



**Eindverslag vooroverleg en inspraak
voorontwerpbestemmingsplan
“Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg”**

**Identificatienummer :
NL.IMRO.0847.BP02013006-V001**

**Gemeente Someren
Afdeling V.R.O.M.
Postbus 290
5710 AG Someren**

- 1. Overzicht van de gevolgde procedure**
 - 1.1. Algemeen**
 - 1.2. Object van inspraak en vooroverleg**
 - 1.3. Subject van inspraak en vooroverleg**
 - 1.4. Procedure**
 - 1.5. Ingekomen reacties**
 - 1.6. Beoordeling inspraakreactie**
 - 1.7. Beoordeling reacties wettelijke vooroverlegpartners**
- 2. Overzicht aanpassingen**
- 3. Conclusie**

Bijlagen :

- 1. Inspraakreactie Ondernemersvereniging Someren, Groeningen 20, 5712 HC Someren, d.d. 25 april 2014, ingekomen d.d. 29 april 2014.**
- 2. Inspraakreactie Achmea Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Melters, Iepelaar 14, 5711 CL Someren, d.d. 2 mei 2014, ingekomen d.d. 6 mei 2014.**
- 3. Inspraakreactie Achmea Rechtsbijstand namens de heer Swinkels en mevrouw Van den Ven, Iepelaar 16, 5711 CL Someren, d.d. 2 mei 2014, ingekomen d.d. 6 mei 2014.**
- 4. Inspraakreactie de heer Klinkhamer, Iepelaar 12, 5711 CL Someren, mede namens de bewoners van Iepelaar 8, 10, 14 en 16, d.d. 22 april 2014, ingekomen d.d. 2 mei 2014.**
- 5. Inspraakreactie Arag Rechtsbijstand, namens de heer De la Cousine, Iepelaar 10, 5711 CL Someren, d.d. 12 mei 2014, ingekomen per fax d.d. 12 mei 2014.**
- 6. Inspraakreactie de heer Game en mevrouw Braun, Beukelaar 19, 5711 BK Someren, d.d. 12 mei 2014, ingekomen d.d. 12 mei 2014.**
- 7. Inspraakreactie Achmea Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Hurkmans, Iepelaar 8, 5711 CL Someren, d.d. 12 mei 2014, ingekomen d.d. 13 mei 2014.**
- 8. Inspraakreactie de heer en mevrouw Raymakers- V.d. Heuvel, Beukelaar 21, 5711 BK Someren, d.d. 13 mei 2014, ingekomen d.d. 14 mei 2014.**
- 9. Inspraakreactie familie Maas, Beukelaar 23, 5711 BK Someren, d.d. 13 mei 2014, ingekomen d.d. 14 mei 2014.**
- 10. Inspraakreactie G. Jansen, Beukelaar 25, 5711 BK Someren, d.d. 13 mei 2014, ingekomen d.d. 13 mei 2014.**
- 11. Inspraakreactie R. Hogervorst, Beukelaar 27, 5711 BK Someren, d.d. 13 mei 2014, ingekomen d.d. 15 mei 2014.**
- 12. Inspraakreactie de heer Van Bussel en de heer Van den Bogaardt, Beukelaar 29, d.d. 14 mei 2014, ingekomen d.d. 14 mei 2014.**
- 13. Inspraakreactie familie De Wit – Janssen Reinen, Beukelaar 31, 5711 BK Someren, d.d. 14 mei 2014, ingekomen d.d. 15 mei 2014.**
- 14. Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, d.d. 30 april 2014, ingekomen d.d. 2 mei 2014.**
- 15. Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch, d.d. 18 april 2014, per e-mail ingekomen 18 april 2014.**

1. Overzicht van de gevolgde procedure.

1.1. Algemeen.

De relatie burger -overheid is in de loop der jaren sterk veranderd. De burgers zijn mondiger geworden en verlangen van de overheid dat zij betrokken worden bij de voorbereiding en uitvoering van het overheidsbeleid. De burgers willen inspraak voorafgaand aan de besluitvorming. Naast de mogelijkheid om voorafgaand aan de besluitvorming zijn mening te kunnen geven, wil de burger ook dat de overheid bij de besluitvorming aangeeft waarom, gelet op de naar voren gebrachte meningen, op die wijze is besloten. Deze maatschappelijke wens heeft een juridische vertaling gekregen in artikel 150 van de Gemeentewet. Dit artikel draagt de gemeenteraad op een inspraakverordening vast te stellen, waarin regels worden gesteld met betrekking tot de wijze waarop ingezetenen en in de gemeente een belang hebbende natuurlijke personen en rechtspersonen bij de voorbereiding van gemeentelijk beleid worden betrokken. In Someren heeft de gemeenteraad op 27 februari 2008 de "Algemene inspraakverordening" (hierna te noemen: de inspraakverordening) vastgesteld.

1.2. Object van inspraak en vooroverleg.

Object van inspraak en vooroverleg is het voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg", d.d. 18 april 2014, identificatienummer: NL.IMRO.0847.BP02013006-VO01.

1.3. Subject van inspraak en vooroverleg.

Inspraak is verleend aan ingezetenen van de gemeente Someren en belanghebbenden. Daarnaast is aan de wettelijke vooroverlegpartners de mogelijkheid geboden om hun reactie kenbaar te maken.

1.4. Procedure.

De wijze waarop inspraak wordt gegeven is geregeld in de inspraakverordening van de gemeente Someren. Op de inspraak is de procedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft met ingang van donderdag 3 april 2014 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Hiervan is kennis gegeven op de gemeentelijke website en in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "t Contact" van woensdag 2 april 2014. Gedurende de termijn van ter inzage legging konden ingezetenen van de gemeente Someren en belanghebbenden schriftelijk en /of mondeling zienswijzen omtrent het voorontwerp- bestemmingsplan naar voren brengen bij ons college. Daarnaast is gelijktijdig het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro gevoerd.

1.5. Ingekomen reacties.

Er zijn geen mondelinge inspraakreacties ingediend.

