op enkele percelen aan de Broekstraat (nr.7, 7a, 7b en 9). In deze zienswijze worden de volgende punten genoemd:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Met instemming wordt kennis genomen van de aanpassingen ten aanzien van opslagmogelijkheden buiten het bouwvlak op het gedeelte langs de Kanaaldijk. (aanpassing n.a.v. inspraakreactie).</li> <li>2. De percelen Broekstraat 7 en 7b hebben de aanduiding 'auto gerelateerde bedrijven' overeenkomstig het huidige gebruik. Verzocht wordt om deze aanduiding ook op het tussenliggende perceel 7a te leggen. Primair wordt echter het standpunt ingenomen dat op grond van de Staat van Bedrijfsactiviteiten, 'Handel en reparatie van auto's, motorfietsen; benzine servicestations' is toegestaan binnen de bedrijfsbestemming. Het opnemen van de aanduiding 'auto gerelateerde bedrijvigheid' heeft dan ook geen toegevoegde waarde. Aangevoerd wordt dat in het vigerende plan Broekstraat 9 auto-gerelateerde zonder meer was toegestaan en dat aanpassingen op dit punt onredelijk en onevenredig beperkend zijn.</li> <li>3. Verplaatsing bedrijfswoning Gevraagd wordt om medewerking te verlenen aan de verplaatsing van de aanwezige bedrijfswoning op het perceel.</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Opslag</u> Geen opmerkingen.</li> <li>2. <u>Auto gerelateerde bedrijven /staat van bedrijfsactiviteiten</u> De verkoop van auto's wordt gezien als een vorm van detailhandel. Detailhandel wordt in het bestemmingsplan in beginsel niet toegestaan. Bepaalde vormen van detailhandel zijn wel voorstelbaar op het bedrijventerrein, hiervoor wordt gewerkt met de aanduidingen 'perifere detailhandel' en 'auto-gerelateerde bedrijven'. Nieuwvestiging van perifere detailhandelsbedrijven is (onder voorwaarden/wijzigingsbevoegdheid) alleen toegestaan binnen het zoekgebied voor perifere detailhandel. Dit zoekgebied is op de verbeelding aangeduid als 'wetgevingszone – wijzigingsgebied 2).</li> </ol> <p>De percelen Broekstraat 7, 7a en 7b liggen buiten dit zoekgebied en Broekstraat 9 grotendeels. Om op een meer consistente wijze om te gaan met perifere detailhandelsbedrijven is de begripsbepaling in het ontwerpbestemmingsplan aangepast en is ook de verkoop van auto's daarin opgenomen. De verkoop van auto's is op grond van de planregels/Staat van bedrijfsactiviteiten niet rechtstreeks toegestaan binnen de bestemming bedrijf. Ten opzichte van het voorontwerp is de subcategorie 'Handel en auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven' uit deze Staat verwijderd. Dat in het kopje wel 'Handel' wordt genoemd maakt dit niet anders.</p> <p>Het is dus een bewuste keuze geweest om handel in auto-en motorfietsen in de categorie perifere detailhandel te scharen en niet rechtstreeks mogelijk te maken in het gehele plangebied. Het is correct dat deze mogelijkheid wel in het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broekstraat 9' was opgenomen. Aangezien het hier gaat om een relatief recent bestemmingsplan dat nog niet volledig is ontwikkeld, is het onredelijk om deze beperking op dit moment door te voeren. Aanduiding wordt opgenomen voor de percelen (Broekstraat 7,7a,7b en 9).</p> <p><b>Aanpassingen</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>⇒ Aanduiding 'auto-gerelateerde bedrijven' gelet op de mogelijkheden die het oude plan bood te bestendigen in het nieuwe plan voor de percelen 7, 7a en 7b en 9.</li> <li>⇒ De eerder doorgevoerde aanpassingen sluiten onbedoeld ook de vestiging van reparatie- en servicebedrijven van auto's en motorfietsen uit. Staat van Bedrijfsactiviteiten wordt hierop aangepast / omschrijving auto-gerelateerde bedrijvigheid aanpassen.</li> <li>⇒ Benzineservicestation (alleen ter plaatsen van aanduiding verkooppunt motorbrandstoffen toestaan niet opnemen in Staat van bedrijfsactiviteiten.)</li> </ul> <ol style="list-style-type: none"> <li>3. <u>Verplaatsen bedrijfswoning</u> In het verleden is ingestemd met het behoud van deze voormalige agrarische dienstwoning, deze is in het bestemmingsplan Broekstraat 9 bestemd als 'bedrijfswoning' (vastgesteld 31 aug. 2011). Verplaatsing van deze woning achten wij op grond van een goede ruimtelijke ordening evenwel niet gewenst. In de zienswijze wordt voorgesteld om de woning dicht op de Broekstraat te plaatsen waardoor de afstand tot de bedrijven aan de overzijde van de weg wordt verkleind. Aangezien op deze percelen bedrijvigheid in (max)</li> </ol>

		<p>milieucategorie 4.1 is toegestaan achten wij het niet wenselijk om deze afstand te verkleinen gelet op de belemmeringen die dat kan opleveren voor de hier gevestigde bedrijven.</p> <p>Nog afgezien van het bovenstaande is geconstateerd dat de woning en een deel van omliggende gronden op dit moment te koop staat, als vestigingslocatie voor nieuwe bedrijvigheid. Er is nog geen nieuwe gebruiker en/of verkaveling van het terrein bekend. Hierdoor is het maar de vraag of een toekomstige eigenaar wel behoefte zal hebben aan een bedrijfswoning en/of de voorgestelde situering niet ook een betere verkaveling in de weg staat. Verder dient beseft te worden dat een bedrijfswoning weliswaar niet wordt beschermd tegen de hinder van het eigen bedrijf, maar dat deze woning wel beschermd moet worden tegen de hinder van andere bedrijvigheid. Voor een optimale verkaveling/exploitatie van het gebied zou het verdwijnen van deze woning beter zijn.</p>
6. Randweg 15,15a en 17a	<p>De zienswijze richt zich op een drietal punten:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>Aanduiding bedrijfswoning (perceel Randweg 15) De bedrijfswoning ligt gedeeltelijk buiten het vlak met de functieaanduiding bedrijfswoning. Verzocht wordt om de verbeelding om dit punt aan te passen.</li> <li>Oppervlakte bouwperceel (afwijkende perceelsgrootte) De percelen Randweg 15a en 15b zijn kleiner dan de in het bestemmingsplan opgenomen minimale kavelomvang van 1000 m2, respectievelijk 640 m2 en 420 m2. In het ontwerpbestemmingsplan is voor deze percelen niet de aanduiding 'specifieke aanduiding – afwijkende perceelsgrootte 2' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding zijn bouwpercelen toegestaan met oppervlakte tussen de 300 en 1000 m2.</li> <li>Aanduiding bedrijfswoning (perceel Randweg 17) De functieaanduiding voor de bedrijfswoning op het perceel Randweg 17 zou niet correct op de verbeelding zijn weergegeven. Verzocht wordt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Aanduiding bedrijfswoning (Perceel Randweg 15) Vergunning voor het oprichten van deze bedrijfswoning is verleend in 1992. Een deel van de bedrijfswoning valt buiten het vlak met de functieaanduiding bedrijfswoning. Dit is inderdaad niet correct, het bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast.</li> <li>Oppervlakte bouwperceel Het perceel is in het verleden al functioneel gesplitst in twee bouwpercelen. Het bestemmingsplan Bedrijventerrein Mortelweg kende geen regels ten aanzien van minimale of maximale kavelomvang. Op grond van het provinciaal beleid is het noodzakelijk om een maximum oppervlakte te verbinden aan een bouwperceel, de minimale omvang 1000 m2 is bedoeld om verdere versnippering / op delen van percelen tegen te gaan.  Aangezien het hier gaat om een bestaande situatie zal deze aanduiding voor de betreffende percelen worden opgenomen.</li> <li>Aanduiding bedrijfswoning Randweg 17 Op basis van de verleende vergunning dient ook dit aanduidingsvlak aangepast te worden.</li> </ul>
7. Holberg 4	<p><u>Holberg 4</u> Verzocht wordt om het aanduidingsvlak [sba-ap1] dat is opgenomen voor het perceel Holberg 4 te vergroten, in verband met de voorgenomen aankoop van een strook grond aan de achterzijde van het pand.</p>	<p><u>Holberg 4</u> De aan te kopen gronden met een oppervlakte van ca. 1741 m2 zijn gesitueerd aan de achterzijde van het perceel aan de Holberg 4. Het gaat om de laatste gronden van het voormalige Lauruscomplex dat door de gemeente in 2012 aangekocht en vervolgens is herverkaveld. Gelet op de ligging zijn deze strook redelijkerwijs alleen bruikbaar door één van de aangrenzende bedrijven. Door de (voorgenomen) verkoop van deze grond (door de gemeente) ontstaat een groter bouwperceel van 7651 m2. In het kader van deze verkoop is beoordeeld dat het vergroten van dit bouwperceel vanuit een planologisch oogpunt niet bezwaarlijk is. Gelet op de recente bedrijfsvestiging, de gedane investeringen, de lokale binding van de bedrijf met de gemeente en de snelle bedrijfsgroei is verplaatsing van het bedrijf geen reële optie. Voor de verdere ontwikkeling van het bedrijf is uitbreiding van het bouwperceel noodzakelijk om te kunnen voorzien in voldoende productie- en opslagruimte in samenhang met het creëren van de noodzakelijke parkeerruimte en laad- en losmogelijkheden op eigen terrein.</p>

