



Postbus 290
5710 AG Someren
Telefoon (0493) - 494888
fax (0493) - 494850

Nota van zienswijzen bestemmingsplan De Hoof ong.

NL.IMRO.0847.BP02023006-OW01

Inhoudsopgave

1. Inleiding

2. Gemeentelijke beantwoording

- 2.1 provincie Noord-Brabant
- 2.2 omwonenden 1,2,3,4, en 5
- 2.3 omwonende 6

3. Conclusie

Bijlage 1 publicatie ontwerpbestemmingsplan

Bijlage 2 zienswijze provincie Noord-Brabant

Bijlage 3 zienswijze omwonende 1

Bijlage 4 zienswijze omwonende 2

Bijlage 5 zienswijze omwonende 3

Bijlage 6 zienswijze omwonende 4

Bijlage 7 zienswijze omwonende 5

Bijlage 8 zienswijze omwonende 6

1. Inleiding

Het college van burgemeester en wethouders heeft ingestemd met het ontwerp bestemmingsplan De Hoof ong. en besloten dit plan vrij te geven voor zienswijzen. Op donderdag 27 juli 2023 heeft het college door publicaties in het Contact en het gemeenteblad (via www.officielebekendmakingen.nl) de terinzagelegging voor 6 weken, vanaf 28 juli 2023, aangekondigd.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 28 juli 2023 tot en met 8 september 2023 ter inzage gelegen. Een ieder kon mondeling of schriftelijk zienswijzen naar voren brengen.

Er zijn een schriftelijke zienswijze ontvangen van:

- De provincie Noord-Brabant , gedateerd 16 augustus 2023, ontvangen op 16 augustus 2023
- Omwonende 1, gedateerd 7 september 2023, ontvangen op 8 september 2023
- Omwonende 2, gedateerd 7 september 2023, ontvangen op 8 september 2023
- Omwonende 3, gedateerd 7 september 2023, ontvangen op 8 september 2023
- Omwonende 4, gedateerd 7 september 2023, ontvangen op 8 september 2023
- Omwonende 5, gedateerd 7 september 2023, ontvangen op 8 september 2023
- Omwonende 6, gedateerd 7 september 2023, ontvangen op 8 september 2023

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

In deze nota van zienswijzen wordt in hoofdstuk 2 de ingekomen zienswijze van een gemeentelijke beantwoording voorzien. Wij vatten daarbij de zienswijze samen en voorzien deze als zodanig van commentaar. De zienswijze wordt in zijn geheel beoordeeld. Hoofdstuk 3 geeft de conclusie die voortkomt uit de beantwoording van de zienswijze. Daarnaast worden de ambtshalve aanpassingen uiteengezet.

2. Gemeentelijke beantwoording

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

2.1 Zienswijze provincie Noord-Brabant

	Zienswijze	Gemeentelijke reactie
2.1.1	<p>1) Ingevolge artikel 3.79 van de IOV kan een bestemmingsplan van toepassing op stedelijk of landelijk gebied voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, mits is voldaan aan de daarvoor gestelde voorwaarden. Wij hebben geconstateerd dat aan een belangrijke voorwaarde nog niet wordt voldaan. Ingevolge artikel 3.79 lid 1 onder a van de IOV dient sprake te zijn van een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit en dit betekent dat voor het oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning een bouwtitel met worden aangekocht. Op dit moment zijn er echter nog geen ruimte-voor-ruimte titels aangekocht. Wij merken op dat dergelijke titels moet zijn verkregen voordat het plan wordt vastgesteld.</p>	<p>1) De twee Ruimte-Voor-Ruimte titels moeten aangekocht zijn en gecontroleerd worden door de provincie Noord-Brabant vooraleer het plan vastgesteld wordt. De Ruimte voor Ruimte titels zijn ontvangen, gedeeld met de provincie en akkoord bevonden.</p>

2.2 Zienswijzen omwonenden 1,2,3,4 en 5

	Zienswijze	Gemeentelijke reactie
2.2.1	<p>1) Er heeft geen omgevingsdialogo plaatsgevonden.</p> <p>2) Ook de ter inzage termijn precies in de zomervakantie, geeft niet de indruk dat de mening van de buurt belangrijk wordt gevonden.</p>	<p>1) Op grond van de Wro (wet ruimtelijke ordening) is initiatiefnemer niet verplicht om een participatietraject te doorlopen. Ondertussen heeft er wel een omgevingsdialogo plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en omwonenden.</p> <p>2) Het plan heeft van 28 juli tot en met 8 september 2023 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedeeltelijk in de zomervakantie ter inzage gelegen. Het is toegestaan om ook tijdens deze periode een plan ter inzage te leggen.</p>
2.2.2	<p>3) Het plan voor de ruimte-voor-ruimte woningen past niet binnen het huidige bestemmingsplan.</p> <p>4) Er zijn voorwaarden opgesteld waaronder de bouw van een woning in het buitengebied mogelijk gemaakt kan worden. Die voorwaarden gaan op zicht, openheid, bestaande kwaliteiten, bebouwing en beeldkwaliteit (bouwstenen). Het gaat daarbij om behoud, beschermen, herstellen en versterken van de landschappelijke karakteristieken. Meer specifiek ook in de bebouwingsclusters waar het gaat om behoud van open ruimte in en het zicht daarop vanuit de omgeving.</p>	<p>3) Voor deze ontwikkeling is een nieuw bestemmingsplan opgesteld, omdat de ontwikkeling niet passend is binnen het vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied 2013'.</p> <p>4) Het toevoegen van een of meerdere woningen in het buitengebied kan in beginsel alleen via de Ruimte-voor-Ruimte regeling. Als voorwaarden geldt dat de locatie gelegen moet zijn in het Ruimte-voor-Ruimte zoekgebied. De locatie van onderhavig bestemmingsplan is gelegen in het zoekgebied.</p> <p>De gemeente Someren heeft in 2022 het BKP (Beeld kwaliteitsplan) vastgesteld. Het beeldkwaliteitsplan is een verbindend element tussen landschap, architectuur en stedenbouw. Het plan geeft kaders en richtlijnen waarmee de</p>

		<p>beeldkwaliteit van een bepaald gebied gewaarborgd wordt. In de toelichting van onderhavig bestemmingsplan wordt in paragraaf 3.3 onderbouwd dat de landschappelijke inpassing getoetst is aan het BKP en het plan voldoet aan het BKP.</p>
2.2.3	<p>5) Er wordt in het ontwerpbestemmingsplan niet voldaan aan diverse voorwaarden die gesteld worden aan de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte kavels.</p>	<p>5) Het bestemmingsplan is getoetst aan de toepassingsregels Ruimte-voor-Ruimte woningen uit 2021. Het bestemmingsplan voldoet aan de voorwaarden die wij stellen.</p>
2.2.4	<p>6) Het belang om zorgvuldig met deze markante plek om te gaan is groot. Dat weet en ziet iedereen die de plek kent of bezoekt. Het betreft een plek waar enorm veel dorpingen wandelen, hun hond uitlaten en fietsen. Vlakbij ligt de wandel- en fietsverbinding richting het recreatiegebied van Someren met de manege, golfbaan en bossen. Diverse drukke fietsroutes passeren deze plek. En een paar adressen verder ligt de grote groepsaccomodatie en worden er vakantieparken ontwikkeld. Al met al vormt deze plek daarmee een belangrijk visitekaartje voor mensen die Someren bezoeken.</p> <p>7) Als buurtbewoners leveren we in op veiligheid. De routing vanaf deze plek via de Hoevenstraat is de toegangsrouten richting het centrum, waar wij en onze kinderen dagelijks gebruik van maken.</p>	<p>6) De gronden zijn geen openbaar gebied, maar in handen van een particulier. Het staat particulier dan ook vrij om voor deze gronden een plan in te dienen.</p> <p>De gronden zijn ook niet aangeduid als visueel waardevol</p> <p>7) De Ruimte voor Ruimte kavels worden ontsloten aan De Hoof. Realisatie van de woningen leidt tot een toename van verkeersbewegingen met personenauto's behorende bij gebruik van deze woningen. Dit leidt gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling niet tot een substantiële toename van de verkeersdruk. Vanaf het plangebied gaan verkeersbewegingen direct op in het heersende verkeersbeeld.</p>

	<p>8) Daarnaast leveren wij in op woonkwaliteit, namelijk het ervaren van de ruimte en het bijzondere uitzicht en het beleven van het landschap.</p>	<p>8) Er bestaat in Nederland niet het recht op vrij uitzicht. De percelen zijn in particulier eigendom en staat het deze persoon vrij om een plan in te dienen voor deze gronden. Door de Gemeente Someren is afgewogen op welke plekken sprake is van een specifieke vorm van waarde – visueel waardevol; openheid. Daar is op deze locatie geen sprake van. Daarnaast is de locatie ook gelegen in het zoekgebied Ruimte-voor-Ruimte.</p>
2.2.5	<p>9) Een doorzicht is een plek waar vanaf de openbare weg het landschap beleefd kan worden. Een doorzicht kijkt altijd uit op een bouwsteen 'open ruimte'. Een doorzicht zorgt voor de ruimtebeleving van een landschap. Het geeft soms verrassende uitzichten op het landschap en geeft een gevoel van de maat en schaal van het landschap.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimaal om de vier woonpercelen dient er een doorzicht naar het landschap te worden opgenomen behouden. Hieraan wordt niet voldaan. - Bouwsteen zichtlijnen vraagt om bescherming van bestaande doorzichten. Door het beoogde plan verdwijnen deze doorzichten - Er is belang bij behoud van open ruimte in bebouwingsclusters en het zicht daarop vanuit de omgeving. Door het beoogde plan wordt de open ruimte minder. En het zicht op de open ruimte verdwijnt. <p>Op kleinere schaal overziet men vanuit de Hoof de straat met bomen van de Hollestraat, en vice versa. Men ervaart de</p>	<p>9) het argument van de indieners is gebaseerd op het Beeldkwaliteitsplan 2022 van de gemeente Someren (zie onder andere pagina 56 van het BKP) . In het BKP wordt ingegaan tot de relatie met ander beleid binnen onze gemeente. Hierover wordt het volgende vermeld in hoofdstuk 2.4 van het BKP 2022:</p> <p><i>"Beeldkwaliteit is een breed begrip. Veel onderwerpen hebben ermee te maken, of hebben invloed op de beeldkwaliteit van het buitengebied. Daarom is het belangrijk om het begrip 'beeldkwaliteit' goed af te bakenen. Sommige onderdelen zijn in Someren namelijk al in andere beleidsdocumenten vastgelegd. Het zou verwarrend zijn als het beeldkwaliteitsplan over dezelfde onderwerpen uitspraken zou doen. Onderstaande onderwerpen zijn in Someren al geregeld in andere beleidsstukken. Daarom gaan we hier in het beeldkwaliteitsplan niet verder op in. Dit betreft de huidige stand van zaken. In de toekomst is het mogelijk dat hier nieuwe beleidsdocumenten aan toegevoegd worden, bestaande documenten worden vervangen, of komen te vervallen."</i></p>