Gedurende de termijn zijn de volgende schriftelijke inspraakreacties ingekomen:

1. Ondernemersvereniging Someren, Groeningen 20, 5712 HC Someren, d.d. 25 april 2014, ingekomen d.d. 29 april 2014 (**bijlage 1**).
2. Achmea Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Melters, Iepelaar 14, 5711 CL Someren, d.d. 2 mei 2014, ingekomen d.d. 6 mei 2014 (**bijlage 2**).
3. Achmea Rechtsbijstand namens de heer Swinkels en mevrouw Van den Ven, Iepelaar 16, 5711 CL Someren, d.d. 2 mei 2014, ingekomen d.d. 6 mei 2014 (**bijlage 3**).

4. De heer Klinkhamer, Iepelaar 12, 5711 CL Someren, mede namens de bewoners van Iepelaar 8, 10, 14 en 16, d.d. 22 april 2014, ingekomen d.d. 2 mei 2014 (**bijlage 4**).
5. Arag Rechtsbijstand, namens de heer De la Cousine, Iepelaar 10, 5711 CL Someren, d.d. 12 mei 2014, ingekomen per fax d.d. 12 mei 2014 (**bijlage 5**).
6. De heer Game en mevrouw Braun, Beukelaar 19, 5711 BK Someren, d.d. 12 mei 2014, ingekomen d.d. 12 mei 2014 (**bijlage 6**).
7. Achmea Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Hurkmans, Iepelaar 8, 5711 CL Someren, d.d. 12 mei 2014, ingekomen d.d. 13 mei 2014 (**bijlage 7**).
8. Inspraakreactie de heer en mevrouw Raymakers- V.d. Heuvel, Beukelaar 21, 5711 BK Someren, d.d. 13 mei 2014, ingekomen d.d. 14 mei 2014 (**bijlage 8**).
9. Inspraakreactie familie Maas, Beukelaar 23, 5711 BK Someren, d.d. 13 mei 2014, ingekomen d.d. 14 mei 2014 (**bijlage 9**).
10. Inspraakreactie G. Jansen, Beukelaar 25, 5711 BK Someren, d.d. 13 mei 2014, ingekomen d.d. 13 mei 2014 (**bijlage 10**).
11. Inspraakreactie R. Hogervorst, Beukelaar 27, 5711 BK Someren, d.d. 13 mei 2014, ingekomen d.d. 15 mei 2014 (**bijlage 11**).
12. Inspraakreactie de heer Van Bussel en de heer Van den Bogaerdt, Beukelaar 29, d.d. 14 mei 2014, ingekomen d.d. 14 mei 2014 (**bijlage 12**).
13. Inspraakreactie familie De Wit – Janssen Reinen, Beukelaar 31, 5711 BK Someren, d.d. 14 mei 2014, ingekomen d.d. 15 mei 2014 (**bijlage 13**).

Van de wettelijke vooroverlegpartners (artikel 3.1.1. Bro) zijn daarnaast reacties ontvangen:

14. Provincie Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, d.d. 30 april 2014, ingekomen 2 mei 2014 (**bijlage 14**).
15. Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch, d.d. 18 april 2014, per e-mail ingekomen 18 april 2014 (**bijlage 15**).

1.6. Beoordeling inspraakreactie.

In het navolgende wordt de ingekomen schriftelijke inspraakreactie voorzien van een beoordeling. Wij vatten hierbij de reactie per onderdeel samen. De reactie wordt in zijn geheel beoordeeld. Dit betekent dat ook de onderdelen die niet specifiek worden benoemd, zijn meegenomen in de beoordeling.

1. Ondernemersvereniging Someren, Groeningen 20, 5712 HC Someren, d.d. 25 april 2014, ingekomen d.d. 29 april 2014

1.1. Inspraakreactie

Er is herhaaldelijk aangegeven dat het niet toegestaan mag worden om bedrijven in de categorie 3 te vestigen op het bedrijventerrein aan de Witvrouwenbergweg. Het voorontwerpbestemmingsplan laat via een afwijking van de gebruiksregels bedrijven uit de categorie 3.1 toe ter plaatse van de 'wetgevingszone – afwijkingsgebied 2'. Vestiging van deze categorie bedrijven, gaat ten koste van het verhuur/verkooppotentieel op het bedrijventerrein Sluis XI/Half Elfje. In het verleden is toegezegd dat er geen industriële/ambachtelijke bedrijven gevestigd zouden worden. Er wordt dan ook op aangedrongen om een verbod op vestiging van categorie 3 bedrijven op te nemen.

Gemeentelijke beantwoording

Het is niet de bedoeling om productiegerichte bedrijven toe te laten binnen het plangebied. Er wordt alleen ruimte geboden aan bedrijven uit de categorieën 1 en 2 met het accent op PDV. De mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor bedrijven uit milieucategorie 3 wordt geschrapt uit het plan naar aanleiding van deze inspraakreactie.

1.2. Inspraakreactie

Er wordt gesproken over kantoorachtige en PDV-achtige bedrijvigheid. OVS verzoekt om duidelijk begrenzings aan te geven aan wat onder kantoorfuncties en wat onder PDV wordt verstaan. De definities dienen ondubbelzinnig te zijn en daarmee te handhaven.

Gemeentelijke beantwoording

In de toelichting wordt gesproken over kantoorachtige en PDV-achtige bedrijvigheid. De toelichting is overigens niet juridisch bindend.

In de regels, die het juridisch bindend deel vormen van het bestemmingsplan, zijn de begrippen nader uitgewerkt. Door het opnemen van de verschillende begrippen in de definities, wordt voorzien in een duidelijk en handhaafbaar kader.

1.3. Inspraakreactie

Er wordt aandacht gevraagd voor detailhandel en/of internetverkoop op het bedrijventerrein. De deur zou opengezet kunnen worden voor winkelactiviteiten die geen verband houden met het overige gebruik als categorie 1 of 2 bedrijf. Om een sterk centrumgebied in Someren te (be)houden, is OVS in beginsel een tegenstander van detailhandel op het bedrijventerrein, behoudens hetgeen in een zuivere definitie van PDV zou passen. Er wordt verzocht om duidelijk en sluitend beleid met betrekking tot internetverkoop op bedrijventerreinen.