		Gelet op de gehanteerde systematiek ten aanzien van bouwpercelen groter dan 5000 m2 zal de verbeelding worden aangepast. Waarbij de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding-afwijkende perceelgrootte 1' zal worden vergroot, zodat ook de aangekochte grond ook binnen dit vlak komt te liggen.
8. Kanaalstraat 103	Zienswijze is ingediend namens de eigenaren/bewoners van de woning op het perceel Kanaalstraat 103. Bezwaar wordt gemaakt tegen het opnemen van de milieucategorieën 3.2 en 4.1 op korte afstand van deze burgerwoning. De bewoners ervaren nu al geluidshinder in de vorm van laagfrequent gebruik. De vrees bestaat dat door het toestaan van dergelijke zware milieucategorieën, de kans op overlast zal toenemen. Het ontwerpbestemmingsplan zou geen goed woon- en leefklimaat garanderen.	<p>De woning op het perceel Kanaalstraat 103 in Someren is vergund in 1952. Nadien zijn de omliggende bedrijventerreinen Sluis XI en Half Elfje verder uitgebreid en ontwikkeld. Huidige eigenaren van de woning Kanaalstraat 103 wonen hier sinds 1964.</p> <p>De constatering dat op de aangrenzende percelen bedrijvigheid in milieucategorie 3.2 wordt toegestaan in het ontwerpbestemmingsplan is juist. Ten aanzien van de opmerking ten aanzien van de milieucategorie 4.1 dient hierbij wel een kanttekening worden geplaatst. Binnen een afstand van 100 meter wordt in beginsel alleen bedrijvigheid in milieucategorie 3.2 toegestaan. De percelen waar categorie 4.1 bedrijvigheid is toegestaan liggen op een afstand van meer dan 100 meter van de woning (Kanaaldijk noord 22).</p> <p>Op kortere afstand van de woning (ca. 53 meter) is het bedrijf Isobouw gevestigd. Het betreft hier een bedrijf in milieucategorie 4.1. Ter plaatse van dit bedrijf is een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – isolatiematerialenfabriek' opgenomen, ter plaatse van deze aanduiding is alleen de genoemde bedrijvigheid in deze hogere milieucategorie toegestaan. Bij het beëindigen van deze bedrijfsactiviteiten is alleen de vestiging van een bedrijf in een lagere milieucategorie toegestaan (max. 3.2).</p> <p>Milieucategorieën</p> <p>Bij het opstellen van het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein is met verschillende belangen rekening gehouden. Daarbij is evenwel veel waarde toegekend aan de bruikbaarheid van de percelen met een bedrijfsbestemming gelet op een aantrekkelijk vestigingsklimaat en in samenhang daarmee de lokale werkgelegenheid. Opgemerkt dient te worden dat in de voorgaande plannen veelal geen maximale milieucategorieën waren opgenomen en dat de vestiging van hinderlijke bedrijvigheid op korte afstand van de woning op het perceel Kanaalstraat 103 al mogelijk was. Het onderhavige plan houdt al veel beter rekening met de belangen van de bewoners van de (burger)woningen in het plangebied. In de ontvangen zienswijze wordt dit echter ter discussie gesteld. Waarbij wordt aangegeven dat de afstand van de woning in relatie tot de toegelaten milieucategorieën onvoldoende groot is vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening.</p> <p><u>Omgeving Kanaalstraat 103</u></p> <p>De woning op het perceel Kanaalstraat 103 staat op een afstand van ca. 7 meter van het perceel Kanaalstraat 103b. Hier is een groothandel in bloemen gevestigd. Aan de achterzijde grenst het woonperceel aan het bedrijfskavel van de Hurkmansgroep (dit bedrijf is actief op het gebied van onder- en bovengrondse grondwater en infraprojecten. Op het terrein vindt voornamelijk opslag- en kantoorwerk plaats, gelet op de verkeersstromen en het transportverkeer is sprake van categorie 3.2 bedrijvigheid. De afstand tot dit bouwperceel varieert tussen de 20 en 35 meter. Aan de linkerzijde van het perceel is een ander woonhuis aanwezig, daarnaast ligt weer een bedrijfskavel (Kanaalstraat 101 a, b, c. d). (gedeeltelijk verhuurd) Op dit gedeelte van het plangebied was het bestemmingsplan Half Elfje 1<sup>e</sup> herziening van kracht (vastgesteld). In dit bestemmingsplan werd de vestiging van bedrijvigheid in milieucategorie 1, 2 en 3 rechtstreeks toegestaan. Onder voorwaarden kon zelfs de vestiging van categorie 4 bedrijven mogelijk worden gemaakt (vrijstellingsbevoegdheid).</p> <p>Categorie 4.1 Bedrijvigheid</p>