	<p>openheid en het karakter van het buitengebied. Op grotere schaal is de doorkijk enorm, waarbij men eerst de uitgestrekte akkers ervaart, en vervolgens de hoge bomen nabij de Kleine Aa ziet staan. De doorkijk gaat zelfs tot aan de Provincialeweg. De oriëntatie op West maakt het doorzicht extra bijzonder. Ook hier geldt vice versa, omdat voetgangers en fietsers die vanuit het recreatiegebied richting Someren fietsen, vanaf daar doorzicht hebben over de akkers.</p> <p>10) Bij een Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling mogen woningen gebouwd worden met een inhoud van maximaal 900 m³ en er wordt 1 50 m² aan bijgebouwen toegestaan. Tevens is landschappelijke inpassing verplicht. Dit zal ertoe leiden dat er geen zicht richting het achtergelegen gebied overblijft. De landschappelijke inpassing zorgt wellicht voor het toevoegen van enig groen, maar dat compenseert absoluut niet wat er aan groenbeleving verloren gaat.</p>	<p>De afweging waar wij ruimte-voor-ruimte woningen nog voorstelbaar vinden, is beschreven in het beleid Ruimte voor Ruimte woningen 2021 en Ruimte voor Ruimte woningen – toepassingsregels. Het BKP gaat niet verder in op deze locaties. Hetgeen wat het BKP vermeldt over bouwstenen, open doorzichten en open ruimtes is niet van toepassing voor deze locatie, omdat de afweging al is gemaakt in het RVR-beleid.</p> <p>10) Bij een ontwikkeling in het buitengebied is initiatiefnemer verplicht om het perceel landschappelijk in te passen. De landschappelijke inpassing voldoet aan de uitgangspunten uit het BKP.</p>
2.2.6	<p>11) Het verminderde zicht leidt tot een verkeerstechnisch onveilige situatie. Dat is niet wenselijk op een drukke plek als deze. Zeker niet gezien veel van de gasten van De Hoof jeugd betreft, die veel per openbaar vervoer naar het centrum van Someren komen, en vervolgens via de Hoevenstraat te voet naar De Hoof gaan. Daarbij komt nog dat er vanuit De Hoof veel activiteiten georganiseerd worden waardoor de jeugd ook dan zich op deze straten (zonder stoep of oversteekplekken) begeeft. Zichtlijnen (kleine schaal) worden fors minder, hetgeen de verkeersveiligheid</p>	<p>11) In de bestemmingsplanregels is in artikel 3.2.2 onder f bepaald dat de woning op ten minste 8 meter van de bestemmingsgrens moet worden gebouwd. Bovendien ligt het plangebied op ongeveer 9 meter van de Hollestraat, waardoor er nog genoeg doorkijk is op het kruispunt.</p>

	op deze drukke plek, en belangrijkste toegangsweg richting het centrum sterk negatief beïnvloed.	
2.2.7	<p>12) Een open ruimte is een aangesloten open ruimte in het landschap die door een doorzicht beleefbaar is vanaf de openbare weg. Het geeft een gevoel van de maat en schaal van een landschap. De plek voldoet in zijn geheel en ruim aan de daarbij meegegeven beoordelingscriteria;</p> <ul style="list-style-type: none"> - Minimaal 3 hectare - minimaal 1 doorzicht per ruimte <p>Bouwsteen Open Ruimtes maat M vraagt om bescherming van open ruimtes, zichtbaar vanuit de weg. Het beoogde plan doet sterke afbreuk aan de zichtbaarheid.</p>	<p>12) De locatie De Hoof is niet gelegen in een Bouwsteen Open Ruimtes Maat M. Zie hiervoor het BKP(Bijlage 2, pagina 80). Bovendien zie de reactie op argument 2.2.5. Deze eisen uit het BKP zijn niet van toepassing.</p>

2.3 Zienswijze omwonende 6

	Zienswijze	Gemeentelijke reactie
2.3.1	<p>1) De afgelopen jaren zijn er in de omgeving De Hoof / Hollestraat meer Ruimte-voor-Ruimte kavels ontwikkeld. Bij die ontwikkeling is rekening gehouden met de bestaande omgeving. Dat heeft onder meer geresulteerd in kavels van circa 3.000 m2 en groter. In dit ontwerp bestemmingsplan zijn de kavels circa 1.500 m2, mogelijk iets groter. Er zijn wellicht oudere bestaande woningen waar het ook kleinere kavels betreft. En aan de Hollestraat zijn kavels uitgegeven van deze omvang (huisnummers 24, 26, 28, 27, 29, 31, 33) ,maar dat is ruim 10 jaar geleden.</p>	<p>1) De maximale toelaatbare omvang van de bestemming 'Wonen' is 2.500 m2. Het uitgangspunt van maximaal 2.500 m2 volgt uit de fictieve bestemmingsvlakken voor 'Wonen' (50 meter bij 50 meter) uit het bestemmingsplan Buitengebied 1998. Dit uitgangspunt geldt voor iedere woonbestemming in het buitengebied. De twee woonbestemming zijn circa 1600 m2 per kavel en voldoen daarmee aan ons uitgangspunt.</p>

	<p>2) Daarbij betreft het aan de Hollestraat een stukje lintbebouwing, terwijl het hier gaat om een markante hoek. Mede de zeer nabij gelegen kruising met de Hoevenstraat maakt deze plek nog belangrijker en drukker. Het beoogde plan doet te zeer afbreuk aan de ervaring van groen en ruimte. Schaal is mogelijk geen beleids criterium op zich, maar de toegepaste schaal past niet bij de opgave behoud van de bestaande kwaliteiten van het Buitengebied dat Someren zich stelt.</p>	<p>2) De beleidsregels van Ruimte-voor-Ruimte geven de initiatiefnemer de mogelijkheid om een woning te bouwen van maximaal 900m³. Hiermee zitten wij al onder de standaard van 1000m³, zoals beschreven staat in provinciaal beleid.</p>
2.3.2	<p>3) Er heeft geen omgevingsdialoog plaatsgevonden. Het ontwerpbestemmingsplan is zonder enige vooraankondiging binnen de buurt ter inzage gelegd.</p> <p>4) Dat de ter inzage termijn precies in de vakantieperiode ligt, vergroot de kans dat belanghebbenden hiervan op de hoogte zijn in elk geval niet.</p>	<p>3) Op grond van de Wro (wet ruimtelijke ordening) is initiatiefnemer niet verplicht om een participatietraject te doorlopen. Ondertussen heeft er wel een omgevingsdialoog plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en omwonende.</p> <p>4) Het plan heeft van 28 juli tot en met 8 september 2023 ter inzage gelegen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft gedeeltelijk in de zomervakantie ter inzage gelegen. Het is toegestaan om ook tijdens deze periode een plan ter inzage te leggen.</p>
2.3.3	<p>5) Het realiseren van het beoogde plan doet enorm afbreuk aan de aanwezige zichtlijnen, zowel op kleine als op grote schaal.</p> <p>Op kleinere schaal overziet men vanuit de Hoof de straat met bomen van de Hollestraat, en vice versa. Daar is bij de ontwikkeling van kavel de Hoof 3 wel degelijk rekening mee gehouden, door het bouwvlak behoorlijk uit de hoek te</p>	<p>5) In de bestemmingsplanregels is in artikel 3.2.2 onder f bepaald dat de woning op ten minste 8 meter van de bestemmingsgrens moet worden gebouwd. Bovendien ligt het plangebied op ongeveer 9 meter van de Hollestraat, waardoor er nog genoeg doorkijk is op het kruispunt.</p>

situieren. Die ruimte is er door het ontwikkelen van twee woningen in dit ontwerpbestemmingsplan niet. Het verminderde zicht leidt tot een verkeerstechnisch onveilige situatie. Dat is niet wenselijk op een drukke plek als deze. Zeker niet gezien veel van de gasten van De Hoof jeugd betreft, die veel per openbaar vervoer naar het centrum van Someren komen, en vervolgens via de Hoevenstraat te voet naar De Hoof gaan. Daarbij komt nog dat er vanuit De Hoof veel activiteiten georganiseerd worden waardoor de jeugd ook dan zich op deze straten (zonder stoep of oversteekplekken) begeeft.

Belangrijk is te vermelden dat ik onder het zicht op achtergelegen gebied niet alleen de akkers, die in de Toelichting worden genoemd, maar vooral ook het volwassen hoge groen nabij de Kleine Aa en aan de Vaarselstraat bedoel. De doorzichten vanaf zowel De Hoof als de Hollestraat via de 2e plek naar het achtergelegen gebied wordt nergens aan de Hollestraat of de Hoof zo ervaren. De doorkijk is enorm, waarbij men eerst de uitgestrekte akkers ervaart, en vervolgens de hoge bomen nabij de Kleine Aa ziet staan. De doorkijk gaat zelfs tot aan de Provincialeweg. Een stukje verder op de Hollestraat, tussen nummer 18 en 22 is nog een doorzicht te vinden. Deze kijkt echter minder ver weg en betreft een minder markant punt, onder meer vanwege geen hoek. Het is tevens een minder druk punt. De aanwezigheid van dit doorzicht doet daarbij niks af aan het belang van behoud van het andere doorzicht. Wellicht beleidsmatig niet relevant, maar dit doorzicht is precies richting West, alwaar de zon ondergaat. Feit is dat dit

Er bestaat in Nederland niet het recht op vrij uitzicht. De percelen zijn in particulier eigendom en staat het deze persoon vrij om een plan in te dienen voor deze gronden. Door de Gemeente Someren is afgewogen op welke plekken sprake is van een specifieke vorm van waarde – visueel waardevol; openheid. Daar is op deze locatie geen sprake van.

De afweging waar wij ruimte-voor-ruimte woningen nog voorstelbaar vinden, is beschreven in het beleid Ruimte voor Ruimte woningen 2021 en Ruimte voor Ruimte woningen – toepassingsregels. Het BKP gaat niet verder in op deze locaties. Hetgeen wat het BKP vermeldt over bouwstenen, open doorzichten en open ruimtes is niet van toepassing voor deze locatie, omdat de afweging al is gemaakt in het RVR-beleid.