Gemeentelijke beantwoording

In de regels is opgenomen dat er alleen ondergeschikte detailhandel mag plaatsvinden, met een maximum van 100 m². Zelfstandige detailhandel is uitgesloten op dit bedrijventerrein. Dit geldt uiteraard niet als er sprake is van perifere detailhandel; dit is toegestaan met een maximale totale oppervlakte van 7.500 m² bvo (sterk verkeersaantrekkende PDV). Door op te nemen dat er alleen ondergeschikte detailhandel mag plaatsvinden, wordt geborgd dat detailhandel bij bedrijven niet de overhand krijgt.

Op dit moment is er nog geen specifiek beleid met betrekking tot internetverkoop. Wel is in het Herstructureringsplan, dat in 2013 tot stand is gekomen in samenwerking met onder meer de OVS, opgenomen dat internetwinkels niet zijn toegestaan op het bedrijventerrein. Opslag ten behoeve van internetwinkels wordt wel toegestaan. Dit zal in de planregeling worden opgenomen. Het afhalen en ter plaatse bekijken van goederen ten behoeve van internetverkoop wordt uitgesloten. Internetverkoop als ondergeschikt onderdeel van PDV wordt wel toegestaan.

2.1. Achmea Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Melters, Iepelaar 14, 5711 CL Someren, d.d. 2 mei 2014, ingekomen d.d. 6 mei 2014

2.2. Achmea Rechtsbijstand namens de heer Swinkels en mevrouw Van den Ven, Iepelaar 16, 5711 CL Someren, d.d. 2 mei 2014, ingekomen d.d. 6 mei 2014

2.3. Achmea Rechtsbijstand namens de heer en mevrouw Hurkmans, Iepelaar 8, 5711 CL Someren, d.d. 12 mei 2014, ingekomen d.d. 13 mei 2014

NB. Omdat in de bovenstaande inspraakreacties dezelfde punten worden aangehaald,, worden deze gezamenlijk behandeld.

2.1. Inspraakreactie

Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente Someren voldoende belangstelling is voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein. Er wordt verzocht om alsnog onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid.

Gemeentelijke beantwoording

Ingevolge artikel 3.1.6 lid 2, aanhef en onder a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) wordt in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, beschreven dat die ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Op grond van het tweede lid onder b wordt, indien uit de beschrijving bedoeld onder a blijkt dat sprake is van een regionale behoefte, beschreven in hoeverre die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden vervuld. Het invullen van het stedelijk gebied kan door middel van herstructurering, transformatie of anderszins.

Bestaand stedelijk gebied wordt gedefinieerd als: *'bestaand stedenbouwkundig samenstel van bebouwing ten behoeve van dienstverlening, bedrijvigheid, detailhandel of horeca, alsmede de daarbij behorende openbare of sociaal-culturele voorzieningen, stedelijk groen en infrastructuur'*. Onder stedelijke ontwikkeling wordt verstaan: *'ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen'*.

Het onderhavige bestemmingsplan maakt een stedelijke ontwikkeling mogelijk; er wordt immers een bedrijventerrein ontwikkeld. Op grond van artikel 3.1.6 lid 2, aanhef en onder a Bro moet in de toelichting worden beschreven dat deze ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Daarbij is van belang dat in de Nota van Toelichting bij het genoemde artikel (Stb. 2012, 388, pagina 50) bij de beoordeling van de actuele regionale behoefte, deze dient te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod. Voor bedrijventerreinen betekent dit dat er een motivering moet zijn opgenomen dat er rekening is gehouden met leegstand. Er moet inzichtelijk zijn gemaakt dat het plan niet een zodanige leegstand tot gevolg heeft dat dit leidt tot een vanuit ruimtelijke ordening onaanvaardbare situatie. Het bestemmingsplan dient tot slot niet voor het regelen van de concurrentieverhoudingen.

Om tot een goede regionale programmering van de bedrijventerreinen te komen, is door de provincie het zogenaamde 'stoplichtenmodel' geïntroduceerd. In dit model wordt een

verantwoording gegeven voor de regionale behoefte aan bedrijventerreinen. Uitgangspunt is daarbij dat de behoefte primair dient te worden ingevuld binnen het bestaand stedelijk gebied. Dit gebied is voorzien van een groene kleur in het stoplichtenmodel. Op het moment dat het invullen van de behoefte niet lukt binnen het bestaand stedelijk gebied, is een nadere motivering nodig voor gebieden die oranje zijn ingekleurd. De rode gebieden mogen niet worden gebruikt voor stedelijke ontwikkelingen.

Binnen de Peelregio is een Visie werklocaties opgesteld. Deze vorm input voor het stoplichtenmodel. Binnen de Visie is per gemeente een onderbouwing gegeven voor de behoefte aan bedrijventerrein. De behoefte is gepeild door middel van uitgevoerd onderzoek en enquêtes. Daarnaast zijn in regionaal verband afspraken gemaakt over de hantering van de 'ijzeren voorraad'. Voor Someren ligt deze voorraad op 8,6 ha.

In paragraaf 2.3 zijn voor de gemeente Someren de hectares aangegeven die van toepassing zijn voor het grondgebied. Daarbij is aangegeven welke ruimte er nog is binnen het bestaand stedelijk gebied om te kunnen voldoen aan de norm. In de Visie werklocaties is het plangebied van de Witvrouwenbergweg op groen gezet. De regionale behoefte is daardoor op grond van de Visie werklocaties voldoende onderbouwd.

De gemeente Someren heeft zich primair gericht op de herstructurering van de bestaande bedrijventerreinen. Met het oog daarop is in 2012 het voormalige Lauruscomplex aangekocht op het bestaande bedrijventerrein Sluis XI/Half Elfje. Het betreft een complex van ruim 7 ha., dat verschillende jaren leeg heeft gestaan. De gemeente Someren heeft het complex na aankoop herontwikkeld en in gedeelten opnieuw uitgegeven. Het complex is inmiddels voor het grootste deel verkocht.