		<p>Het perceel Kanaalstraat 103 ligt in het omgevingstype gemengd gebied op grond daarvan zou voor categorie 4.1 bedrijvigheid een afstand van 100 aangehouden moeten worden (richtlijnen VNG, bedrijven en milieuzonering). Bij het opstellen van het bestemmingsplan is hiermee rekening gehouden, waarbij op grond van vigerende rechten voor bestaande bedrijvigheid een uitzonderingsclausule is opgenomen. De belangen van de bewoners van zowel de burger als de bedrijfswoningen in het plangebied worden daarmee voldoende beschermd.</p> <p>Laagfrequent geluid Met het opnemen van de maximale milieucategorieën in de nabijheid van deze burgerwoning wordt een minimaal beschermingsniveau gegarandeerd. Een directe relatie tussen het laagfrequente geluid en de maximale milieucategorieën die in de omgeving van de woning worden toegestaan is niet aangetoond. Ook eenvoudige apparaten zoals een airco/warmtepomp kunnen dit geluid produceren verder kan de bron van dit geluid op grote afstand van de woning liggen (mogelijk ook buiten het plangebied).</p> <p>Conclusie Zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.</p>
<p>9. Broekstraat 12/ Witvrouwenbergweg (ong).</p>	<p>Zienswijze is ingediend namens de eigenaar van twee agrarische percelen in het plan. Een voormalige agrarisch bouwperceel op het adres Broekstraat 12 en een perceel aan de noordzijde van het plangebied.</p> <p>Gevraagd wordt om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen waarmee op termijn de bestemming van het perceel Broekstraat 12 kan worden omgezet naar een bedrijfsbestemming.</p> <p>Reële mogelijkheden voor ontwikkelen agrarisch bedrijfsactiviteiten voor percelen aan de Broekstraat 12 en op het agrarisch perceel aan de noordzijde van het plangebied (Witvrouwenbergweg) ontbreken. Verzocht wordt om de bestaande rechten op dit punt in het bestemmingsplan op te nemen.</p>	<p>Broekstraat 12 Er wordt al geruime tijd gesproken met de eigenaar over de omzetting het perceel Broekstraat 12 naar de bestemming 'Bedrijf'. Een eerdere aanvraag hiervoor is door de gemeenteraad afgewezen. Qua ligging is dit geen onlogische ontwikkeling aangezien dit terrein grenst aan percelen met een bedrijfsbestemming. Echter op grond van de ladder van duurzame verstedelijking en het provinciale beleid ten aanzien van de regionale ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen is het op dit moment niet mogelijk om de bestemming van het perceel te veranderen. Nog afgezien daarvan is de planologische aanvaardbaarheid in brede zin nog onvoldoende onderzocht en aangetoond, hierbij kan worden gedacht aan onderzoeken op het gebied van archeologie / flora- en fauna/ cultuurhistorische waarden, consequenties voor de waterhuishouding e.d.</p> <p>In de zienswijze wordt gevraagd wordt om op zijn minst een wijzigingsbevoegdheid op te nemen om de beoogde ontwikkeling op termijn mogelijk te maken. Ten aanzien van een afgewezen verzoek voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid heeft de Raad van State in het kader van een beroep tegen het bestemmingsplan Someren-dorp in het verleden is het volgende overwogen.</p> <p>'Weliswaar houdt de opname van een wijzigingsbevoegdheid in een bestemmingsplan in dat het eventuele gebruik daarvan in beginsel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet worden geacht, maar daarbij dient, anders dan de raad stelt, enkel onderzocht te worden of een bepaalde invulling van die bevoegdheid mogelijk is, waarbij desgewenst specifieke randvoorwaarden in de wijzigingsvoorwaarden kunnen worden opgenomen'.</p> <p>De genoemde belemmeringen (ladder van duurzame verstedelijking / regionale afspraken/ relevante onderzoeken) zullen bij de toepassing van een wijzigingsbevoegdheid weggenomen moeten worden. Gelet op het voorgaande en in het licht van de eerdere uitspraak van de Raad van State zal in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid worden opgenomen ten aanzien van de agrarische gronden gelegen aan de Broekstraat.</p> <p><u>Agrarische bestemming Broekstraat</u> Het bouwvlak is afgestemd op de aanwezige bebouwing en het provinciale beleid. Gelet op de beperkte omvang van de gronden en de intentie van de eigenaar om deze gronden op termijn op te zetten naar een bedrijfsbestemming is ons inziens een passende bestemming toegekend.</p>

		<p><u>Agrarische gronden Witvrouwenbergweg</u></p> <p>Aan de noordzijde van het plangebied is nog onbebouwd perceel aanwezig met een agrarische bestemming. Op grond van het beheersverordening / bestemmingsplan Sluis XI bestond de mogelijkheid om hier bebouwing ten behoeve van agrarische bedrijvigheid op te richten. Deze mogelijkheden zijn weggenomen in het bestemmingsplan. Het terrein betreft een onbebouwd perceel met een oppervlakte van ca. 2,7 hectare. Van de mogelijkheid om bebouwing op te richten is in het verleden geen gebruik gemaakt. Vanuit een planologisch oogpunt is het oprichten van bebouwing ten behoeve van een agrarisch bedrijf op deze locatie niet langer gewenst. Hiervoor kunnen de volgende argumenten worden genoemd:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Binnen de agrarische sector komt door bedrijfsbeëindiging veel bebouwing vrij, het ligt voor de hand om eerst de mogelijkheden te bezien voor het hergebruiken van bestaande bebouwing. Het bestendigen van de oude bouwrechten op deze locatie zou leiden tot een verdere versterking van het buitengebied hetgeen niet is gewenst.</li> <li>- Gelet op het provinciaal beleid is binnen het gemengd landelijk gebied de vestiging van glastuinbouwbedrijf (7.5 verordening ruimte) niet mogelijk, ook de vestiging van een veehouderij is op grond van de aanduiding 'beperkingen veehouderij' niet toestaan. Gelet op de geïsoleerde ligging en beperkte omvang is het terrein evenmin geschikt als 'huiskavel' voor andere vorm van agrarische bedrijvigheid. Het feit dat in de afgelopen decennia hiervoor geen aanvragen zijn ingediend voor het oprichten van bedrijfsbebouwing, bevestigt ons inziens dit standpunt.</li> </ul>
10. Half Elfje 5	<p>Voor het gebruik van het pand Half Elfje 5 als zelfstandig kantoor is in november 2014 een omgevingsvergunning verleend (afwijking bestemmingsplan). Deze vergunning is niet goed overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Someren. Verzocht wordt om dit gebrek te herstellen. Verder wordt gevraagd om in verband met de groei van het bedrijf het aanduidingsvlak 'kantoor' verder te vergroten. Het gaat daarbij om een oppervlakte van 91,6 vierkante meter. Volgens de aanvrager is dit verzoek niet in strijd met de beginselen van een goede ruimtelijke ordening.</p>	<p>Verleende vergunning</p> <p>De eerder verleende omgevingsvergunning is inderdaad niet goed in het bestemmingsplan opgenomen. Dit zal worden hersteld.</p> <p>Overweging uitbreiding</p> <p>Zelfstandige kantoorruimte wordt in beginsel niet toegestaan op het bedrijventerrein. In 2014 is voor het perceel Half Elfje 5 toestemming verleend voor het gebruiken van een leegstaande showroom als kantoorruimte. Dit hergebruik werd als passend gezien in de gemengde zone langs de Witvrouwenbergweg.</p> <p>Het verzoek voorziet niet in de aanleg/realisatie van extra parkeerplaatsen hetgeen op grond van het parkeerbeleid wel noodzakelijk bij uitbreiding van deze kantoorfunctie. Op het bedrijventerrein in zijn algemeenheid is er een tekort aan parkeerplaatsen, meer specifiek geldt dit ook deze straat waar op sommige plaatsen in groenstroken wordt geparkeerd. Door het vergroten van deze zelfstandige kantoorfunctie neemt de behoefte aan parkeervoorzieningen toe terwijl het plan hierin niet voorziet. Het is derhalve niet gewenst om hieraan medewerking te verlenen.</p>
11. Mortelweg 1	<p>In de zienswijze worden verschillende punten naar voren gebracht:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het bouwperceel is groter dan 5000 m2 gelet op de bestemmingsplan systematiek dient de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- afwijkende perceelsgrootte 1' aan het perceel toegekend te worden;</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Oppervlakte bouwperceel</u> Het bouwperceel bestaat uit verschillende kadastrale percelen, de gezamenlijke oppervlakte bedraagt inderdaad meer dan 5000 m2. Voor deze percelen zal de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding- afwijkende perceelsgrootte 1' opgenomen.</li> <li>2. <u>Aanpassing bouwvlak</u> Ook deze opmerking is terecht, de verbeelding wordt op dit punt aangepast.</li> <li>3. <u>Aanpassing hoogte</u></li> </ol>