	<p>doorzicht s avonds in dat opzicht extra bijzonder is. Ook hier geldt vice versa, omdat voetgangers en fietsers die vanuit het recreatiegebied richting Someren fietsen, vanaf daar doorzicht hebben over de akkers.</p>	
2.3.4	<p>6) Het Beeldkwaliteitplan voor deze locatie is duidelijk over de woningtypologie die hier gebouwd mag worden. Bij een Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling mogen woningen gebouwd worden met een inhoud van maximaal 900 m3 en er wordt 150 m2 aan bijgebouwen toegestaan. Dit kan ertoe leiden dat er nauwelijks zicht richting het achtergelegen gebied overblijft, Wellicht ten overvloede, maar wat met bovenstaande alinea mede wordt bedoeld, is dat er zelfs zicht door een gangetje van 1 meter breed kan zijn, maar dat geldt dan alleen als je er echt helemaal recht voorstaat. Met de bebouwingsmogelijkheden zoals nu beoogd, ontstaat zeer snel een gesloten gevelbeeld, zodra men enigszins schuin naar het geheel kijkt. Ook bij afstanden van enkele meters geldt bovenstaande. Bovendien geldt in de praktijk dat het zicht verdwijnt vanuit de straat aan de voorgevel naar achteren, zodra er een woning gebouwd wordt. De verplichte landschappelijke inpassing, die ontnemt waarschijnlijk ook een deel van het zicht op het achtergelegen gebied. Kennelijk zijn de planmakers zich daarvan bewust, gegevens de tekst onder paragraaf 3.3.2 op pagina 9 van de Toelichting. Het enkel toepassen van enkele boomgroepen en een eventueel lage haag voorkomt niet dat het zicht op het achtergelegen gebied verloren gaat. Daarbij komt dat op het groeien van groen moeilijk gehandhaafd kan worden.</p>	<p>6) Het argument van de indiener is gebaseerd op het Beeldkwaliteitsplan 2022 van de gemeente Someren. In het BKP wordt ingegaan tot de relatie met ander beleid binnen onze gemeente. Hierover wordt het volgende vermeld in hoofdstuk 2.4 van het BKP 2022:</p> <p><i>"Beeldkwaliteit is een breed begrip. Veel onderwerpen hebben ermee te maken, of hebben invloed op de beeldkwaliteit van het buitengebied. Daarom is het belangrijk om het begrip 'beeldkwaliteit' goed af te bakenen. Sommige onderdelen zijn in Someren namelijk al in andere beleidsdocumenten vastgelegd. Het zou verwarrend zijn als het beeldkwaliteitsplan over dezelfde onderwerpen uitspraken zou doen. Onderstaande onderwerpen zijn in Someren al geregeld in andere beleidsstukken. Daarom gaan we hier in het beeldkwaliteitsplan niet verder op in. Dit betreft de huidige stand van zaken. In de toekomst is het mogelijk dat hier nieuwe beleidsdocumenten aan toegevoegd worden, bestaande documenten worden vervangen, of komen te vervallen."</i></p> <p>De afweging waar wij ruimte-voor-ruimte woningen nog voorstelbaar vinden, is beschreven in het beleid Ruimte voor Ruimte woningen 2021 en Ruimte voor Ruimte woningen – toepassingsregels. Het BKP gaat niet verder in op deze</p>

		<p>locaties. Hetgeen wat het BKP vermeldt over bouwstenen, open doorzichten en open ruimtes is niet van toepassing voor deze locatie, omdat de afweging al is gemaakt in het RVR-beleid.</p> <p>Bij een ontwikkeling in het buitengebied is initiatiefnemer verplicht om het perceel landschappelijk in te passen. De landschappelijke inpassing voldoet aan de uitgangspunten uit het BKP.</p>
2.3.5	<p>7) Een beeldkwaliteitsplan kijkt alleen naar wat belangrijk is om de kwaliteit van hoe het eruit ziet te waarborgen. De locatie is gelegen in het zogenaamde Kampenlandschap. Daarbij horende Bouwstenen zijn Linten en Clusters en Open Ruimtes maat M en zichtlijnen maat M. Met Bouwstenen wordt bedoeld de kansen voor het beschermen, herstellen en versterken van de landschappelijke karakteristieken.</p> <p>Linten en Clusters</p> <p>Hiermee wordt bedoeld een lijnvormige verzameling van gebouwen aan een weg (lintbebouwing) of bebouwing in verschillende oriëntaties rond een knooppunt (clusters). Bij de specificaties voor realisatie wordt de volgende bepaald; Minimaal om de vier woonpercelen dient er een doorzicht naar het landschap te worden opgenomen/ behouden (het bestemmingsplan is leidend). Dat de huidige situatie aan de Hoof hier niet aan voldoet is duidelijk. Des te strenger dient men te zijn bij het toestaan van nieuwe ontwikkelingen. De Hoof 4, 8, 10 en 14 vormen in elk geval vier op elkaar volgende woonpercelen zonder doorzicht. De toevoeging het</p>	<p>7) het argument van de indieners is gebaseerd op het Beeldkwaliteitsplan 2022 van de gemeente Someren. In het BKP wordt ingegaan tot de relatie met ander beleid binnen onze gemeente. Hierover wordt het volgende vermeld in hoofdstuk 2.4 van het BKP 2022:</p> <p><i>Beeldkwaliteit is een breed begrip. Veel onderwerpen hebben ermee te maken, of hebben invloed op de beeldkwaliteit van het buitengebied. Daarom is het belangrijk om het begrip 'beeldkwaliteit' goed af te bakenen. Sommige onderdelen zijn in Someren namelijk al in andere beleidsdocumenten vastgelegd. Het zou verwarrend zijn als het beeldkwaliteitsplan over dezelfde onderwerpen uitspraken zou doen. Onderstaande onderwerpen zijn in Someren al geregeld in andere beleidsstukken. Daarom gaan we hier in het beeldkwaliteitsplan niet verder op in. Dit betreft de huidige stand van zaken. In de toekomst is het mogelijk dat hier nieuwe beleidsdocumenten aan toegevoegd worden, bestaande documenten worden vervangen, of komen te vervallen.</i></p>

bestemmingsplan is Leidend maakt duidelijk dat de voor de nieuwe woningen beoogde en noodzakelijke bestemmingsplanwijziging dus niet past.

Open Ruimtes maat M

Een open ruimte is een aangesloten open ruimte in het landschap die door een doorzicht beleefbaar is vanaf de openbare weg. Het geeft een gevoel van de maat en schaal van een landschap. De plek voldoet in zijn geheel en ruim aan de daarbij meegegeven beoordelingscriteria;

- minimaal 3 hectare
- minimaal 1 doorzicht per ruimte

Zichtlijnen maat M

Een doorzicht is een plek waar vanaf de openbare weg het landschap beleefd kan worden. Een doorzicht kijkt altijd uit op een bouwsteen open ruimte. Een doorzicht zorgt voor de ruimtebeleving van een landschap. Het geeft soms verrassende uitzichten op het landschap en geeft een gevoel van de maat en schaal van een landschap. De plek voldoet in zijn geheel aan de daarbij meegegeven beoordelingscriteria; 30-60 meter doorzicht breedte

Bebouwing

Hier wordt bepaald dat indien vanuit andere beleidsoverwegingen bebouwing toch toegestaan wordt, dan zoveel mogelijk in de bestaande linten, knopen en clusters conform de bouwstenen. Deze bouwstenen zijn behandeld en bieden geen ruimte voor de beoogde ontwikkeling. Zeer van belang is de laatste bepaling aangaande bebouwing.

De afweging waar wij ruimte-voor-ruimte woningen nog voorstelbaar vinden, is beschreven in het beleid Ruimte voor Ruimte woningen 2021 en Ruimte voor Ruimte woningen – toepassingsregels. Het BKP gaat niet verder in op deze locaties. Hetgeen wat het BKP vermeldt over bouwstenen, open doorzichten en open ruimtes is niet van toepassing voor deze locatie, omdat de afweging al is gemaakt in het RVR-beleid.

De locatie De Hoof is niet gelegen in een Bouwsteen Open Ruimtes Maat M. Zie hiervoor het BKP(Bijlage 2, pagina 80).

	Namelijk het belang van behoud van open ruimte in bebouwingsclusters en het zicht daarop vanuit de omgeving.	
2.3.6	<p>8) Het belang om zorgvuldig met deze markante plek om te gaan is groot. Het betreft een plek waar enorm veel dorpelingen wandelen, hun hond uitlaten, fietsen, een avondwandeling maken enz. Vlakbij ligt de wandel- en fietsverbinding richting het recreatiegebied van Someren met de manege, golfbaan en bossen en vennen. Diverse drukke fietsroutes passeren deze plek. En een paar adressen verder ligt de grote groepsaccommodatie De Hoof. Al met al vormt deze plek daarmee een belangrijk visitekaartje voor mensen die Someren bezoeken. Als buurtbewoners leveren we in op veiligheid, tenslotte is de routing vanaf deze plek via de Hoevenstraat de toegangsroute richting het centrum. Wij maken dagelijks gebruik van de wegen De Hoof en de Hollestraat.</p> <p>9) Vooral leveren wij in op woonkwaliteit, namelijk het ervaren van ruimte en uitzicht. We kijken vanuit onze ramen naar buiten of vanuit onze tuin. Dat daar iets kan wijzigen in het uitzicht is evident. Maar als bewoner van (dit deel van) Someren, mogen we er vanuit gaan dat de gemeente de bestaande kwaliteiten onderkent en bewaakt, en tenminste hetgeen zij in haar beleid opneemt ook nastreeft en daaraan toetst. De plek wordt zowel door de inwoners van Someren als door bezoekers van Someren druk bezocht/gebruikt. De genoemde bezwaren zijn daarmee niet alleen uit naam van mij als aanwonende, maar zeker ook uit naam van inwoners en bezoekers, die de kwaliteit die deze plek nu heeft, in de</p>	<p>8) In de bestemmingsplanregels is in artikel 3.2.2 onder f bepaald dat de woning op ten minste 8 meter van de bestemmingsgrens moet worden gebouwd. Bovendien ligt het plangebied op ongeveer 9 meter van de Hollestraat, waardoor er nog genoeg doorkijk is op het kruispunt.</p> <p>De Ruimte voor Ruimte kavels worden ontsloten aan De Hoof. Realisatie van de woningen leidt tot een toename van verkeersbewegingen met personenauto's behorende bij gebruik van deze woningen. Dit leidt gezien de kleinschaligheid van de ontwikkeling niet tot een substantiële toename van de verkeersdruk. Vanaf het plangebied gaan verkeersbewegingen direct op in het heersende verkeersbeeld.</p> <p>9) De afweging waar wij ruimte-voor-ruimte woningen nog voorstelbaar vinden, is beschreven in het beleid Ruimte voor Ruimte woningen 2021 en Ruimte voor Ruimte woningen – toepassingsregels. Het BKP gaat niet verder in op deze locaties. Hetgeen wat het BKP vermeldt over bouwstenen, open doorzichten en open ruimtes is niet van toepassing voor deze locatie, omdat de afweging al is gemaakt in het RvR-beleid.</p>

	toekomst nooit meer kunnen ervaren bij realisatie van het beoogde plan.	
--	---	--

3. Conclusie

Zienswijze

De naar voren gebrachte zienswijzen leiden *niet* tot een heroverweging van de medewerking aan het bestemmingsplan De Hoof ong.