Voor het bedrijventerrein Sluis XI/Half Elfje is daarnaast een Herstructureringsplan opgesteld door de gemeente Someren in samenspraak met de ondernemersverenigingen. De gemeente investeert € 750.000,- om samen met de ondernemers tot een substantiële kwaliteitsverbetering te komen.

Naast de herstructurering en inbreiding op bestaand terrein, wordt ook nieuw terrein uitgegeven. In de afgelopen jaren is er geen nieuw bedrijventerrein uitgegeven. Het plangebied van de Witvrouwenbergweg ligt geheel binnen het stedelijk gebied en staat op groen. In het regionale beleid heeft het terrein aan de Witvrouwenbergweg als thema 'perifere detailhandel' (PDV) gekregen.

Terwijl het plan nog als voorontwerp ter inzage lag, is circa 1 ha. verkocht.

Er wordt ook nieuw bedrijventerrein uitgegeven aan de Lage Akkerweg. Dit is echter een terrein met een andere typering dan aan de Witvrouwenbergweg het geval is. Aan de Lage Akkerweg krijgen bedrijven uit de zwaardere milieucategorieën ruimte.

Deze feitelijke stand van zaken bewijst dat er wel degelijk behoefte is aan bedrijventerreinen en dat de mogelijkheden die er zijn binnen het bestaand stedelijk gebied maximaal worden benut. De uitgifte van nieuw bedrijventerrein leidt niet tot substantiële leegstand elders. Er is behoefte aan bedrijfsruimte die niet voortvloeit uit verplaatsing; zo is op het Lauruscomplex circa 80-90 % gevuld door nieuwe bedrijfsvestigingen, die dus elders geen locatie hebben achtergelaten. Ook is het beleid van de gemeente Someren erop gericht om bedrijven die momenteel in het buitengebied zitten en die uitbreidingsbehoefte hebben, te verplaatsen naar het bedrijventerrein.

Het aantal hectare dat nu is gepland, is niet zodanig dat dit zal leiden tot substantiële leegstand of negatieve ontwikkelingen elders.

Tussen de gemeenten in de Peelregio is de afspraak gemaakt dat jaarlijks een monitoring van de uitgifte plaatsvindt en dat ook het principe van de ijzeren voorraad wordt geëvalueerd als de feitelijke ontwikkelingen en de uitgifte hiervoor aanleiding vormen.

Voor wat betreft de financiële haalbaarheid geldt dat de gronden in gemeentelijk eigendom zijn. Het kostenverhaal wordt veilig gesteld door de gronduitgifte. Op grond van de jurisprudentie dient op hoofdlijnen inzicht te worden verschaft in de kosten en de opbrengsten van de grondexploitatie.

Kostensoort	Bedrag
Grondkosten	€ 1.150.000,-
Kosten bouw- en woonrijp maken	€ 1.000.000,-
Sloopkosten	€ 250.000,-
Saneringskosten	€ 250.000,-
Kosten archeologisch onderzoek	€ 200.000,-
Kosten bestemmingsplan	€ 20.000,-
Kosten planschade	€ 250.000,-
Bijdrage uitgifte 5%	€ 217.500,-
Bovenwijkse voorziening	€ 217.500,-
Totaal	€ 3.555.000,-

De uitgeefbare grond heeft een oppervlakte van 3 ha. De ondernemer betaalt een bedrag van € 145,00 per m². Dit geldt niet voor de voorste strook aan de Witvrouwenbergweg, want daar betaalt men een hoger bedrag (€ 165,00 per m²).

2.2. Inspraakreactie

De marktsituatie is zeer ongunstig voor bedrijventerreinen. Er is een overschot aan locaties en op bestaande bedrijventerreinen is een grote leegstand van gebouwen. Er blijkt nergens dat rekening is gehouden met de gewijzigde marktsituatie als gevolg van de crisis.

Gemeentelijke beantwoording

Uit de verkopen die in de afgelopen periode hebben plaatsgevonden (zie ook onder het voorgaande punt), blijkt niet dat er sprake is van een verslechterde marktsituatie. Nogmaals vermelden wij dat aan de noordelijke zijde van de Acaciaweg een groot deel van de beschikbare grond is uitgegeven. Aan de zuidelijke zijde is een aantal reserveringen gedaan.

Het voormalige Lauruscomplex is voor wat betreft het gemeentelijk eigendom bijna geheel herverkaveld en opnieuw uitgegeven. Hier is dus bijna geen sprake meer van leegstand c.q. braakliggend terrein.

Een zelfde positieve ontwikkeling zien we bij de uitbreiding van het bedrijventerrein Lage Akkerweg en de herontwikkeling van het voormalige Bakker Beton terrein ('t Vaartje).

Dit bewijst nadrukkelijk dat er wel behoefte bestaat aan bedrijventerrein.

2.3. Inspraakreactie

In de Visie bedrijventerreinen is aangegeven dat er vraag is naar grote en middelgrote kavels. De ontwikkeling van het bedrijventerrein Witvrouwenbergweg is niet realistisch zonder eerst bestaande bedrijventerreinen te herontwikkelen en te komen tot goede bedrijven- en kantorenlocaties. De nut en noodzaak zijn niet of onvoldoende gemotiveerd.