	<ol style="list-style-type: none"> <li>2. Een eerder vergunde berging gelegen buiten het bouwvlak is niet correct in het bestemmingsplan opgenomen;</li> <li>3. Eerder vergunde afwijkende bouwhoogte is niet correct, verzocht wordt het bestemmingsplan op dit punt aan te passen.</li> <li>4. Verzocht wordt om het bestemmingsplan aan te passen zodat alsnog een omgevingsvergunning kan worden verleend voor een drietal bouwwerken/gebouwen die zonder de daarvoor benodigde vergunningen zijn opgericht (Slibsilo, propaantank/muur, berging voor waterzuiveringsinstallatie). (aanpassen bouwvlak /afstand tot zijdelingse perceelsgrens)</li> </ol>	<p>De eerder vergunde hoogte zal op de verbeelding worden opgenomen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>4. <u>Aanpassingen i.v.m. gerealiseerde bouwwerken</u> De genoemde bouwwerken zijn gesitueerd buiten het op de verbeelding van het ontwerpbestemmingsplan aangegeven bouwvlak. In de zienswijze wordt gevraagd om het bouwvlak op deze plaatsen te vergroten. In het onderstaande zal hierop nader worden ingegaan.</li> </ol> <p>Slibsilo / berging met waterzuiveringsinstallatie De gerealiseerde silo heeft een doorsnede van 3 meter en een hoogte van 8 meter. De silo is een onderdeel van waterzuiveringsinstallatie die het bedrijf heeft geplaatst. Gelet op de interne bedrijfsprocessen en technische beperkingen is gekozen voor deze opstelling en locatie. Problemen als verstoppingen worden hiermee voorkomen en het silo hoeft maar over een korte afstand verpompt te worden.</p> <p>Het is belangrijk om bij dit bedrijf (slachterij) een goed werkende waterzuivering te hebben, alternatieve locaties ontbreken hiervoor. Hoewel buiten het bouwvlak wordt gebouwd is het niet bezwaarlijk om het bestemmingsplan hierop aan te passen. Door de beperkte omvang van deze bouwwerken is de impact op de omgeving namelijk beperkt. De regels en verbeelding worden hierop aangepast.</p> <p>Propaantank De propaantank zou in verleden zijn verplaatst op verzoek van de gemeente en is ook in de eerder verleende milieuvergunning (2011) opgenomen. Mede gelet op de lange periode die is verstreken en de beperkte omvang van het bouwwerk is het niet bezwaarlijk om hieraan medewerking te verlenen. Het bestemmingsplan wordt hierop aangepast.</p>
12. Schoolstraat 28-34/ Kanaalstraat 105	<p>De zienswijzen gaat in op een drietal punten:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Het perceel is groter dan 5000 m2, de daarvoor op de verbeelding opgenomen aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende perceelsgrootte 1' zou niet correct zijn opgenomen op de verbeelding. De kadastrale nummers 3281 /3283 horen ook bij dit perceel.</li> <li>2. Bovenstaande punt geldt ook voor de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf –afwijkende kantooroppervlakte'</li> <li>3. De toegestane goot- en nokhoogte stemt niet overeen met de aanwezige bebouwing. Verzocht wordt om de maximale goothoogte van 4,5 te laten vervallen. Verzocht wordt om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. <u>Aanduiding afwijkende perceelsgrootte</u> Opmerking is terecht, de verbeelding wordt op dit punt aangepast.</li> <li>2. <u>Aanduiding afwijkende kantooroppervlakte</u> Opmerking is terecht, de verbeelding wordt op dit punt aangepast.</li> <li>3. <u>Goot-en nokhoogte</u> Bestaande afwijkende goot- en nokhoogte dienen op de juiste wijze bestemd te worden. Fouten op dit punt worden hersteld bij de vaststelling.</li> </ol> <p>Het verhogen van de standaardgoothoogte naar 8 meter is gelet op het kleinschalige karakter van het deelgebied Half Elfje niet gewenst. De in het bestemmingsplan opgenomen afwijkingsbevoegdheid voor een hogere hoogte biedt voldoende flexibiliteit.</p>
13. Nijverheidsstraat	<p>Zienswijze richt zich op enkele percelen aan de Nijverheidsstraat te Someren (kadastraal bekend als Someren sectie H, nrs 1982, 1868, 1754, 1984, 2997, 1985 en 1607). De zienswijze is ingediend namens de eigenaar van deze percelen. De percelen zijn verhuurd aan derden.</p>	<p>De schriftelijke zienswijze is binnen de termijn ingediend. Volledigheidshalve wordt opgemerkt dat tijdens het gesprek van 22 oktober 2018, door de betrokken partij niet is aangegeven dat het (mede) bedoeld was om een mondelinge zienswijze op het bestemmingsplan in te dienen. De schriftelijke zienswijze is echter op tijd ingekomen, er is derhalve geen aanleiding om deze zienswijze niet te behandelen.</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Bouwvlak</li> </ol>

	<p>In de zienswijze wordt verwezen naar een overleg met de gemeente op 22 oktober 2018. Dit gesprek zou beschouwd moeten worden als een mondelinge zienswijze. In de zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht:</p> <p>1. Onjuiste opname bouwvlak Een deel van de aanwezige bebouwing is gesitueerd buiten het op de verbeelding ingetekende bouwvlak. Verzocht wordt om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Het gaat daarbij om een technische ruimte, een trafohuisje en de bestaande entree.</p> <p>2. Uitbreiding bestaande bebouwing Ter hoogte van de genoemde gebouwtjes wil de eigenaar een bestaan bedrijfspand uitbreiden buiten het op de verbeelding ingetekende bouwvlak met ca. 130 m<sup>2</sup>. De huurder van het perceel Nijverheidsstraat 4 heeft een grotere behoefte aan kantoorruimte voor het bedrijf GTA, een producent van componenten en precisie tandwielen. Naast de kantoorruimte zal de uitbreiding worden gebruikt als ontvangstruimte/overlegruimte. In samenhang met de uitbreiding zal het terrein anders worden ingedeeld waardoor extra parkeerplaatsen worden gerealiseerd op eigen terrein.</p> <p>Als motivatie worden de volgende punten aangedragen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Bebouwingspercentage blijft onder de maximaal toegestane 80%;</li> <li>- Bereidheid bestaat om een reststrook aan te kopen, hiermee wordt het bebouwingspercentage verder verlaagd en ontstaat de mogelijkheid om extra parkeerplaatsen te maken;</li> <li>- Vanuit een milieukundig oogpunt zijn er geen belemmeringen tegen de gewenste uitbreiding;</li> <li>- Naast de functionele kant van de uitbreiding (het pand wordt groter), wil de eigenaar de uitstraling van het pand verbeteren, worden zonnepanelen op het dak geplaatst (vergunningsvrij) en kan het dak zodanig worden geconstrueerd dat het geschikt is om te fungeren als waterbuffer.</li> </ul>	<p>Enkele bouwwerken staan inderdaad buiten het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Dit is niet juist en dient hersteld te worden.</p> <p>2. Uitbreiding bestaande bebouwing Een eerder verzoek om de bebouwing op het perceel uit te breiden is eerder afgewezen wegens strijd met het bestemmingsplan.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- De overschrijding van de bebouwingsgrens;</li> <li>- De overschrijding van het bebouwingspercentage;</li> <li>- De afname van parkeerplaatsen / terwijl de parkeerbehoefte toeneemt</li> </ul> <p>Bedrijfsverzamelgebouw Het bebouwingspercentage wordt berekend per bouwperceel. Dat zijn alle gronden die bij één bedrijf in gebruik zijn. In de aangeleverde berekening is echter uitgegaan van het gehele eigendom van de aanvrager dat het gehele bedrijvencomplex gelegen tussen de Nijverheidstraat en de Indumaweg omvat. Binnen dit complex zijn verschillende units aanwezig die aan bedrijven worden verhuurd.</p> <p>Gelet op deze specifieke situatie zijn de standaardregels voor bedrijfsbestemmingen eigenlijk niet goed bruikbaar. Aan de bepalingen ten aanzien van bebouwingspercentage / afstand tot de perceelsgrenzen wordt immers voor de afzonderlijke bedrijfspercelen niet voldaan. Delen van de onbebouwde grond worden bovendien door meerderde bedrijven gebruikt waardoor het niet mogelijk is om deze aan één bedrijf toe te rekenen.</p> <p>Voorgesteld wordt om voor het gehele complex de aanduiding 'bedrijfsverzamelgebouw' op te nemen. Het gebied binnen deze aanduiding wordt dan als één bouwperceel aangemerkt. De minimale vloeroppervlakte van een bedrijfsunit dient tenminste 1000 m<sup>2</sup> te bedragen, opdeling in kleinere units wordt niet toegestaan.</p> <p>De begrenzing van het bouwvlak / bebouwingspercentage blijven ongewijzigd, hierbij dient opgemerkt te worden dat de aanwezige bebouwing het maximale bebouwingspercentage van 80% al nagenoeg volledig heeft benut. In combinatie met de parkeernormen die in het bestemmingsplan zijn opgenomen</p> <p>Uitbreiding bouwvlak In combinatie met de bovenstaande aanpassing kan worden ingestemd met de kleine uitbreiding van de bedrijfsbebouwing aan de zijde van de Nijverheidsstraat. Met dien verstande dat deze uitbreiding alleen in gebruik mag worden genomen als ook de extra parkeerplaatsen zoals aangegeven in de zienswijze daadwerkelijk worden gerealiseerd en in stand worden gehouden. Deze randvoorwaarde wordt als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.</p> <p>Aanvullende zienswijze (10 januari 2019 mondeling) / mail (15 januari 2019) In reactie op het eind december toegezonden zienswijzenverslag/ voorgestelde aanpassingen is door de eigenaar van het perceel gereageerd. Aangegeven is dat veel waarde wordt gehecht aan het behoud van het bestaande bouwvlak en het geldende bebouwingspercentage in verband met de gewenste flexibiliteit ten aanzien van de toegelaten oppervlakte en situering van de bebouwing. Verder is aangegeven dat enkele van de bestaande bedrijfsunits kleiner zijn dan de genoemde 1000 m<sup>2</sup>.</p>
--	--	---