Bijlage 1: publicatie



GEMEENTEBLAD

Officiële uitgave van de gemeente Someren

Nr. 324454

27 juli

2023



Ontwerpbestemmingsplan De Hoof ong. Someren

Burgemeester en wethouders van Someren maken op grond van artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bekend dat met ingang van 28 juli 2023 het ontwerpbestemmingsplan "De Hoof Ong." met identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02023006-OW01 gedurende zes weken ter inzage ligt. De termijn eindigt op 8 september 2023.

Inhoud ontwerpbestemmingsplan

Het ontwerpbestemmingsplan "De Hoof ong." voorziet in de bouw van twee Ruimte-voor-Ruimte woningen naast de hoof 4. Het perceel is kadastraal bekend bij de gemeente Someren als sectie S, nummer 1942. Om voldoende ruimtelijke kwaliteitsverbetering te behalen worden twee Ruimte-voor-Ruimte titels aangekocht en wordt de locatie landschappelijk ingepast.

Ontwerpbesluit hogere waarden Wet geluidhinder

Op beide woningen wordt de voorkeursgrenswaarden op drie zijden overschreden vanwege het wegverkeer op de Hoof en Hollestraat. Met deze reden wordt een procedure gevolgd tot het vaststellen van

hogere grenswaarden in het kader van de Wet geluidhinder. Aan de ontheffing wordt de voorwaarde verbonden dat er een geluidluwe gevel, met een lager geluidniveau, aanwezig is. Omdat ook wordt voldaan aan de subcriteria van het Hogere Waardebeleid van de gemeente Someren kan worden overgegaan tot het vaststellen van hogere grenswaarden voor beide woningen. Het ontwerpbesluit ligt samen met het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken ter inzage voor zienswijzen.

Stukken ter inzage

U kunt het ontwerpbestemmingsplan en de bijbehorende stukken inzien bij het Klant Contact Centrum (KCC) in het gemeentehuis. Het KCC is geopend op maandag tot en met vrijdag van 9.00 tot 12.00 uur. De stukken kunt u op afspraak ook buiten de openingstijden inzien. Een afspraak kunt u maken via telefoonnummer (0493) 494 888.

Het plan is daarnaast digitaal in te zien via www.ruimtelijkeplannen.nl. U kunt via het tabblad 'bestemmingsplannen' zoeken op adres of via het identificatienummer NL.IMRO.0847.BP02023006-OW01. Op de site van de gemeente Someren wordt een link naar www.ruimtelijkeplannen.nl geplaatst waarmee het bestemmingsplan rechtstreeks kan worden geopend.

Indienen zienswijzen

Tijdens de inzagetermijn kan iedereen zowel mondeling als schriftelijk zienswijzen kenbaar maken. Schriftelijke zienswijzen kunnen worden gericht aan de raad van de gemeente Someren, Postbus 290, 5710 AG Someren. Degenen die mondeling een zienswijze kenbaar willen maken, nadere vragen hebben of het plan buiten de openingstijden willen in zien kunnen binnen de genoemde termijn contact opnemen met het Klant Contact Centrum (KCC), tel. (0493) 494 888.

Bijlage 2: zienswijze provincie Noord-Brabant

Provincie Noord-Brabant

Gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 680 76 80
www.brabant.nl
IBAN NIB6INGB0674560043

Bereikbaarheid
openbaar vervoer en fiets:
www.brabant.nl/route

Onderwerp

Zienswijze ontwerp-bestemmingsplan 'De Hoof ongenummerd'

Geachte raad,

Het ontwerp-bestemmingsplan 'De Hoof ongenummerd' ligt tot en met 7 september 2023 ter inzage. Op grond van artikel 3.8, van de Wet ruimtelijke ordening, dienen wij hierbij zienswijzen in tegen dit bestemmingsplan.

Planbeschrijving

Het ontwerp-bestemmingsplan voorziet in de omzetting van de bestemming Agrarisch (agrarisch met waarden - landschapswaarden) naar twee afzonderlijke woonbestemmingen die aan elkaar grenzen zodat twee ruimte-voor-ruimte woningen kunnen worden opgericht. Het plangebied is gelegen binnen werkingsgebied Gemengd landelijk gebied.

Vooroverleg

Het plan is niet als voorontwerp ter beoordeling aangeboden. Wel is deze ontwikkeling ambtelijk besproken.

Provinciaal beleidskader

Het provinciaal ruimtelijk beleid is vastgelegd in de Brabantse Omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (IOV). Op 11 maart 2022 hebben Provinciale Staten de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld die gelijktijdig met de Omgevingswet inwerking zal treden. Daarnaast is op 15 april 2022 de wijziging Interim omgevingsverordening - actualisatie april 2022 in werking getreden. Hierin zijn een aantal thema's opgenomen en wijzigingen aangebracht ten opzichte van de geldende Interim omgevingsverordening. De omgevingsvisie en omgevingsverordening zijn te raadplegen via www.brabant.nl/interimomgevingsverordening.

Datum

16 augustus 2023

Uw kenmerk

-

Ruimte-voor-ruimte kavels

Ingevolge artikel 3.79 van de IOV kan een bestemmingsplan van toepassing op Stedelijk of Landelijk gebied voorzien in een of meerdere ruimte-voor-ruimte kavels, mits is voldaan aan de daarvoor gestelde voorwaarden.

Datum

16 augustus 2023

Wij hebben beoordeeld dat de beoogde locatie voor de realisatie van de ruimte-voor-ruimte woningen een aanvaardbare locatie is en deze ontwikkeling past binnen de ontwikkelingsrichting van dit gebied. Hiermee wordt voldaan aan enkele belangrijke voorwaarden voor de ontwikkeling van ruimte-voor-ruimte woningen.

Echter, ook hebben wij geconstateerd dat aan één belangrijke voorwaarde nog niet wordt voldaan. Ingevolge artikel 3.79 lid 1 onder a van de IOV dient sprake te zijn van een aanzienlijke winst van omgevingskwaliteit en dit betekent dat voor het oprichten van een ruimte-voor-ruimte woning een bouwtitel moet worden aangekocht. Op dit moment zijn er echter nog geen ruimte-voor-ruimte titels aangekocht. Wij merken op dat dergelijke titels moet zijn verkregen voordat het plan wordt vastgesteld.

Door het ontbreken van deze titels wordt vooralsnog niet voldaan aan de voorwaarden zoals opgenomen in artikel 3.79 van de IOV.

Conclusie

Wij verzoeken u om de onderdelen van het plan die nog niet in overeenstemming zijn met de Interim-Omgevingsverordening aan te passen. Mocht onze reactie aanleiding geven tot vragen of opmerkingen dan zijn wij graag bereid tot nader overleg.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant,
namens deze,

Bijlage 3: zienswijze omwonende 1

Burgemeester en wethouders van Someren
Postbus 290
5710 AG Someren



7-9-2023

Zienswijzen Bestemmingsplan De Hoof ong. NL.IMRO.0847.BP02023006-OW01

Geacht college,

Hierbij reageren wij op het ontwerp Bestemmingsplan De Hoof ong. welke ter inzage ligt van 28 juli – 8 september. Daarin wordt beoogd de bestemming agrarisch her te bestemmen naar twee woonbestemmingen. Wij kunnen ons niet vinden in deze plannen.

De gemeente Someren dient de kwaliteiten van deze plek voor de buurtbewoners, de verdere inwoners en bezoekers van Someren voor de lange termijn te waarborgen. Dat gebeurt niet als deze plannen ontwikkeld worden.

Er heeft geen omgevingsdialoog plaatsgevonden. Ook de ter inzage termijn precies in de zomervakantie, geeft niet de indruk dat de mening van buurt belangrijk gevonden wordt.

Ruimte-voor-Ruimte

Het plan voor de Ruimte-voor-Ruimte woningen past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Er zijn voorwaarden opgesteld waaronder de bouw van een woning in het buitengebied mogelijk gemaakt kan worden. Die voorwaarden gaan om zicht, openheid, bestaande kwaliteiten, bebouwing en Beeldkwaliteit (Bouwstenen). Het gaat daarbij om het behoud, beschermen, herstellen en versterken van de landschappelijke karakteristieken. Meer specifiek ook in de bebouwingsclusters waar het gaat om behoud van open ruimte in en het zicht daarop vanuit de omgeving..

Er wordt in het ontwerp-bestemmingsplan niet voldaan aan diverse voorwaarden die gesteld worden aan de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte kavels.

Locatie

Het belang om zorgvuldig met deze markante plek om te gaan is groot. Dat weet en ziet iedereen die de plek kent of bezoekt. Het betreft een plek waar enorm veel dorpelingen wandelen, hun hond uitlaten, fietsen enz. Vlakbij ligt de wandel- en fietsverbinding richting het recreatiegebied van Someren met de manege, golfbaan en bossen en vennen.

Diverse drukke fietsroutes passeren deze plek. En een paar adressen verder ligt de grote groepsaccommodatie De Hoof, en iets verder door worden vakantieparken ontwikkeld. Al met al vormt deze plek daarmee een belangrijk visitekaartje voor mensen die Someren bezoeken.

Als buurtbewoners leveren we in op veiligheid, tenslotte is de routing vanaf deze plek via de Hoevenstraat de toegangsroute richting het centrum, waar wij en onze kinderen dagelijks gebruik van maken.

Daarnaast leveren wij in op woonkwaliteit, namelijk het ervaren van de ruimte en het bijzondere (groene landelijke) uitzicht, en het beleven van het landschap.