Gemeentelijke beantwoording

Er zijn momenteel in de gemeente Someren verschillende ontwikkelingen gaande op de bedrijventerreinen. Op de bestaande bedrijventerreinen 't Vaartje en Sluis XI/Half Elfje is sprake van herstructurering, herverkaveling en nieuwe uitgifte (Bakker Beton, Lauruscomplex). Daarnaast worden er nieuwe bedrijventerreinen uitgegeven (Witvrouwenbergweg en uitbreiding Lage Akkerweg). Er worden dus in feite 2 sporen bewandeld om te komen tot optimale bedrijventerreinen en vestigingsmogelijkheden voor bedrijven. Doordat de gemeente de 2 sporen uitbreiding met nieuwe terreinen en herstructurering van bestaande terreinen hanteert, wordt het gewenste resultaat bereikt. Het is dus niet een kwestie van óf herstructureren op bestaand terrein óf uitgeven van nieuwe terreinen, maar van beide zaken gezamenlijk. Als de gemeente zich overigens alleen zou richten op herstructurering, dan zou niet het gewenste resultaat worden bereikt. Dan kan immers niet de gewenste differentiatie worden bereikt. De bedrijventerreinen in de gemeente Someren hebben ieder een eigen karakter; het plangebied Witvrouwenbergweg is bedoeld voor PDV-bedrijven en anderszins passende bedrijven van een hoog kwaliteitsniveau. Lage Akkerweg leent zich meer voor grootschaliger bedrijven, met een zwaardere milieucategorie. Dit geldt ook voor Sluis XI en Half Elfje, hoewel deze terreinen weer kleinschaliger van opzet zijn dan de Lage Akkerweg.

De motivering van nut en noodzaak is passend in het (regionale) beleid.

2.4. Inspraakreactie

De ontwikkeling van het bedrijventerrein heeft een verkeersaantrekkende werking en toename van het aantal verkeersbewegingen tot gevolg. De toenemende verkeersdruk kan niet worden opgevangen in het gebied en het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden tot ontsluiting.

Gemeentelijke beantwoording

Er is een verkeersonderzoek uitgevoerd (Goudappel Coffeng, SMR00404/Wrd, 21 februari 2014). Uit dit onderzoek blijkt dat er een toename ontstaat van het aantal verkeersbewegingen. Dit heeft verschillende oorzaken: er vindt een autonome groei van het autobezit en -gebruik plaats. Daarnaast zijn er verschillende ruimtelijke en infrastructurele ontwikkelingen in en buiten Someren te signaleren die zorgen voor een toename van het aantal motorvoertuigen. De mogelijke toekomstige ontwikkeling van 'Edenburg' (tussen het noordelijk deel van het huidige plangebied en de Provincialeweg) is ook meegenomen in het onderzoek.

Naast de autonome ontwikkelingen, leidt de realisatie van het bedrijventerrein ook tot een toename van het aantal verkeersbewegingen. De verkeersveiligheid en -doorstroming zijn van groot belang. Dit speelt met name op de rotonde Acaciaweg/Witvrouwenbergweg, omdat hier veel schoolgaande jeugd fietst.

Er zijn verschillende scenario's onderzocht, waaruit blijkt dat de ontwikkeling van het gehele terrein voor PDV met een zeer grote verkeersaantrekkende werking (bouwmarkten bijvoorbeeld) een grote toename veroorzaakt van het aantal motorvoertuigen. Een dergelijke forse toename is niet wenselijk. In het bestemmingsplan is opgenomen dat er maximaal 7.500 m² PDV is toegestaan met een sterk verkeersaantrekkende werking. Er is dan ook gewaarborgd dat het scenario waarbij de extra toename van verkeer die het gevolg zou kunnen zijn van de invulling van het bedrijventerrein met de meest 'zware' vorm van PDV (sterk verkeersaantrekkende werking), zich niet voor kan doen. De maximaal mogelijke invulling is als uitgangspunt genomen voor de planregeling, zodat het effect van het plan verkeerskundig gezien beperkt kan blijven.

In het rapport worden ook suggesties gedaan om de verkeersveiligheid voor de fietsers te verbeteren (bijvoorbeeld verleggen noordelijke fietsoversteek bij de rotonde); hierover worden nog nadere besluiten genomen. De doorstroming blijft uiteindelijk wel acceptabel wanneer het bedrijventerrein (en mogelijk Edelenburg) wordt gerealiseerd.

Het uitgevoerde onderzoek staft de bewering van insprekers dat de verkeersdruk niet kan worden opgevangen in het gebied, niet. Ook kan niet worden gesteld dat er onvoldoende wordt voorzien in de ontsluiting van het bedrijventerrein.

2.5. Inspraakreactie

Het bouwvlak ligt dicht tegen de perceelsgrens aan. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit de bedrijfspanden in zowel de tuin als de woning van insprekers. Dit vormt een aantasting van de privacy.

Gemeentelijke beantwoording

Er is een groenstrook met een breedte van 10 meter bestemd tussen de woningen van insprekers en het nieuwe bedrijventerrein. De maximale hoogte van de op te richten bebouwing bedraagt 6 meter. Aan de zijde van de woningen is alleen bedrijvigheid in categorie 1 mogelijk gemaakt (voor zover dat nodig is met het oog op de richtafstanden), met afwijking naar categorie 2 mits de milieueffecten vergelijkbaar zijn met categorie 1.

2.6. Inspraakreactie

Insprekers dreigen hun vrije uitzicht te verliezen. Het bestaande uitzicht op agrarisch gebied wordt aangetast door direct zicht op bouwmassa van het bedrijventerrein.

Gemeentelijke beantwoording

Er bestaat in Nederland geen recht op vrij uitzicht. Dit is in de jurisprudentie verschillende keren bevestigd. In het kader van een eventuele planschadeclaim is het van belang om het huidige en toekomstige planologisch regime met elkaar te vergelijken.

Op grond van het huidige planologisch regime (Buitengebied Someren), is het mogelijk om bouwwerken, geen gebouwen zijnde, op te richten met een maximale hoogte van 2,5 meter. De maximaal toegestane bouwhoogte in de toekomstige situatie bedraagt 6 meter.

Verder wijzen wij erop dat de ontwikkeling van het bedrijventerrein Witvrouwenbergweg is opgenomen in de Structuurvisie Someren 2028 (vastgesteld door de gemeenteraad in april 2013). De aanwijzing van dit gebied is gemotiveerd vanuit de ruimtelijk-economische structuur.