		<p>Gelet op het feit dat het bebouwingspercentage al nagenoeg geheel is benut heeft het geen toegevoegde waarde om de bebouwinggrens strak om het complex te leggen. Bij eventuele uitbreidingsplannen dient verder voorzien te worden in voldoende parkeerruimte en voorzieningen voor laden en lossen, substantiële uitbreidingsmogelijkheden zijn niet meer aanwezig. Aanpassingen ten aanzien van het bouwvlak/bebouwingspercentage zijn dan ook niet nodig.</p> <p>Oppervlakte units Ten aanzien van de bestaande bedrijfsunits kleiner dan 1000 m2, moet wat aanvullend maatwerk worden geleverd. Bestaande rechten worden op dit punt gerespecteerd, via een bijlage die wordt toegevoegd aan de regels wordt inzichtelijk gemaakt wat de bestaande situatie is.</p> <table border="1" data-bbox="1448 583 2597 1033"> <thead> <tr> <th>Someren</th> <th></th> <th>Kantoorr.</th> <th>bedrijfsr.</th> <th>verkeersr.</th> <th>toilet/badkamer</th> <th>Trap/lift</th> <th>MK/installatie</th> <th>totaal bg.</th> <th>k</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Indumaweg 1</td> <td>Hurkmans Natuursteen B.V.</td> <td></td> <td>501,0</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>501,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Indumaweg 3</td> <td>G.T.A. Lease B.V.</td> <td></td> <td>490,0</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>490,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Indumaweg 5</td> <td>G.T.A. Lease B.V.</td> <td></td> <td>504,0</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>504,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Indumaweg 7</td> <td>Meubelrenovatie Sluiself</td> <td></td> <td>490,0</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>490,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Indumaweg 9</td> <td>Mechanical Parts Brabant</td> <td></td> <td>507,0</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>507,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Indumaweg 11</td> <td>Mechanical Parts Brabant</td> <td>183,4</td> <td>733,5</td> <td>45,4</td> <td>2,5</td> <td>11,2</td> <td>0,2</td> <td>976,3</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Indumaweg 15</td> <td>Bob Gimbrere Management B.V.</td> <td></td> <td>516,0</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>516,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Indumaweg 17</td> <td>van de Weert Engineering B.V.</td> <td></td> <td>323,0</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>323,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Beemdstraat 5</td> <td>van de Weert Engineering B.V.</td> <td>80,6</td> <td>320,0</td> <td>14,8</td> <td>6,3</td> <td>0,8</td> <td>0,4</td> <td>423,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Beemdstraat 7</td> <td>van de Weert Engineering B.V.</td> <td></td> <td>273,0</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>273,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Beemdstraat 7A</td> <td>Flow Meter Group B.V.</td> <td></td> <td>85,0</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>85,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nijverheidstraat 2</td> <td>Hurkmans Natuursteen B.V.</td> <td></td> <td>505,0</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td>505,0</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nijverheidstraat 4</td> <td>G.T.A. Lease B.V.</td> <td>193,0</td> <td>1579,0</td> <td>12,0</td> <td>42,3</td> <td>7,6</td> <td></td> <td>1833,8</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Nijverheidstraat 12</td> <td>Flow Meter Group B.V.</td> <td>71,2</td> <td>1234,0</td> <td>18,1</td> <td>8,2</td> <td></td> <td></td> <td>1331,5</td> <td></td> </tr> <tr> <td colspan="8" style="text-align: right;"><b>Totaal</b></td> <td><b>8758,5</b></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>	Someren		Kantoorr.	bedrijfsr.	verkeersr.	toilet/badkamer	Trap/lift	MK/installatie	totaal bg.	k	Indumaweg 1	Hurkmans Natuursteen B.V.		501,0					501,0		Indumaweg 3	G.T.A. Lease B.V.		490,0					490,0		Indumaweg 5	G.T.A. Lease B.V.		504,0					504,0		Indumaweg 7	Meubelrenovatie Sluiself		490,0					490,0		Indumaweg 9	Mechanical Parts Brabant		507,0					507,0		Indumaweg 11	Mechanical Parts Brabant	183,4	733,5	45,4	2,5	11,2	0,2	976,3		Indumaweg 15	Bob Gimbrere Management B.V.		516,0					516,0		Indumaweg 17	van de Weert Engineering B.V.		323,0					323,0		Beemdstraat 5	van de Weert Engineering B.V.	80,6	320,0	14,8	6,3	0,8	0,4	423,0		Beemdstraat 7	van de Weert Engineering B.V.		273,0					273,0		Beemdstraat 7A	Flow Meter Group B.V.		85,0					85,0		Nijverheidstraat 2	Hurkmans Natuursteen B.V.		505,0					505,0		Nijverheidstraat 4	G.T.A. Lease B.V.	193,0	1579,0	12,0	42,3	7,6		1833,8		Nijverheidstraat 12	Flow Meter Group B.V.	71,2	1234,0	18,1	8,2			1331,5		<b>Totaal</b>								<b>8758,5</b>	
Someren		Kantoorr.	bedrijfsr.	verkeersr.	toilet/badkamer	Trap/lift	MK/installatie	totaal bg.	k																																																																																																																																																									
Indumaweg 1	Hurkmans Natuursteen B.V.		501,0					501,0																																																																																																																																																										
Indumaweg 3	G.T.A. Lease B.V.		490,0					490,0																																																																																																																																																										
Indumaweg 5	G.T.A. Lease B.V.		504,0					504,0																																																																																																																																																										
Indumaweg 7	Meubelrenovatie Sluiself		490,0					490,0																																																																																																																																																										
Indumaweg 9	Mechanical Parts Brabant		507,0					507,0																																																																																																																																																										
Indumaweg 11	Mechanical Parts Brabant	183,4	733,5	45,4	2,5	11,2	0,2	976,3																																																																																																																																																										
Indumaweg 15	Bob Gimbrere Management B.V.		516,0					516,0																																																																																																																																																										
Indumaweg 17	van de Weert Engineering B.V.		323,0					323,0																																																																																																																																																										
Beemdstraat 5	van de Weert Engineering B.V.	80,6	320,0	14,8	6,3	0,8	0,4	423,0																																																																																																																																																										
Beemdstraat 7	van de Weert Engineering B.V.		273,0					273,0																																																																																																																																																										
Beemdstraat 7A	Flow Meter Group B.V.		85,0					85,0																																																																																																																																																										
Nijverheidstraat 2	Hurkmans Natuursteen B.V.		505,0					505,0																																																																																																																																																										
Nijverheidstraat 4	G.T.A. Lease B.V.	193,0	1579,0	12,0	42,3	7,6		1833,8																																																																																																																																																										
Nijverheidstraat 12	Flow Meter Group B.V.	71,2	1234,0	18,1	8,2			1331,5																																																																																																																																																										
<b>Totaal</b>								<b>8758,5</b>																																																																																																																																																										
<p>14. Zienswijze omtrent detailhandelsbestemmingen</p>	<p>Namens een aantal vastgoedeigenaren en ondernemers uit het centrum- c.q. kernwinkelgebied is een zienswijze ingediend op het ontwerpbestemmingsplan. Hierin worden zorgen geuit over de mogelijkheden die in het bestemmingsplan worden geboden voor detailhandel en de bedreigingen die dat met zich meebrengt voor het kernwinkelgebied.</p> <p>De gehanteerde termen 'ondergeschikte detailhandel' en 'detailhandel perifeer' zouden vaag of onduidelijk zijn. Zeker gelet op de mogelijkheden voor branchevervaging. Verzocht wordt om de regels op dit punt aan te scherpen bijvoorbeeld door productgroepen uit te sluiten.</p>	<p>Een aantal vastgoedeigenaren maakt zich zorgen over de mogelijkheden voor perifere detailhandel die in het plangebied wordt toegestaan.</p> <p>Perifere detailhandel Uitgangspunt is dat detailhandel op het bedrijventerrein niet is toegestaan, tenzij anders is aangegeven. Hierbij wordt in het bestemmingsplan het volgende onderscheid gemaakt:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Productiegebonden detailhandel Detailhandel van goederen vanuit het bedrijf dat die goederen vervaardigt, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandel een ondergeschikte (neven)activiteit is van dat bedrijf (begripsbepalingen artikel 1.42)</li> <li>- Ondergeschikte detailhandel Detailhandel die als activiteit in ruimtelijke, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie, De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft.</li> <li>- Perifeer detailhandel Detailhandel in grove bouwmaterialen, brand- en explosiegevaarlijke stoffen, auto's, motoren, boten en caravans, auto- en motorfietsonderdelen, bouwmarkten, tuincentra, agrarisch gerelateerde detailhandel,</li> </ul>																																																																																																																																																																