Bestaande kenmerkende door- en uitzichten moeten worden gehandhaafd

Een doorzicht is een plek waar vanaf de openbare weg het landschap beleefd kan worden. Een doorzicht kijkt altijd uit op een bouwsteen 'open ruimte'. Een doorzicht zorgt voor de ruimtebeleving van een landschap. Het geeft soms verrassende uitzichten op het landschap en geeft een gevoel van de maat en schaal van een landschap.

- Minimaal om de vier woonpercelen dient er een doorzicht naar het landschap te worden opgenomen/ behouden. Hieraan wordt niet voldaan.
- Bouwsteen zichtlijnen vraagt om bescherming van bestaande doorzichten. Door het beoogde plan verdwijnen deze doorzichten
- Er is belang bij van behoud van open ruimte in bebouwingsclusters en het zicht daarop vanuit de omgeving. Door het beoogde plan wordt de open ruimte minder. En het zicht op de open ruimte verdwijnt.

Op kleinere schaal overziet men vanuit de Hoof de straat met bomen van de Hollestraat, en vice versa. Men ervaart de openheid en het karakter van het buitengebied. Op grotere schaal is de doorkijk enorm, waarbij men eerst de uitgestrekte akkers ervaart, en vervolgens de hoge bomen nabij de Kleine Aa ziet staan. De doorkijk gaat zelfs tot aan de Provincialeweg. De oriëntatie op West maakt het doorzicht extra bijzonder. Ook hier geldt vice versa, omdat voetgangers en fietsers die vanuit het recreatiegebied richting Someren fietsen, vanaf daar doorzicht hebben over de akkers.

Bij een Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling mogen woningen gebouwd worden met een inhoud van maximaal 900 m³ en er wordt 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. Tevens is landschappelijke inpassing verplicht. Dit zal ertoe leiden dat er geen zicht richting het achtergelegen gebied overblijft. De landschappelijke inpassing zorgt wellicht voor het toevoegen van enig groen, maar dat compenseert absoluut niet wat er aan groenbeleving verloren gaat.

Verkeer

Het verminderde zicht leidt tot een verkeerstechnisch onveilige situatie. Dat is niet wenselijk op een drukke plek als deze. Zeker niet gezien veel van de gasten van De Hoof jeugd betreft, die veel per openbaar vervoer naar het centrum van Someren komen, en vervolgens via de Hovenstraat te voet naar De Hoof gaan. Daarbij komt nog dat er vanuit De Hoof veel activiteiten georganiseerd worden waardoor de jeugd ook dan zich op deze straten (zonder stoep of oversteekplekken) begeeft.

Zichtlijnen (kleine schaal) worden fors minder, hetgeen de verkeersveiligheid op deze drukke plek, en belangrijkste toegangsweg richting het centrum sterk negatief beïnvloed

Open Ruimtes

Een open ruimte is een aangesloten open ruimte in het landschap die door een doorzicht beleefbaar is vanaf de openbare weg. Het geeft een gevoel van de maat en schaal van een landschap.

De plek voldoet in zijn geheel en ruim aan de daarbij meegegeven beoordelingscriteria;

- Minimaal 3 hectare
- minimaal 1 doorzicht per ruimte

Bouwsteen Open Ruimtes maat M vraagt om bescherming van open ruimtes, zichtbaar vanuit de weg. Het beoogde plan doet sterke afbreuk aan de zichtbaarheid.

Met vriendelijke groet,

Bijlage 4: zienswijze omwonende 2

Gemeente Someren
INGEKOMEN
- 8 SEP. 2023

Burgemeester en wethouders van Someren
Postbus 290
5710 AG Someren

7-9-2023
Zienswijzen Bestemmingsplan De Hoof ong. NL.IMRO.0847.BP02023006-OW01

Geacht college,

Hierbij reageren wij op het ontwerp Bestemmingsplan De Hoof ong. welke ter inzage ligt van 28 juli – 8 september. Daarin wordt beoogd de bestemming agrarisch her te bestemmen naar twee woonbestemmingen. Wij kunnen ons niet vinden in deze plannen.

De gemeente Someren dient de kwaliteiten van deze plek voor de buurtbewoners, de verdere inwoners en bezoekers van Someren voor de lange termijn te waarborgen. Dat gebeurt niet als deze plannen ontwikkeld worden.

Er heeft geen omgevingsdialoog plaatsgevonden. Ook de ter inzage termijn precies in de zomervakantie, geeft niet de indruk dat de mening van buurt belangrijk gevonden wordt.

Ruimte-voor-Ruimte
Het plan voor de Ruimte-voor-Ruimte woningen past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Er zijn voorwaarden opgesteld waaronder de bouw van een woning in het buitengebied mogelijk gemaakt kan worden. Die voorwaarden gaan om zicht, openheid, bestaande kwaliteiten, bebouwing en Beeldkwaliteit (Bouwstenen). Het gaat daarbij om het behoud, beschermen, herstellen en versterken van de landschappelijke karakteristieken. Meer specifiek ook in de bebouwingsclusters waar het gaat om behoud van open ruimte in en het zicht daarop vanuit de omgeving.

Er wordt in het ontwerp-bestemmingsplan niet voldaan aan diverse voorwaarden die gesteld worden aan de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte kavels.

Locatie
Het belang om zorgvuldig met deze markante plek om te gaan is groot. Dat weet en ziet iedereen die de plek kent of bezoekt. Het betreft een plek waar enorm veel dorpelingen wandelen, hun hond uitlaten, fietsen enz. Vlakbij ligt de wandel- en fietsverbinding richting het recreatiegebied van Someren met de manege, golfbaan en bossen en vennen.

Diverse drukke fietsroutes passeren deze plek. En een paar adressen verder ligt de grote groepsaccommodatie De Hoof, en iets verder door worden vakantieparken ontwikkeld. Al met al vormt deze plek daarmee een belangrijk visitekaartje voor mensen die Someren bezoeken.

Als buurtbewoners leveren we in op veiligheid, tenslotte is de routing vanaf deze plek via de Hoevenstraat de toegangsroute richting het centrum, waar wij en onze kinderen dagelijks gebruik van maken.
Daarnaast leveren wij in op woonkwaliteit, namelijk het ervaren van de ruimte en het bijzondere (groene landelijke) uitzicht, en het beleven van het landschap.

Pagina 1 van 2

Bestaande kenmerkende door- en uitzichten moeten worden gehandhaafd

Een doorzicht is een plek waar vanaf de openbare weg het landschap beleefd kan worden. Een doorzicht kijkt altijd uit op een bouwsteen 'open ruimte'. Een doorzicht zorgt voor de ruimtebeleving van een landschap. Het geeft soms verrassende uitzichten op het landschap en geeft een gevoel van de maat en schaal van een landschap.

- Minimaal om de vier woonpercelen dient er een doorzicht naar het landschap te worden opgenomen/ behouden. Hieraan wordt niet voldaan.
- Bouwsteen zichtlijnen vraagt om bescherming van bestaande doorzichten. Door het beoogde plan verdwijnen deze doorzichten
- Er is belang bij van behoud van open ruimte in bebouwingsclusters en het zicht daarop vanuit de omgeving. Door het beoogde plan wordt de open ruimte minder. En het zicht op de open ruimte verdwijnt.

Op kleinere schaal overziet men vanuit de Hoof de straat met bomen van de Hollestraat, en vice versa. Men ervaart de openheid en het karakter van het buitengebied. Op grotere schaal is de doorkijk enorm, waarbij men eerst de uitgestrekte akkers ervaart, en vervolgens de hoge bomen nabij de Kleine Aa ziet staan. De doorkijk gaat zelfs tot aan de Provincialeweg. De oriëntatie op West maakt het doorzicht extra bijzonder. Ook hier geldt vice versa, omdat voetgangers en fietsers die vanuit het recreatiegebied richting Someren fietsen, vanaf daar doorzicht hebben over de akkers.

Bij een Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling mogen woningen gebouwd worden met een inhoud van maximaal 900 m³ en er wordt 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. Tevens is landschappelijke inpassing verplicht. Dit zal ertoe leiden dat er geen zicht richting het achtergelegen gebied overblijft. De landschappelijke inpassing zorgt wellicht voor het toevoegen van enig groen, maar dat compenseert absoluut niet wat er aan groenbeleving verloren gaat.

Verkeer

Het verminderde zicht leidt tot een verkeertechnisch onveilige situatie. Dat is niet wenselijk op een drukke plek als deze. Zeker niet gezien veel van de gasten van De Hoof jeugd betreft, die veel per openbaar vervoer naar het centrum van Someren komen, en vervolgens via de Hoevenstraat te voet naar De Hoof gaan. Daarbij komt nog dat er vanuit De Hoof veel activiteiten georganiseerd worden waardoor de jeugd ook dan zich op deze straten (zonder stoep of oversteekplekken) begeeft.

Zichtlijnen (kleine schaal) worden fors minder, hetgeen de verkeersveiligheid op deze drukke plek, en belangrijkste toegangsweg richting het centrum sterk negatief beïnvloed

Open Ruimtes

Een open ruimte is een aangesloten open ruimte in het landschap die door een doorzicht beleefbaar is vanaf de openbare weg. Het geeft een gevoel van de maat en schaal van een landschap.


De plek voldoet in zijn geheel en ruim aan de daarbij meegegeven beoordelingscriteria;

- Minimaal 3 hectare
- minimaal 1 doorzicht per ruimte

Bouwsteen Open Ruimtes maat M vraagt om bescherming van open ruimtes, zichtbaar vanuit de weg. Het beoogde plan doet sterke afbreuk aan de zichtbaarheid.



Bijlage 5: zienswijze omwonende 3



**Gemeente Someren
INGEKOMEN
- 8 SEP. 2023**

Burgemeester en wethouders van Someren
Postbus 290
5710 AG Someren

7-9-2023
Zienswijzen Bestemmingsplan De Hoof ong. NL.IMRO.0847.BP02023006-OW01

Geacht college,

Hierbij reageren wij op het ontwerp Bestemmingsplan De Hoof ong. welke ter inzage ligt van 28 juli – 8 september. Daarin wordt beoogd de bestemming agrarisch her te bestemmen naar twee woonbestemmingen. Wij kunnen ons niet vinden in deze plannen.

De gemeente Someren dient de kwaliteiten van deze plek voor de buurtbewoners, de verdere inwoners en bezoekers van Someren voor de lange termijn te waarborgen. Dat gebeurt niet als deze plannen ontwikkeld worden.

Er heeft geen omgevingsdialog plaatsgevonden. Ook de ter inzage termijn precies in de zomervakantie, geeft niet de indruk dat de mening van buurt belangrijk gevonden wordt.