Verder ontstaat naar mening van de gemeente Someren een alleszins acceptabele situatie aangezien er een groenstrook wordt aangelegd met een breedte van 10 meter. De gemeente is bereid om in overleg met de koper van het perceel en de omwonenden nader te bezien in hoeverre de inrichting van het terrein, alsmede de uitvoering van de gevels, kan leiden tot vermindering van de overlast welke thans wordt gevreesd.

Wanneer insprekers van mening zijn dat hun uitzicht dusdanig wordt aangetast dat er sprake is van planschade, kunnen zij een verzoek om tegemoetkoming indienen bij de gemeente Someren.

2.7. Inspraakreactie

Er ontstaat door de komst van het bouwplan geluidsoverlast en aantasting van de rust van insprekers. Het bouwplan leidt tot een toename van bedrijfsmatige activiteiten en toename van het aantal verkeersbewegingen, met alle geluidsoverlast van dien.

Gemeentelijke beantwoording

Op dit bedrijventerrein zijn alleen bedrijven uit de milieucategorieën 1 en 2 toegestaan. Daardoor is de belastende invloed van deze bedrijven op de woningen beperkt.

De toename van het aantal verkeersbewegingen is onderzocht in het verkeersonderzoek; hier is al uitgebreid op ingegaan.

2.8. Inspraakreactie

Het bouwplan zorgt voor een sterke toename van licht overdag en 's nachts.

Gemeentelijke beantwoording

De bedrijfspanden zijn georiënteerd op de ontsluitingsweg; deze ligt niet aan de zijde van de woningen. Het is aannemelijk dat de bedrijfspanden aan de zijde van de ontsluitingsweg worden verlicht; dit geldt ook voor lichtreclame. De bedrijfspanden schermen de verlichting af ten opzichte van de woningen. Het is dan ook niet aannemelijk dat er een substantiële toename van licht ontstaat.

2.9. Inspraakreactie

Insprekers vrezen stankhinder. Zij verzoeken om maatregelen te nemen om de stankoverlast te beperken of te voorkomen.

Gemeentelijke beantwoording

Er worden in dit geval geen bedrijven toegestaan die stankhinder veroorzaken. Het bedrijventerrein is immers niet bestemd voor producerende bedrijven, maar voor dienstverlenende bedrijven, kantoren en PDV. Daarbij komt dat er maximaal milieucategorie 1 en 2 is toegestaan op het bedrijventerrein. Het toenemen van stankhinder zou eerder aannemelijk zijn wanneer het gebruik van de gronden agrarisch zou blijven.

2.10. Inspraakreactie

Insprekers vrezen waardedaling van hun woning. Zij zijn dan ook voornemens om een planschadeclaim in te dienen. Er gaat een zodanig waardeverminderend effect uit van het plan, dat voor de haalbaarheid hiervan gevreesd moet worden.

Gemeentelijke beantwoording

Wij zullen rekening houden met een mogelijke planschadeclaim van insprekers in het kader van de financieel-economische uitvoerbaarheid. Binnen de grondexploitatie zal daartoe een voorziening worden getroffen. Onder één van de voorgaande punten is reeds ingegaan op de verschillende kosten die zijn geraamd. Hiernaar wordt verwezen.

Op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is het voldoende dat de raad voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan voldoende inzicht heeft in de vraag of het plan binnen de planperiode van 10 jaar ontwikkeld kan worden. Eventuele planschade moet dan al dermate hoog zijn dat het plan niet kan worden uitgevoerd (zie bijvoorbeeld ABRvS 201303867/1/R4, d.d. 12 maart 2014). Er is een tweetal planschaderisicoanalyses uitgevoerd en daaruit blijkt niet dat sprake is van dusdanig hoge kosten dat het plan daardoor niet uitvoerbaar zou zijn.

Wanneer de gemeente eigenaar is van alle te ontwikkelen gronden binnen het plangebied hoeft er geen exploitatieplan te worden opgesteld (zie bijvoorbeeld ABRvS 201302959/1/R1, d.d. 22 januari 2014).

2.11. Inspraakreactie

Er dient gedegen onderzoek plaats te vinden naar alternatieve locaties.

Gemeentelijke beantwoording

In de Peel is in het voorjaar van 2012 de 'Visie werklocaties de Peel' opgesteld. Deze visie is op zowel gemeentelijk als provinciaal niveau bestuurlijk geaccordeerd en is daarnaast als bouwsteen gebruikt voor de regionale planning en programmering van de werklocaties in Zuidoost- Brabant.

In het kader van de herstructurering van de bedrijventerreinen heeft de provincie Noord-Brabant het zogenaamde stoplichtenmodel geïntroduceerd, met behulp waarvan de uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen wordt gereguleerd.

In het RRO wordt ook gebruik gemaakt van de genoemde Visie, aangezien deze het toetsingskader vormt voor de regionale afstemming en monitoring van de werklocaties. Het stoplichtenmodel wordt in het RRO gehanteerd in het kader van de bepaling van de ijzeren voorraad (oftewel: de 'voorraad' aan bedrijventerrein die een gemeente klaar moet hebben liggen voor de duur van 5 jaar). Het RRO bepaalt ook aan de hand van het stoplichtenmodel welke fasering er wordt gehanteerd voor de uitgifte van verschillende bedrijventerreinen.

Hieruit blijkt dat het stoplichtenmodel het enige, breed gehanteerde en geaccepteerde model is om (de omvang van) het uitgeefbare terrein te bepalen.

Voor de gemeente Someren zijn er 4 'kerndossiers' aangewezen, die gezamenlijk de terreinopgave bepalen:

1. voormalige Laurus-locatie op bedrijventerrein Sluis XI/Half Elfje;
2. voormalige locatie Bakker Beton aan 't Vaartje;
3. doorontwikkeling bedrijventerrein Lage Akkerweg;

4. ontwikkeling bedrijventerrein Witvrouwenbergweg.