vloerbedekking, zonwering, woningtextiel, meubelen, keukens en sanitair en artikelen die naar aard en omvang met de hiervoor gevoerde artikelen een zodanig grote oppervlakte nodig heet voor de uitstalling en voor de bij één en ander behorende voorzieningen, waaronder begrepen parkeervoorzieningen, dat ze niet binnen een regulier winkelgebied gevestigd kunnen worden.

In de regels (artikel 5) is opgenomen dat de oppervlakte voor ondergeschikte en productiegebonden detailhandel uitsluitend binnen de bebouwing mag plaatsvinden. De vloeroppervlakte mag niet meer dan 10% van de gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlakte, tot een maximum van 100 m<sup>2</sup>. Voor percelen met de aanduiding perifere detailhandel is vastgelegd dat de bestaande winkelvloeroppervlak ten tijde van de vaststelling van het bestemmingsplan niet mag worden vergroot.

Uit de mondelinge toelichting (3 december 2018) op deze zienswijze blijkt dat de zorg zich vooral richt op de aanwezige bouwmarkt en de vestiging van de Welkoop en het assortiment dat hier verkocht mag worden.

#### Aanpassingen

Het begrippen ondergeschikte en productiegebonden detailhandel dienen nog wat aangescherpt te worden om beter duidelijk te maken wat hieronder wordt verstaan. Het gaat hier nadrukkelijk om nevenactiviteiten met een directe relatie met de hoofdactiviteit op het perceel.

##### - Ondergeschikte detailhandel

Detailhandel die als nevenactiviteit in ruimtelijke, functioneel en inkomenswervend opzicht duidelijk ondergeschikt is aan de volgens het bestemmingsplan toegestane hoofdfunctie en hiermee gelet op de aard van de te verkopen goederen een directe relatie heeft. De detailhandelsactiviteit is van zulke beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang dat de functie waaraan zij wordt toegevoegd qua aard, omvang en verschijningsvorm overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie duidelijk herkenbaar blijft.

##### - Productiegebonden detailhandel

Detailhandel van goederen vanuit het bedrijf dat die goederen vervaardigt, bewerkt en/of toepast in het productieproces, waarbij de detailhandel een ondergeschikte nevenactiviteit is van dat bedrijf (begripsbepalingen artikel 1.42).

Het woordje 'neven' stond tussen haakjes hetgeen verwarring zou kunnen opleveren, dit wordt aangepast.

#### Perifere detailhandel

Binnen de aanduiding perifere detailhandel zijn ook bouwmarkten en tuincentra toegestaan.

Omschrijvingen van deze type bedrijven zijn niet opgenomen in de begrippenlijst en zullen worden toegevoegd. Naast de meer voor de hand liggende producten hebben deze bedrijven regelmatig, al dan niet tijdelijk, andere producten in de verkoop (branchevreemde producten/restassortiment). Het is noodzakelijk om voor deze categorie producten aanvullende bepalingen op te nemen. Het gaat daarbij om de volgende punten.

Als nevenactiviteit bij perifere detailhandelsbedrijven wordt is de verkoop van overige goederen; branchevreemde goederen/restassortiment, met dien verstande dat de oppervlakte hiervan niet meer dan 15 % van de winkelvloeroppervlakte mag bedragen met een absoluut maximum van 150 m<sup>2</sup> en niet meer dan 5 procent van de omzet.

		<p>Het opnemen van een lijst met goederen die wel of niet verkocht mogen worden op het terrein, wordt niet als werkbare oplossing gezien. In de eerder verleende vergunningen waarbij perifere detailhandel is toegestaan op percelen op het bedrijventerrein zijn ook geen beperkingen opgelegd aan het te voeren assortiment.</p> <p>Uit de gestelde begrippen en aanvullende bepalingen volgt duidelijk wat wel en wat niet toelaatbaar is.</p>
15. Schoolstraat 14	<p>In de zienswijze wordt positief gereageerd op de doorgevoerde aanpassing waarbij het gebruik van deze bedrijfswoning, als burgerwoning onder een uitsterfregeling is gebracht.</p> <p>Gelet op de oppervlakte van het perceel (kleiner dan 1000 m2) wordt verzocht om het bestemmingsplan aan te passen. Om de eventuele vestiging van een bedrijf in de toekomst mogelijk te maken. Verzocht wordt om aan de afwijkingsbevoegdheid opgenomen in artikel 5.5.2 a een passage toe te voegen.</p>	<p>Aan het perceel Schoolstraat 14 is de bestemming 'Bedrijf' toegekend waarbij de aanwezige bedrijfswoning door middel van de functieaanduiding is aangegeven. Gelet op eerdere besluitvorming is ten aanzien van het gebruik van deze woning als burgerwoning een uitsterfconstructie opgenomen.</p> <p>In de planregels is verder opgenomen dat een bouwperceel een minimale omvang van 1000 m2 dient te hebben. Voor bestaande kleinere percelen wordt gewerkt met een aparte bouwaanduiding (specifieke bouwaanduiding – afwijkende perceelsgrootte 2 (artikel 5.2.1.f). In deze situatie is het voldoende om deze aanduiding ook voor het perceel Schoolstraat 14 op te nemen, aanpassing van artikel 5.5.2. is daarbij niet nodig.</p>
16. Kanaalstraat 40	<p><u>Hoogte</u> In de zienswijze wordt gevraagd om de toegestane bouwhoogte te verhogen naar 12 meter. De opgenomen hoogte van maximaal 10 meter zou naar de toekomst toe onvoldoende zijn. Verwezen wordt naar het bouwperceel Randweg 1 waar ook een bouwvlak met een hoogte van 15 meter is opgenomen.</p> <p><u>Dubbelbestemming Archeologie</u> Verzocht wordt om de dubbelbestemming Archeologie te verwijderen. Danwel de regels zodanig aan te passen dat hieruit geen bouw – of gebruiksbeperkingen of verplichtingen voortvloeien voor de eigenaar van het perceel. En/of dat de gemeente zelf alle eventuele onderzoeks- en gevolgcosten vergoedt of betaalt</p>	<p><u>Hoogte</u> Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is de toegestane goothoogte al verhoogd. Het bestemmingsplan bevat daarbij een afwijkingsbevoegdheid waarmee een hogere bouwhoogte kan worden toegestaan. Het verzoek is niet vergezeld van een concrete bouwtekening op basis waarvan een afweging gemaakt kan worden. Op basis van de ervaringen van de recente ontwikkeling van het bedrijventerrein Lage Akkerweg, dat een hoogte van 10 meter voor veel bedrijven toereikend is.</p> <p>De locaties waar in het verleden vergunning is verleend voor een hogere hoogte zijn op de verbeelding aangeduid met een specifieke maatvoeringsaanduiding. Op die plekken is een hogere hoogte mogelijk. Van een vergelijkbare situatie is dus geen sprake. Het plan wordt op dit punt dan ook niet aangepast.</p> <p><u>Archeologie</u> Deze opmerking is ook gemaakt in het kader van het vooroverleg. In de eerder verzonden reactie is uitgelegd waarom deze bepalingen moeten worden opgenomen in het bestemmingsplan.</p> <p>Voor het perceel Kanaalstraat 40 gaat het om de dubbelbestemming Waarde- Archeologie 5. Op grond van wettelijke voorschriften (artikel 3.1.6. lid 5 onder a Besluit ruimtelijke ordening) dient in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen te worden op welke wijze rekening gehouden wordt met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. Op basis van het gemeentelijke archeologiebeleid en de in 2015 vastgestelde archeologiekartaart, zijn voor het plangebied verschillende dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie opgenomen.</p> <p>In het archeologiebeleid is een onderscheid gemaakt in een zevental categorieën. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde van het gebied is vanaf een bepaalde oppervlakte en diepte een onderzoeksplicht in het bestemmingsplan opgenomen.</p> <p>De dubbelbestemming Archeologie is op goede gronden en op een zorgvuldige wijze opgenomen in de bestemmingsplanregels. Uitgangspunt van de archeologische monumentenzorg is dat de verstoorder van het</p>