Ruimte-voor-Ruimte
Het plan voor de Ruimte-voor-Ruimte woningen past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Er zijn voorwaarden opgesteld waaronder de bouw van een woning in het buitengebied mogelijk gemaakt kan worden. Die voorwaarden gaan om zicht, openheid, bestaande kwaliteiten, bebouwing en Beeldkwaliteit (Bouwstenen). Het gaat daarbij om het behoud, beschermen, herstellen en versterken van de landschappelijke karakteristieken. Meer specifiek ook in de bebouwingsclusters waar het gaat om behoud van open ruimte in en het zicht daarop vanuit de omgeving..

Er wordt in het ontwerp-bestemmingsplan niet voldaan aan diverse voorwaarden die gesteld worden aan de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte kavels.

Locatie
Het belang om zorgvuldig met deze markante plek om te gaan is groot. Dat weet en ziet iedereen die de plek kent of bezoekt. Het betreft een plek waar enorm veel dorpelingen wandelen, hun hond uitlaten, fietsen enz. Vlakbij ligt de wandel- en fietsverbinding richting het recreatiegebied van Someren met de manege, golfbaan en bossen en vennen.

Diverse drukke fietsroutes passeren deze plek. En een paar adressen verder ligt de grote groepsaccommodatie De Hoof, en iets verder door worden vakantieparken ontwikkeld. Al met al vormt deze plek daarmee een belangrijk visitekaartje voor mensen die Someren bezoeken.

Als buurtbewoners leveren we in op veiligheid, tenslotte is de routing vanaf deze plek via de Hoevenstraat de toegangsroute richting het centrum, waar wij en onze kinderen dagelijks gebruik van maken.
Daarnaast leveren wij in op woonkwaliteit, namelijk het ervaren van de ruimte en het bijzondere (groene landelijke) uitzicht, en het beleven van het landschap.

Pagina 1 van 2

Bestaande kenmerkende door- en uitzichten moeten worden gehandhaafd

Een doorzicht is een plek waar vanaf de openbare weg het landschap beleefd kan worden. Een doorzicht kijkt altijd uit op een bouwsteen 'open ruimte'. Een doorzicht zorgt voor de ruimtebeleving van een landschap. Het geeft soms verrassende uitzichten op het landschap en geeft een gevoel van de maat en schaal van een landschap.

- Minimaal om de vier woonpercelen dient er een doorzicht naar het landschap te worden opgenomen/ behouden. Hieraan wordt niet voldaan.
- Bouwsteen zichtlijnen vraagt om bescherming van bestaande doorzichten. Door het beoogde plan verdwijnen deze doorzichten
- Er is belang bij van behoud van open ruimte in bebouwingsclusters en het zicht daarop vanuit de omgeving. Door het beoogde plan wordt de open ruimte minder. En het zicht op de open ruimte verdwijnt.

Op kleinere schaal overziet men vanuit de Hoof de straat met bomen van de Hollestraat, en vice versa. Men ervaart de openheid en het karakter van het buitengebied. Op grotere schaal is de doorkijk enorm, waarbij men eerst de uitgestrekte akkers ervaart, en vervolgens de hoge bomen nabij de Kleine Aa ziet staan. De doorkijk gaat zelfs tot aan de Provincialeweg. De oriëntatie op West maakt het doorzicht extra bijzonder. Ook hier geldt vice versa, omdat voetgangers en fietsers die vanuit het recreatiegebied richting Someren fietsen, vanaf daar doorzicht hebben over de akkers.

Bij een Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling mogen woningen gebouwd worden met een inhoud van maximaal 900 m³ en er wordt 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. Tevens is landschappelijke inpassing verplicht. Dit zal ertoe leiden dat er geen zicht richting het achtergelegen gebied overblijft. De landschappelijke inpassing zorgt wellicht voor het toevoegen van enig groen, maar dat compenseert absoluut niet wat er aan groenbeleving verloren gaat.

Verkeer

Het verminderde zicht leidt tot een verkeerstechnisch onveilige situatie. Dat is niet wenselijk op een drukke plek als deze. Zeker niet gezien veel van de gasten van De Hoof jeugd betreft, die veel per openbaar vervoer naar het centrum van Someren komen, en vervolgens via de Hoevenstraat te voet naar De Hoof gaan. Daarbij komt nog dat er vanuit De Hoof veel activiteiten georganiseerd worden waardoor de jeugd ook dan zich op deze straten (zonder stoep of oversteekplekken) begeeft.

Zichtlijnen (kleine schaal) worden fors minder, hetgeen de verkeersveiligheid op deze drukke plek, en belangrijkste toegangsweg richting het centrum sterk negatief beïnvloed

Open Ruimtes

Een open ruimte is een aangesloten open ruimte in het landschap die door een doorzicht beleefbaar is vanaf de openbare weg. Het geeft een gevoel van de maat en schaal van een landschap.

De plek voldoet in zijn geheel en ruim aan de daarbij meegegeven beoordelingscriteria;

- Minimaal 3 hectare
- minimaal 1 doorzicht per ruimte

Bouwsteen Open Ruimtes maat M vraagt om bescherming van open ruimtes, zichtbaar vanuit de weg. Het beoogde plan doet sterke afbreuk aan de zichtbaarheid.

Bijlage 6: zienswijze omwonende 4

Gemeente Someren
INGEKOMEN
- 8 SEP. 2023

Burgemeester en wethouders van Someren
Postbus 290
5710 AG Someren

7-9-2023
Zienswijzen Bestemmingsplan De Hoof ong. NL.IMRO.0847.BP02023006-OW01

Geacht college,

Hierbij reageren wij op het ontwerp Bestemmingsplan De Hoof ong. welke ter inzage ligt van 28 juli – 8 september. Daarin wordt beoogd de bestemming agrarisch her te bestemmen naar twee woonbestemmingen. Wij kunnen ons niet vinden in deze plannen.

De gemeente Someren dient de kwaliteiten van deze plek voor de buurtbewoners, de verdere inwoners en bezoekers van Someren voor de lange termijn te waarborgen. Dat gebeurt niet als deze plannen ontwikkeld worden.

Er heeft geen omgevingsdialoog plaatsgevonden. Ook de ter inzage termijn precies in de zomervakantie, geeft niet de indruk dat de mening van buurt belangrijk gevonden wordt.

Ruimte-voor-Ruimte
Het plan voor de Ruimte-voor-Ruimte woningen past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Er zijn voorwaarden opgesteld waaronder de bouw van een woning in het buitengebied mogelijk gemaakt kan worden. Die voorwaarden gaan om zicht, openheid, bestaande kwaliteiten, bebouwing en Beeldkwaliteit (Bouwstenen). Het gaat daarbij om het behoud, beschermen, herstellen en versterken van de landschappelijke karakteristieken. Meer specifiek ook in de bebouwingsclusters waar het gaat om behoud van open ruimte in en het zicht daarop vanuit de omgeving..

Er wordt in het ontwerp-bestemmingsplan niet voldaan aan diverse voorwaarden die gesteld worden aan de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte kavels.

Locatie
Het belang om zorgvuldig met deze markante plek om te gaan is groot. Dat weet en ziet iedereen die de plek kent of bezoekt. Het betreft een plek waar enorm veel dorpingen wandelen, hun hond uitlaten, fietsen enz. Vlakbij ligt de wandel- en fietsverbinding richting het recreatiegebied van Someren met de manege, golfbaan en bossen en vennen.

Diverse drukke fietsroutes passeren deze plek. En een paar adressen verder ligt de grote groepsaccommodatie De Hoof, en iets verder door worden vakantieparken ontwikkeld. Al met al vormt deze plek daarmee een belangrijk visitekaartje voor mensen die Someren bezoeken.

Als buurtbewoners leveren we in op veiligheid, tenslotte is de routing vanaf deze plek via de Hoevenstraat de toegangsroute richting het centrum, waar wij en onze kinderen dagelijks gebruik van maken.

Daarnaast leveren wij in op woonkwaliteit, namelijk het ervaren van de ruimte en het bijzondere (groene landelijke) uitzicht, en het beleven van het landschap.

Pagina 1 van 2

Bestaande kenmerkende door- en uitzichten moeten worden gehandhaafd

Een doorzicht is een plek waar vanaf de openbare weg het landschap beleefd kan worden. Een doorzicht kijkt altijd uit op een bouwsteen 'open ruimte'. Een doorzicht zorgt voor de ruimtebeleving van een landschap. Het geeft soms verrassende uitzichten op het landschap en geeft een gevoel van de maat en schaal van een landschap.

- Minimaal om de vier woonpercelen dient er een doorzicht naar het landschap te worden opgenomen/ behouden. Hieraan wordt niet voldaan.
- Bouwsteen zichtlijnen vraagt om bescherming van bestaande doorzichten. Door het beoogde plan verdwijnen deze doorzichten
- Er is belang bij van behoud van open ruimte in bebouwingsclusters en het zicht daarop vanuit de omgeving. Door het beoogde plan wordt de open ruimte minder. En het zicht op de open ruimte verdwijnt.

Op kleinere schaal overziet men vanuit de Hoof de straat met bomen van de Hollestraat, en vice versa. Men ervaart de openheid en het karakter van het buitengebied. Op grotere schaal is de doorkijk enorm, waarbij men eerst de uitgestrekte akkers ervaart, en vervolgens de hoge bomen nabij de Kleine Aa ziet staan. De doorkijk gaat zelfs tot aan de Provincialeweg. De oriëntatie op West maakt het doorzicht extra bijzonder. Ook hier geldt vice versa, omdat voetgangers en fietsers die vanuit het recreatiegebied richting Someren fietsen, vanaf daar doorzicht hebben over de akkers.

Bij een Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling mogen woningen gebouwd worden met een inhoud van maximaal 900 m³ en er wordt 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. Tevens is landschappelijke inpassing verplicht. Dit zal ertoe leiden dat er geen zicht richting het achtergelegen gebied overblijft. De landschappelijke inpassing zorgt wellicht voor het toevoegen van enig groen, maar dat compenseert absoluut niet wat er aan groenbeleving verloren gaat.

Verkeer

Het verminderde zicht leidt tot een verkeerstechnisch onveilige situatie. Dat is niet wenselijk op een drukke plek als deze. Zeker niet gezien veel van de gasten van De Hoof jeugd betreft, die veel per openbaar vervoer naar het centrum van Someren komen, en vervolgens via de Hovenstraat te voet naar De Hoof gaan. Daarbij komt nog dat er vanuit De Hoof veel activiteiten georganiseerd worden waardoor de jeugd ook dan zich op deze straten (zonder stoep of oversteekplekken) begeeft.