De locatie Witvrouwenbergweg is specifiek aangewezen voor bedrijvigheid met een kwalitatief hoge uitstraling en PDV. Er is een ruimtelijk-economische onderbouwing toegevoegd als bijlage bij de toelichting en daarnaast is in de toelichting zelf een verantwoording opgenomen. Er is dus wel degelijk sprake van een bewuste afweging om het bedrijventerrein Witvrouwenbergweg te ontwikkelen. Daarnaast is er in regionaal verband al een afweging gemaakt en onderzoek gedaan naar de verschillende terreinopgaven binnen de gemeenten.

Voorts maakt de ligging van het terrein, aan de uitvalsweg van Someren, dat het uitermate geschikt is als zichtlocatie. Om die reden is ervoor gekozen om het terrein te bestemmen voor PDV en schone, weinig overlast veroorzakende bedrijven met een hoogwaardige kwalitatieve uitstraling. Er is binnen de gemeente Someren geen beter alternatief te vinden. Door in te zetten op herstructurering in combinatie met uitbreiding, kan de gewenste differentiatie worden vorm gegeven. Ieder bedrijventerrein in Someren heeft immers een eigen profiel.

2.12. Inspraakreactie

Het herzien van een bestemmingsplan binnen 3 jaar na vaststelling getuigt volgens insprekers niet van een duidelijke visie in het verleden. Burgers mogen erop vertrouwen dat belangrijke beginselen uit het bestemmingsplan niet zo snel gewijzigd mogen worden en een deugdelijke onderbouwing voor de herziening van het bestemmingsplan ontbreekt. De rechtszekerheid wordt hierdoor geschaad.

Gemeentelijke beantwoording

De begrenzing van het bedrijventerrein is opgenomen in de Structuurvisie Someren 2028. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 april 2013.

Het gehele plangebied is op grond van de Structuurvisie aangemerkt als 'nieuw bedrijventerrein korte termijn - gemengd bedrijventerrein Witvrouwenbergweg'. De Structuurvisie bepaalt de richting waarin de gemeente Someren wordt ontwikkeld.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' is vastgesteld op 29 juni 2011. Dit betreft een actualisatie van het verouderde bestemmingsplan 'Buitengebied 1998'. Er is daarmee niet gezegd dat de status van het gebied nooit zou kunnen veranderen. De afweging in welke richting gebieden worden ontwikkeld en een indicatie van de termijn, wordt bepaald op het niveau van de Structuurvisie. De voorbereidingen voor de Structuurvisie zijn gelijktijdig of kort na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' gestart.

2.13. Inspraakreactie

De versterking van de ruimtelijk-economische structuur voor het noordelijk gedeelte van het bedrijventerrein aan de Witvrouwenbergweg is niet overtuigend.

Gemeentelijke beantwoording

Zoals in het voorgaande reeds aangegeven, is de locatie aan de Acaciaweg bij uitstek geschikt voor de ontwikkeling van een zichtlocatie. Niet alleen op zichzelf bezien is dit het geval, maar ook in relatie tot de overige ontwikkelingen. De lage milieucategorie waar de bedrijven in moeten vallen, is passend bij de woningen in de omgeving.

Verder verwijzen wij naar de ontwikkeling aan de oostelijke zijde van de Witvrouwenbergweg. Ter plaatse is in noordelijke richting al verdere bedrijvigheid ontstaan in de vorm van PDV. De realisatie van bedrijven ten westen de Witvrouwenbergweg sluit daarom goed aan bij de reeds gerealiseerde ontwikkeling aan de oostzijde.

In de bijlage bij het bestemmingsplan is een ruimtelijk-economische onderbouwing opgenomen. Het noordelijk deel van het plangebied is meegenomen in verschillende beleidsstukken; zowel op gemeentelijk als op provinciaal niveau.

De toekomstige ontwikkeling van de gronden in het noordelijk deel van het plangebied is daarom voldoende onderbouwd. Daarbij komt dat een deel van het noordelijk plangebied reeds is uitgegeven aan een bedrijf. Ook voor het zuidelijk deel van het plangebied hebben zich concrete gegadigden gemeld. De behoefte aan vestigingsmogelijkheden met deze specifieke kwaliteit en kenmerken, blijkt hieruit zeer duidelijk.

3. De heer Klinkhamer, Iepelaar 12, 5711 CL Someren, mede namens de bewoners van Iepelaar 8, 10, 14 en 16, d.d. 22 april 2014, ingekomen d.d. 2 mei 2014

3.1. Inspraakreactie

Het herzien van een bestemmingsplan binnen 3 jaar na vaststelling geeft geen beeld van een duidelijke visie in het verleden. Een duidelijke onderbouwing voor een herziening van het bestemmingsplan ontbreekt. Inspreker stelt dat zijn rechtszekerheid ernstig is geschaad en hij ontvangt graag de argumentatie om binnen 3 jaar tot een bestemmingsplanherziening te komen.

Gemeentelijke beantwoording

De begrenzing van het bedrijventerrein is opgenomen in de Structuurvisie Someren 2028. Deze is vastgesteld door de gemeenteraad op 24 april 2013.

Het gehele plangebied is op grond van de Structuurvisie aangemerkt als 'nieuw bedrijventerrein korte termijn - gemengd bedrijventerrein Witvrouwenbergweg'. De Structuurvisie bepaalt de richting waarin de gemeente Someren wordt ontwikkeld.

Het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' is vastgesteld op 29 juni 2011, terwijl de Structuurvisie dateert van 24 april 2013. Inspreker had dus op de hoogte kunnen zijn van het feit dat het bedrijventerrein ontwikkeld wordt op korte termijn. De rechtszekerheid wordt niet geschaad.

Daarnaast is er op regionaal en provinciaal niveau beleid in het kader van de bedrijventerreinen. Daaruit blijkt ook dat het bedrijventerrein aan de Witvrouwenbergweg op de 'shortlist' staat om ontwikkeld te worden. Zie ook de beantwoording onder punt 2.12.

3.2. Inspraakreactie

Er is een overschot aan locaties en op bestaande bedrijventerreinen is een grote leegstand. De Visie Bedrijventerreinen Asten en Someren gaat uit van herstructurering en duurzaam gebruik van bestaande terreinen. De ontwikkeling van een nieuw bedrijventerrein is niet realistisch, zonder eerst bestaande terreinen te herontwikkelen en te komen tot goede bedrijven- en kantoorlocaties.