	<p>Kantoor</p> <p>Bezwaar wordt gemaakt tegen de onnodige beperking van het oppervlak kantoorfunctie bij het eigen bedrijf tot maximaal 25 % van het bebouwde oppervlakte en met een maximum van 250. Ook de in het plan opgenomen afwijkingsbevoegdheid tot 500 m<sup>2</sup> zou ontoereikend zijn.</p>	<p>bodemarchief dient bij te dragen aan de kosten voor het archeologische onderzoek ter bescherming van het bodemarchief. Mede gelet op het feit dat bij de opgenomen dubbelbestemming Waarde- Archeologie 5 pas een onderzoeksplicht bij een verstoring vanaf 2500 m<sup>2</sup> en een diepte van meer dan 40 centimeter geldt en bovendien in artikel 4.2 eerste lid van de Wabo een schadevergoedingsregeling is opgenomen is van een onevenredige aantasting van de belangen geen sprake. Het plan wordt op dit punt dan ook niet aangepast.</p> <p>Kantoor</p> <p>Het bedrijventerrein is niet bedoeld voor de vestiging van zelfstandige kantoren. Ten behoeve van de gevestigde bedrijven mogen wel ondergeschikte kantoren worden gevestigd. Hiervoor is een norm van 25 % opgenomen met maximum van 250 m<sup>2</sup>. Dit absolute maximum is voor het onderhavige bedrijf niet toereikend. Ook voor andere (grote) bedrijven in het plangebied zal dit gelden, op meerdere plaatsen is een grotere oppervlakte aan kantoorruimte aanwezig. Het ondergeschikte karakter van de kantoorfunctie volgt al uit het toegelaten percentage. Het opnemen van een absoluut maximum heeft dan ook geen toegevoegde waarde en zal in de praktijk belemmerend kunnen werken.</p> <p>Gelet op de ingekomen reacties worden de regels aangepast op de onderstaande wijze aangepast:</p> <p><i>5.4.3. Kantoren</i></p> <p><i>b. ondergeschikte kantoren ten dienste van de toegelaten bedrijven als bedoeld in artikel 5.1 zijn toegestaan mits de bedrijfsvloeroppervlakte voor het kantoor per bedrijf niet meer bedraagt dan 25 % van het gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlak.</i></p> <p><i>5.5.3 ondergeschikte kantoren</i></p> <p><i>Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.3. onder b ten behoeve van de maximale omvang van de vloeroppervlakte in gebruik zijnde voor ondergeschikte kantoren (ten dienste van de toegelaten functies op grond van artikel 5.1), met dien verstande dat;</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><i>a. Het vloeroppervlak in gebruik voor de ondergeschikte kantoren niet meer bedraagt dan 40% van het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak;</i></li> <li><i>b. Er geen milieu-hygiënische belemmeringen zijn;</i></li> <li><i>c. Er geen verkeerskundige belemmeringen zijn;</i></li> <li><i>d. Op eigen terrein wordt voorzien in de aanleg en in stand houding van parkeervoorzieningen en mogelijkheden voor laden en lossen op eigen terrein.</i></li> </ul> <p>Gelet op de aanwezige oppervlakte aan bedrijfsbebouwing, valt de huidige oppervlakte aan kantoorruimte binnen de 25% norm die gehanteerd zal worden. De aangekondigde uitbreiding van deze kantoorruimte zal aan de hand van een concrete bouwplan beoordeeld moeten. Het bestemmingsplan bevat in beginsel voldoende flexibiliteit om een bouwplan in afwijkingen van het bepaalde ten aanzien van ondergeschikte kantoren te vergunnen.</p>

<p>17. Industrielaan 10 /Beneluxstraat 10</p>	<p>In de zienswijze worden een aantal punten naar voren gebracht over het ontwerpbestemmingsplan.</p> <p><u>Begrenzings functie/ bouwaanduidingen Beneluxstraat 8 en 10</u> Verzocht wordt om de gebruiksmogelijkheden van het de percelen Beneluxstraat 8 en 10 gelijk te stellen met het perceel Industrielaan 10. (perceelsgrootte / milieucategorie)</p> <p><u>Hoogte</u> Verzocht wordt om de standaardbouwhoogte te verhogen naar 12 meter.</p> <p><u>Dubbelbestemming archeologie</u> Bezwaar wordt gemaakt tegen de dubbelbestemming Archeologie 4. Dit zou onnodig beperkend zijn.</p> <p><u>Oppervlakte kantoor bij de bedrijf</u> Het opgenomen maximum van 250 m2 aan ondergeschikt kantoorruimte is niet toereikend voor het bedrijf. De bestaande oppervlakte van 600 m2 dient in ieder geval op de juiste wijze bestemd te worden</p>	<p>De zienswijze betreft grotendeels een herhaling van de punten die als inspraakreactie (brief 7 december 2017) ook al zijn ingediend. In de brief van 4 juni 2018 is hierop reeds een uitgebreide reactie gegeven.</p> <p><u>Begrenzings functie-aanduidingen</u> <i>omvang perceel</i> Voor het opnemen van de bouwaanduiding 'afwijkende perceelsgrootte' zijn de grenzen van de bestaande 'inrichtingen' als uitgangspunt genomen. De begrenzing zoals opgenomen op de verleende milieuvergunning is daarbij leidend. Hieruit volgt duidelijk dat de percelen Beneluxstraat 8 en 10 niet tot hetzelfde bouwperceel behoren. Dat er sprake is van dezelfde eigenaar doet hieraan niets af. Conform de eerdere gemaakte afspraken is het van de gemeente aangekochte perceel aan de ander zijde van het perceel Industrielaan 10 wel opgenomen binnen het vlak met de bouwaanduiding 'specifieke bouwaanduiding -afwijkende perceelsgrootte 1'. Voorzover gelegen binnen deze aanduiding kan het bedrijf zich verder ontwikkelen. Mocht er behoefte bestaan aan verdere uitbreiding van het bedrijf, buiten deze aanduiding, dan is daar inderdaad aanvullende toestemming voor nodig. Of dat wel of niet aanvaardbaar is vanuit een planologische oogpunt zal aan de hand van een concreet verzoek/aanvraag beoordeeld moeten worden.</p> <p><i>milieucategorie</i> Bij het toekennen van de maximale milieucategorie is rekening gehouden met de aanwezige woningen in het gebied. Zoals in de eerdere beantwoording is aangegeven is het niet gewenst om op korte afstand van deze woningen bedrijvigheid in de zwaardere milieucategorieën toe te laten. Er is geen aanleiding op het bestemmingsplan op dit punt aan te passen</p> <p><u>Hoogte</u> Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is de toegestane goothoogte al verhoogd. Het bestemmingsplan bevat daarbij een afwijkingsbevoegdheid waarmee een hogere bouwhoogte kan worden toegestaan. Het verzoek is niet vergezeld van een concrete bouwtekening op basis waarvan een afweging gemaakt kan worden. Op basis van de ervaringen van de recente ontwikkeling van het bedrijventerrein Lage Akkerweg, blijkt dat een hoogte van 10 meter voor de meeste bedrijven toereikend is.</p> <p>De locaties waar in het verleden vergunning is verleend voor een hogere hoogte zijn op de verbeelding aangeduid met een specifieke maatvoeringsaanduiding. Op die plekken is een hogere hoogte mogelijk. Van een vergelijkbare situatie is dus geen sprake. Het plan wordt op dit punt dan ook niet aangepast.</p> <p><u>Archeologie</u> Op het perceel is de dubbelbestemming Waarde - Archeologie 5 opgenomen. Op grond van wettelijke voorschriften (artikel 3.1.6. lid 5 onder a Besluit ruimtelijke ordening) dient in de toelichting van het bestemmingsplan opgenomen te worden op welke wijze rekening gehouden wordt met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten. Op basis van het gemeentelijke archeologiebeleid en de in 2015 vastgestelde archeologiekaart, zijn voor het plangebied verschillende dubbelbestemmingen Waarde-Archeologie opgenomen.</p>