Zichtlijnen (kleine schaal) worden fors minder, hetgeen de verkeersveiligheid op deze drukke plek, en belangrijkste toegangsweg richting het centrum sterk negatief beïnvloed

Open Ruimtes


Een open ruimte is een aangesloten open ruimte in het landschap die door een doorzicht beleefbaar is vanaf de openbare weg. Het geeft een gevoel van de maat en schaal van een landschap.

De plek voldoet in zijn geheel en ruim aan de daarbij meegegeven beoordelingscriteria;

- Minimaal 3 hectare
- minimaal 1 doorzicht per ruimte

Bouwsteen Open Ruimtes maat M vraagt om bescherming van open ruimtes, zichtbaar vanuit de weg. Het beoogde plan doet sterke afbreuk aan de zichtbaarheid.

Bijlage 7: zienswijze omwonende 5



Burgemeester en wethouders van Someren
Postbus 290
5710 AG Someren

Gemeente Someren
INGEKOMEN
- 8 SEP. 2023

7-9-2023
Zienswijzen Bestemmingsplan De Hoof ong. NL.IMRO.0847.BP02023006-OW01

Geacht college,

Hierbij reageren wij op het ontwerp Bestemmingsplan De Hoof ong. welke ter inzage ligt van 28 juli – 8 september. Daarin wordt beoogd de bestemming agrarisch her te bestemmen naar twee woonbestemmingen. Wij kunnen ons niet vinden in deze plannen.

De gemeente Someren dient de kwaliteiten van deze plek voor de buurtbewoners, de verdere inwoners en bezoekers van Someren voor de lange termijn te waarborgen. Dat gebeurt niet als deze plannen ontwikkeld worden.

Er heeft geen omgevingsdialoog plaatsgevonden. Ook de ter inzage termijn precies in de zomervakantie, geeft niet de indruk dat de mening van buurt belangrijk gevonden wordt.

Ruimte-voor-Ruimte
Het plan voor de Ruimte-voor-Ruimte woningen past niet binnen het huidige bestemmingsplan. Er zijn voorwaarden opgesteld waaronder de bouw van een woning in het buitengebied mogelijk gemaakt kan worden. Die voorwaarden gaan om zicht, openheid, bestaande kwaliteiten, bebouwing en Beeldkwaliteit (Bouwstenen). Het gaat daarbij om het behoud, beschermen, herstellen en versterken van de landschappelijke karakteristieken. Meer specifiek ook in de bebouwingsclusters waar het gaat om behoud van open ruimte in en het zicht daarop vanuit de omgeving.

Er wordt in het ontwerp-bestemmingsplan niet voldaan aan diverse voorwaarden die gesteld worden aan de ontwikkeling van Ruimte-voor-Ruimte kavels.

Locatie
Het belang om zorgvuldig met deze markante plek om te gaan is groot. Dat weet en ziet iedereen die de plek kent of bezoekt. Het betreft een plek waar enorm veel dorpingen wandelen, hun hond uitlaten, fietsen enz. Vlakbij ligt de wandel- en fietsverbinding richting het recreatiegebied van Someren met de manege, golfbaan en bossen en vennen.

Diverse drukke fietsroutes passeren deze plek. En een paar adressen verder ligt de grote groepsaccommodatie De Hoof, en iets verder door worden vakantieparken ontwikkeld. Al met al vormt deze plek daarmee een belangrijk visitekaartje voor mensen die Someren bezoeken.

Als buurtbewoners leveren we in op veiligheid, tenslotte is de routing vanaf deze plek via de Hoevenstraat de toegangsroute richting het centrum, waar wij en onze kinderen dagelijks gebruik van maken.
Daarnaast leveren wij in op woonkwaliteit, namelijk het ervaren van de ruimte en het bijzondere (groene landelijke) uitzicht, en het beleven van het landschap.

Pagina 1 van 2

Bestaande kenmerkende door- en uitzichten moeten worden gehandhaafd

Een doorzicht is een plek waar vanaf de openbare weg het landschap beleefd kan worden. Een doorzicht kijkt altijd uit op een bouwsteen 'open ruimte'. Een doorzicht zorgt voor de ruimtebeleving van een landschap. Het geeft soms verrassende uitzichten op het landschap en geeft een gevoel van de maat en schaal van een landschap.

- Minimaal om de vier woonpercelen dient er een doorzicht naar het landschap te worden opgenomen/ behouden. Hieraan wordt niet voldaan.
- Bouwsteen zichtlijnen vraagt om bescherming van bestaande doorzichten. Door het beoogde plan verdwijnen deze doorzichten
- Er is belang bij van behoud van open ruimte in bebouwingsclusters en het zicht daarop vanuit de omgeving. Door het beoogde plan wordt de open ruimte minder. En het zicht op de open ruimte verdwijnt.

Op kleinere schaal overziet men vanuit de Hoof de straat met bomen van de Hollestraat, en vice versa. Men ervaart de openheid en het karakter van het buitengebied. Op grotere schaal is de doorkijk enorm, waarbij men eerst de uitgestrekte akkers ervaart, en vervolgens de hoge bomen nabij de Kleine Aa ziet staan. De doorkijk gaat zelfs tot aan de Provincialeweg. De oriëntatie op West maakt het doorzicht extra bijzonder. Ook hier geldt vice versa, omdat voetgangers en fietsers die vanuit het recreatiegebied richting Someren fietsen, vanaf daar doorzicht hebben over de akkers.

Bij een Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling mogen woningen gebouwd worden met een inhoud van maximaal 900 m³ en er wordt 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. Tevens is landschappelijke inpassing verplicht. Dit zal ertoe leiden dat er geen zicht richting het achtergelegen gebied overblijft. De landschappelijke inpassing zorgt wellicht voor het toevoegen van enig groen, maar dat compenseert absoluut niet wat er aan groenbeleving verloren gaat.

Verkeer

Het verminderde zicht leidt tot een verkeertechnisch onveilige situatie. Dat is niet wenselijk op een drukke plek als deze. Zeker niet gezien veel van de gasten van De Hoof jeugd betreft, die veel per openbaar vervoer naar het centrum van Someren komen, en vervolgens via de Hoevenstraat te voet naar De Hoof gaan. Daarbij komt nog dat er vanuit De Hoof veel activiteiten georganiseerd worden waardoor de jeugd ook dan zich op deze straten (zonder stoep of oversteekplekken) begeeft.

Zichtlijnen (kleine schaal) worden fors minder, hetgeen de verkeersveiligheid op deze drukke plek, en belangrijkste toegangsweg richting het centrum sterk negatief beïnvloed

Open Ruimtes

Een open ruimte is een aangesloten open ruimte in het landschap die door een doorzicht beleefbaar is vanaf de openbare weg. Het geeft een gevoel van de maat en schaal van een landschap.

De plek voldoet in zijn geheel en ruim aan de daarbij meegegeven beoordelingscriteria;

- Minimaal 3 hectare
- minimaal 1 doorzicht per ruimte

Bouwsteen Open Ruimtes maat M vraagt om bescherming van open ruimtes, zichtbaar vanuit de weg. Het beoogde plan doet sterke afbreuk aan de zichtbaarheid.

Bijlage 8: zienswijze omwonende 6



Burgemeester en wethouders van Someren
Postbus 290
5710 AG Someren



Datum: 7-9-2023
Onderwerp: **Zienswijze Bestemmingsplan De Hoof ong. NL.IMRO.0847.BP02023006-OW01**

Geacht college,

Hierbij reageer ik op het ontwerp Bestemmingsplan De Hoof ong. welke ter inzage ligt van 28 juli – 8 september. Daarin wordt beoogd de bestemming agrarisch her te bestemmen naar twee woonbestemmingen.

Ik ben het niet eens met ontwerp. De huidige situatie betreft weide, waar nagenoeg altijd één paard verblijft. Gezien de Ruimte-voor-Ruimte aanduiding op de locatie is het op zichzelf wellicht niet vreemd dat er een initiatief komt voor een woonbestemming. Daarbij dient dan wel te worden voldaan aan wet- en regelgeving.

Schaal

De afgelopen jaren zijn er in de omgeving De Hoof / Hollestraat meer Ruimte-voor-Ruimte kavels ontwikkeld. Bij die ontwikkeling is rekening gehouden met de bestaande omgeving. Dat heeft onder meer geresulteerd in kavels van circa 3.000 m2 en groter.

In dit ontwerp bestemmingsplan zijn de kavels circa 1.500 m2, mogelijk iets groter. Er zijn wellicht oudere bestaande woningen waar het ook kleinere kavels betreft. En aan de Hollestraat zijn kavels uitgegeven van deze omvang (huisnummers 24, 26, 28, 27, 29, 31, 33) , maar dat is ruim 10 jaar geleden. Daarbij betreft het aan de Hollestraat een stukje lintbebouwing, terwijl het hier gaat om een markante hoek. Mede de zeer nabij gelegen kruising met de Hoevenstraat maakt deze plek nog belangrijker en drukker.

Het beoogde plan doet te zeer afbreuk aan de ervaring van groen en ruimte.

Schaal is mogelijk geen beleids criterium op zich, maar de toegepaste schaal past niet bij de opgave behoud van de bestaande kwaliteiten van het Buitengebied dat Someren zich stelt.

Buurtconsultatie

Er heeft geen omgevingsdialoog plaatsgevonden. Het ontwerpbestemmingsplan is zonder enige voorankondiging binnen de buurt ter inzage gelegd. Dat de ter inzage termijn precies in de vakantieperiode ligt, vergroot de kans dat belanghebbenden hiervan op de hoogte zijn in elk geval niet.

Zichtlijnen

Het realiseren van het beoogde plan doet enorm afbreuk aan de aanwezige zichtlijnen, zowel op kleine als op grote schaal.

Kleine schaal

Op kleinere schaal overziet men vanuit de Hoof de straat met bomen van de Hollestraat, en vice versa. Daar is bij de ontwikkeling van kavel de Hoof 3 wel degelijk rekening mee gehouden, door het bouwvlak behoorlijk uit de hoek te situeren. Die ruimte is er door het ontwikkelen van twee woningen in dit ontwerpbestemmingsplan niet.

Het verminderde zicht leidt tot een verkeerstechnisch onveilige situatie. Dat is niet wenselijk op een drukke plek als deze. Zeker niet gezien veel van de gasten van De Hoof jeugd betreft, die veel per openbaar vervoer naar het centrum van Someren komen, en vervolgens via de Hoevenstraat te voet naar De Hoof gaan. Daarbij komt nog dat er vanuit De Hoof veel activiteiten georganiseerd worden waardoor de jeugd ook dan zich op deze straten (zonder stoep of oversteekplekken) begeeft.

Grote schaal

Belangrijk is te vermelden dat ik onder het zicht op achtergelegen gebied niet alleen de akkers, die in de Toelichting worden genoemd, maar vooral ook het volwassen hoge groen nabij de Kleine Aa en aan de Vaarselstraat bedoel.

De doorzichten vanaf zowel De Hoof als de Hollestraat via deze plek naar het achtergelegen gebied wordt nergens aan de Hollestraat of de Hoof zo ervaren. De doorkijk is enorm, waarbij men eerst de uitgestrekte akkers ervaart, en vervolgens de hoge bomen nabij de Kleine Aa ziet staan. De doorkijk gaat zelfs tot aan de Provincialeweg.

Een stukje verder op de Hollestraat, tussen nummer 18 en 22 is nog een doorzicht te vinden. Deze kijkt echter minder ver weg en betreft een minder markant punt, onder meer vanwege geen hoek. Het is tevens een minder druk punt. De aanwezigheid van dit doorzicht doet daarbij niets af aan het belang van behoud van het andere doorzicht.

Wellicht beleidsmatig niet relevant, maar dit doorzicht is precies richting West, alwaar de zon ondergaat. Feit is dat dit doorzicht 's avonds in dat opzicht extra bijzonder is.

Ook hier geldt vice versa, omdat voetgangers en fietsers die vanuit het recreatiegebied richting Someren fietsen, vanaf daar doorzicht hebben over de akkers.

Belemmering van zicht

Het Beeldkwaliteitplan voor deze locatie is duidelijk over de woningtypologie die hier gebouwd mag worden. Bij een Ruimte-voor-Ruimte ontwikkeling mogen woningen gebouwd worden met een inhoud van maximaal 900 m³ en er wordt 150 m² aan bijgebouwen toegestaan. Dit kan ertoe leiden dat er nauwelijks zicht richting het achtergelegen gebied overblijft.

Wellicht ten overvloede, maar wat met bovenstaande alinea mede wordt bedoeld, is dat er zelfs zicht door een gangetje van 1 meter breed kan zijn, maar dat geldt dan alleen als je er echt helemaal recht voorstaat. Met de bebouwingmogelijkheden zoals nu beoogd, ontstaat zeer snel een gesloten gevelbeeld, zodra men enigszins schuin naar het geheel kijkt. Ook bij afstanden van enkele meters geldt bovenstaande. Bovendien geldt in de praktijk dat het zicht verdwijnt vanuit de straat aan de voorgevel naar achteren, zodra er een woning gebouwd wordt.

De verplichte landschappelijke inpassing, die ontleent waarschijnlijk ook een deel van het zicht op het achtergelegen gebied. Kennelijk zijn de planmakers zich daarvan bewust, gegevens de tekst onder paragraaf 3.3.2 op pagina 9 van de Toelichting. Het enkel toepassen van enkele boomgroepen en een

eventueel lage haag voorkomt niet dat het zicht op het achtergelegen gebied verloren gaat. Daarbij komt dat op het groeien van groen moeilijk gehandhaafd kan worden.

Beeldkwaliteitsplan

Een beeldkwaliteitsplan kijkt alleen naar wat belangrijk is om de kwaliteit van 'hoe het eruit ziet' te waarborgen. De locatie is gelegen in het zogenaamde Kampenlandschap. Daarbij horende Bouwstenen zijn 'Linten en Clusters' en Open Ruimtes maat M en zichtlijnen maat M.

Met Bouwstenen wordt bedoeld de kansen voor het beschermen, herstellen en versterken van de landschappelijke karakteristieken.

Linten en Clusters

Hiermee wordt bedoeld een lijnvormige verzameling van gebouwen aan een weg (lintbebouwing) of bebouwing in verschillende oriëntaties rond een knooppunt (clusters).

Bij de specificaties voor realisatie wordt de volgende bepaald;
'Minimaal om de vier woonpercelen dient er een doorzicht naar het landschap te worden opgenomen/ behouden (het bestemmingsplan is leidend).'

Dat de huidige situatie aan de Hoof hier niet aan voldoet is duidelijk. Des te strenger dient men te zijn bij het toestaan van nieuwe ontwikkelingen. De Hoof 4, 8, 10 en 14 vormen in elk geval vier op elkaar volgende woonpercelen zonder doorzicht.

De toevoeging 'het bestemmingsplan is leidend' maakt duidelijk dat de voor de nieuwe woningen beoogde en noodzakelijke bestemmingsplanwijziging dus niet past.

Open Ruimtes maat M

Een open ruimte is een aangesloten open ruimte in het landschap die door een doorzicht beleefbaar is vanaf de openbare weg. Het geeft een gevoel van de maat en schaal van een landschap.

De plek voldoet in zijn geheel en ruim aan de daarbij meegegeven beoordelingscriteria;

- Minimaal 3 hectare
- minimaal 1 doorzicht per ruimte

Zichtlijnen maat M

Een doorzicht is een plek waar vanaf de openbare weg het landschap beleefd kan worden. Een doorzicht kijkt altijd uit op een bouwsteen 'open ruimte'. Een doorzicht zorgt voor de ruimtebeleving van een landschap. Het geeft soms verrassende uitzichten op het landschap en geeft een gevoel van de maat en schaal van een landschap.

De plek voldoet in zijn geheel aan de daarbij meegegeven beoordelingscriteria;

- 30-60 meter doorzicht breedte

Bebouwing

Hier wordt bepaald dat indien vanuit andere beleidsoverwegingen bebouwing toch toegestaan wordt, dan zoveel mogelijk in de bestaande linten, knopen en clusters conform de bouwstenen. Deze bouwstenen zijn behandeld en bieden geen ruimte voor de beoogde ontwikkeling.

Zeer van belang is de laatste bepaling aangaande bebouwing. Namelijk het belang van behoud van open ruimte in bebouwingsclusters en het zicht daarop vanuit de omgeving.

Belang

Het belang om zorgvuldig met deze markante plek om te gaan is groot. Het betreft een plek waar enorm veel dorpelingen wandelen, hun hond uitlaten, fietsen, een avondwandeling maken enz. Vlakbij ligt de wandel- en fietsverbinding richting het recreatiegebied van Someren met de manege, golfbaan en bossen en vennen.

Diverse drukke fietsroutes passeren deze plek. En een paar adressen verder ligt de grote groepsaccommodatie De Hoof. Al met al vormt deze plek daarmee een belangrijk visitekaartje voor mensen die Someren bezoeken.

Als buurtbewoners leveren we in op veiligheid, tenslotte is de routing vanaf deze plek via de Hoevenstraat de toegangsroute richting het centrum. Wij maken dagelijks gebruik van de wegen De Hoof en de Hollestraat.

Vooraf leveren wij in op woonkwaliteit, namelijk het ervaren van ruimte en uitzicht. We kijken vanuit onze ramen naar buiten of vanuit onze tuin. Dat daar iets kan wijzigen in het uitzicht is evident. Maar als bewoner van (dit deel van) Someren, mogen we er vanuit gaan dat de gemeente de bestaande kwaliteiten onderkent en bewaakt, en tenminste hetgeen zij in haar beleid opneemt ook nastreeft en daaraan toetst.

De plek wordt zowel door de inwoners van Someren als door bezoekers van Someren druk bezocht/gebruikt. De genoemde bezwaren zijn daarmee niet alleen uit naam van mij als aanwonende, maar zeker ook uit naam van inwoners en bezoekers, die de kwaliteit die deze plek nu heeft, in de toekomst nooit meer kunnen ervaren bij realisatie van het beoogde plan.

Conclusie

Gemeente Someren heeft toepassingsregels voor de ontwikkelingen van Ruimte-voor-Ruimte woningen. Daar waar zaken als zoekgebied/bebouwingsconcentratie, frontbreedte en parkeren wel voldoen kan gegeven de eerdere inhoud van deze brief geconcludeerd worden dat het ontwerp bestemmingsplan op meerdere punten niet voldoet aan de gestelde eisen vanuit de gemeente Someren voor de ontwikkeling van een Ruimte-voor-Ruimte kavel.

11. Door de bouw van een woning mag er geen verkeersonveilige situatie ontstaan.	Zichtlijnen (kleine schaal) worden fors minder, hetgeen de verkeersveiligheid op deze drukke plek, en belangrijkste toegangsweg richting het centrum sterk negatief beïnvloed
20. Er dient rekening gehouden te worden met het algemene gebiedskarakter en landschapstype.	Er is sprake van Kampenlandschap, met bijbehorende bouwstenen voor beschermen van landschappelijke karakteristieken
	Bouwsteen Linten en Clusters vraagt om doorzicht om de vier woningen, daar wordt niet aan voldaan.
	Bouwsteen Open Ruimtes maat M vraagt om bescherming van open ruimtes, zichtbaar vanuit de weg. Het beoogde plan doet sterke afbreuk aan de zichtbaarheid.
	Bouwsteen zichtlijnen maat M vraagt om bescherming van bestaande doorzichten. Door het beoogde plan verdwijnen deze doorzichten.

	Er is belang bij van behoud van open ruimte in bebouwingsclusters en het zicht daarop vanuit de omgeving. Door het beoogde plan wordt de open ruimte minder. En het zicht op de open ruimte verdwijnt.
	De oriëntatie op West maakt het doorzicht extra bijzonder.
25. Bestaande kenmerkende door- en uitzichten moeten worden gehandhaafd.	Bevestiging van punt 20.
26. De indeling van het perceel en de hoofdopzet van het hoofdgebouw moeten worden afgestemd op de stedenbouwkundige en landschappelijke karakteristiek van de locatie (hiërarchie, ontsluiting, zichtlijnen en dergelijke)	Hiërarchie Belangrijker Eerder aanwezig Schaal

Achtergrond van deze brief is dat ik de kwaliteit van deze plek voor mijzelf, voor mijn burens en voor de inwoners en bezoekers van Someren voor de lange termijn wil waarborgen. Dat waarborgen is niet mogelijk met beoogde bestemmingsplanwijziging.

Wellicht dat een alternatief plan met één woning wel kan voldoen.

Tot slot nodig ik de betrokkenen bij dit ontwerp bestemmingsplan van harte uit op de plek zelf, daar staande kan namelijk geen andere conclusie getrokken worden, dan in deze brief gedaan wordt. Want zoals in het Beeldkwaliteitplan terecht wordt opgemerkt, een beeld zegt meer dan duizend woorden.