		<p>In het archeologiebeleid is een onderscheid gemaakt in een zevental categorieën. Afhankelijk van de (verwachtings)waarde van het gebied is vanaf een bepaalde oppervlakte en diepte een onderzoekspllicht in het bestemmingsplan opgenomen.</p> <p>De dubbelbestemming Archeologie is op goede gronden en op een zorgvuldige wijze opgenomen in de bestemmingsplanregels. Uitgangspunt van de archeologische monumentenzorg is dat de verstoorder van het bodemarchief dient bij te dragen aan de kosten voor het archeologische onderzoek ter bescherming van het bodemarchief. Mede gelet op het feit dat bij de opgenomen dubbelbestemming Waarde- Archeologie 5 pas een onderzoekspllicht bij een verstoring vanaf 2500 m2 en een diepte van meer dan 40 centimeter geldt en bovendien in artikel 4.2 eerste lid van de Wabo een schadevergoedingsregeling is opgenomen is van een onevenredige aantasting van de belangen geen sprake. Het plan wordt op dit punt dan ook niet aangepast.</p> <p><u>Oppervlakte kantoor</u></p> <p>Voor het perceel Kanaalstraat 40 is een vergelijkbare zienswijze ingediend. De gemaakte opmerkingen ten aanzien van de toegelaten oppervlakte aan ondergeschikte kantoorruimte zijn terecht. De in de bestemming opgenomen oppervlaktemaat is onevenredig beperkend voor de in het plangebied aanwezige bedrijvigheid. Deze bepaling zal in algemene zin worden aangepast.</p> <p><i>5.4.3. Kantoren</i></p> <p><i>b. ondergeschikte kantoren ten dienste van de toegelaten bedrijven als bedoeld in artikel 5.1 zijn toegestaan mits de bedrijfsvloeroppervlakte voor het kantoor per bedrijf niet meer bedraagt dan 25 % van het gezamenlijke bedrijfsvloeroppervlak.</i></p> <p><i>5.5.3 ondergeschikte kantoren</i></p> <p><i>Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in 5.4.3. onder b ten behoeve van de maximale omvang van de vloeroppervlakte in gebruik zijnde voor ondergeschikte kantoren (ten dienste van de toegelaten functies op grond van artikel 5.1), met dien verstande dat;</i></p> <ul style="list-style-type: none"><li><i>a. Het vloeroppervlak in gebruik voor de ondergeschikte kantoren niet meer bedraagt dan 40% van het gezamenlijk bedrijfsvloeroppervlak;</i></li><li><i>b. Er geen milieuhygiënische belemmeringen zijn;</i></li><li><i>c. Er geen verkeerskundige belemmeringen zijn;</i></li><li><i>d. Op eigen terrein wordt voorzien in de aanleg en in stand houding van parkeervoorzieningen en mogelijkheden voor laden en lossen op eigen terrein.</i></li></ul>
--	--	--

<b>Ambtshalve aanpassingen</b>		
	<b>Probleem /omissie</b>	<b>Aanpassing</b>
<b>Toelichting</b>		
	Inspraakreactie Rijkswaterstaat op voorontwerpbestemmingsplan is niet op de juiste wijze verwerkt dit dient alsnog te gebeuren.	Pagina 52 - Paragraaf 4.6 Externe veiligheid – transport van gevaarlijke stoffen Bevt = Besluit externe veiligheid transportroutes (in de tekst staat inrichtingen i.p.v. transportroutes.
<b>Percelen</b>		
Randweg 19	Op het perceel is een tegelzetbedrijf gevestigd. In relatie met deze activiteiten worden ook tegels verkocht en is op het perceel Randweg 19 een kleine showroom gevestigd.  Het gaat hier om een vorm van productiegebonden detailhandel. Hiervoor zijn in het ontwerpbestemmingsplan regels opgenomen, waarbij is aangegeven dat de oppervlakte niet meer dan 10 procent van de gezamenlijke bedrijfsoppervlakte mag bedragen met een maximum van 100m2.  De oppervlakte van de showroom bedraagt 80 m terwijl de totale bedrijfsvloeroppervlakte maar 250 m2 bedraagt. Relatief gezien is deze showroom te groot voor het hier gevestigde bedrijf (32 % i.p.v. 10%).	Gelet op de eerdere verleende vergunningen voor het gebruik van een deel van de bebouwing als showroom, dient het bestemmingsplan aangepast te worden. Op de verbeelding zal de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – tegelshowroom' worden opgenomen. Aan de regels wordt de bepaling toegevoegd dat ter plaatse van deze aanduiding in afwijking van het bepaalde in artikel 5.4.4., 80 vierkante meter aan ondersteunende / productiegebonden detailhandel is toegestaan.
Holberg (milieustraat)	Voor de herinrichting van de milieustraat aan de Holberg is extra ruimte nodig. Aan de voorzijde van het perceel worden verder voorzieningen geplaatst voor het brengen van papier, glas en dergelijke. Deze voorzieningen moeten worden aangemerkt als bouwwerken. Bouwwerken ten behoeve van de gevestigde bedrijven dienen in beginsel binnen het bouwvlak opgericht te worden.	De gewenste uitbreiding van de milieustraat moet worden opgenomen op de verbeelding, aangezien dit een perceel is dat groter is dan 5000 m2. Vanuit een ruimtelijk oogpunt bestaan hiertegen geen bezwaren.  Aan de voorzijde van het perceel wordt een aanduidingsvlak opgenomen, waarbinnen het oprichten van de betreffende bouwwerken 'brengvoorzieningen van huishoudelijk afval' buiten het bouwvlak mogelijk wordt gemaakt.
<b>Regels</b>		
1. Begrippen	Artikel 1.97 voorgevelrooilijn: lid c geen tekst	Verwijderen
Artikel 4 Agrarisch-Agrarisch Bedrijf	4.2.5 onder a: hierin is opgenomen dat slechts één bijgebouw mag worden gerealiseerd bij de bedrijfswoning met een maximale oppervlakte van 100 m2  er is geen maximale afstand opgenomen van bijgebouw tot bedrijfswoning	- aantal bijgebouwen is niet van belang, gezamenlijke oppervlakte mag echter niet meer dan 100 m2. Regel dient aangepast te worden - afstand bijgebouw tot woning max. 20 meter (toevoegen aan regels)
Artikel 5 Bedrijf	5.3.1. afwijkingsbevoegdheid voor bouwen in de perceelsgrens In de tekst staat alleen gebouwen, terwijl ook bouwwerken geen gebouw zijnde worden bedoeld	- regel wordt aangepast → toevoegen bouwwerk geen gebouw zijnde
<b>Verbeelding</b>		
Kanaalstraat 107	Een gedeelte van de bestaande bebouwing valt buiten het ingetekende bouwvlak	Bouwvlak wordt aangepast (zie zienswijze

Groenstrook woonwagenkamp	Onduidelijkheid bestaat over de wenselijkheid / haalbaarheid van de verkoop van een groenstrook rond de woonwagenlocatie aan de Muldersweg te Someren	Bedrijfsbestemming (links boven woonwagenlocatie) laten vervallen en vervangen door bestemming Groen. De wijzigingsbevoegdheid voor het omzetten van de bestemming Groen naar Bedrijf laten vervallen.
Openbaar gebied aan voorzijde Holberg 4	Verkeersbestemming is niet correct ingetekend	Verbeelding wordt aangepast
Beemstraat 10	Er is / wordt nog een strook grond van de gemeente aangekocht. Een bouwaanduiding dient hierop aangepast te worden.	Verbeelding wordt aangepast aan de nieuwe kadastrale grenzen.