Gemeentelijke beantwoording

Er zijn momenteel in de gemeente Someren verschillende ontwikkelingen gaande op de bedrijventerreinen. Op de bestaande bedrijventerreinen 't Vaartje en Sluis XI/Half Elfje is sprake

van herstructurering, herverkaveling en nieuwe uitgifte (Bakker Beton, Lauruscomplex). Daarnaast worden er nieuwe bedrijventerreinen uitgegeven (Witvrouwenbergweg en uitbreiding Lage Akkerweg). Er worden dus in feite 2 sporen bewandeld om te komen tot optimale bedrijventerreinen en vestigingsmogelijkheden voor bedrijven. Doordat de 2 sporen uitbreiding met nieuwe terreinen en herstructurering van bestaande terreinen worden gehanteerd, komt de gemeente Someren tot het gewenste resultaat. Het is dus niet een kwestie van óf herstructureren op bestaand terrein óf uitgeven van nieuwe terreinen, maar van beide zaken gezamenlijk. De motivering van nut en noodzaak is passend in het (regionale) beleid. Zie ook de beantwoording onder 2.3.

3.3. Inspraakreactie

De marktsituatie is momenteel duidelijk veranderd en zeer ongunstig voor bedrijventerreinen. Er is geen rekening gehouden met deze omstandigheden. Inspreker is benieuwd naar de resultaten van een maatschappelijke kosten-baten analyse voor deze locatie.

Gemeentelijke beantwoording

Uit de verkopen die in de afgelopen periode hebben plaatsgevonden, blijkt niet dat er sprake is van een verslechterde marktsituatie. Daarbij dient bedacht te worden dat er gedurende een lange periode in Someren geen bedrijfsgronden zijn uitgegeven. De ontwikkeling van deze terreinen dient ook de komende jaren ruimte te bieden aan de ondernemers.

Het voormalige Lauruscomplex is voor wat betreft het gemeentelijk eigendom bijna geheel herverkaveld en opnieuw uitgegeven. Hier is dus bijna geen sprake meer van leegstand c.q. braakliggend terrein.

Dit geldt ook voor de uitbreiding van het bedrijventerrein Lage Akkerweg en de herontwikkeling van het voormalige Bakker Beton terrein ('t Vaartje).

Daarnaast is binnen het plangebied Lage Akkerweg circa 8.000 m² grond verkocht en binnen het onderhavige plangebied is dat circa 4.500 m². Daarnaast heeft er nog een grondreservering plaatsgevonden voor circa 1,5 ha.

4. Arag Rechtsbijstand, namens de heer De la Cousine, Iepelaar 10, 5711 CL Someren, d.d. 12 mei 2014, ingekomen per fax d.d. 13 mei 2014

4.1. Inspraakreactie

De ontwikkeling van het bedrijventerrein komt vrij snel na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'. Inspreker concludeert hieruit dat het de gemeente ontbreekt aan een visie. Inspreker is ook van mening dat zijn rechtszekerheid wordt aangetast, omdat een bestemmingsplan een geldigheidsduur heeft van 10 jaar. Burgers mogen hieraan vertrouwen ontlennen.

Gemeentelijke beantwoording

De inspraakreactie komt overeen met de reacties onder 2 en 3. Er wordt verwezen naar de beantwoording van de betreffende reacties onder punt 2.12 en 3.1.

4.2. Inspraakreactie

De groenstrook met een breedte van 6 meter is niet breed genoeg om de benodigde afscherming te creëren.

Gemeentelijke beantwoording

Er is een groenstrook met een breedte van 10 meter bestemd tussen de woningen van inspreker en het nieuwe bedrijventerrein; er is derhalve geen sprake van een groenstrook met een breedte van 6 meter.

4.3. Inspraakreactie

Inspreker stelt twijfels bij de samenhang die gezien moet worden met een aantal andere locaties voor bedrijventerreinen in Someren. Omdat er naast deze locatie nog een aantal andere locaties in ontwikkeling is, valt niet in te zien waarom ontwikkeling van de Witvrouwenbergweg nodig zou zijn om te kunnen voorzien in de behoefte.

Gemeentelijke beantwoording

Dit onderdeel van de inspraakreactie stemt overeen met de reactie die is gegeven onder punt 2. Verwezen wordt naar de beantwoording van de reactie onder punt 2.11.

4.4. Inspraakreactie

Bij ruimtelijke plannen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen moet worden onderzocht of deze ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. In de toelichting wordt echter niet omschreven waarom deze ontwikkeling voorziet in een regionale behoefte. Dit is in strijd met artikel 3.1.6. Bro. Inspreker is van mening dat er geen sprake is van een lokale, laat staan een regionale behoefte aan nieuwe bedrijventerreinen. Het creëren van nieuwe bedrijventerreinen zal leiden tot meer c.q. langduriger leegstand op bestaande terreinen.

Gemeentelijke beantwoording

Zoals uiteengezet in het voorgaande, is er sprake van een regionale planning en programmering, aan de hand waarvan de fasering voor de uitgifte van bedrijventerreinen wordt bepaald. Omdat dit onderdeel van de inspraakreactie hetzelfde is als onder 2, wordt verwezen naar de beantwoording onder punt 2.2., in relatie tot hetgeen is aangevoerd onder 2.1.

4.5. Inspraakreactie

Er is geen sprake van inbreiding en het voorontwerp voldoet niet aan het provinciale beleid uit de structuurvisie, waarin is aangegeven dat de aandacht primair uit dient te gaan naar bestaande bedrijventerreinen.

Gemeentelijke beantwoording

Er is binnen de gemeente Someren op de bedrijventerreinen uitdrukkelijk sprake van een combinatie tussen herstructureren (Lauruscomplex, Bakker Beton) en uitbreiden (Lage Akkerweg en Witvrouwenbergweg). Op provinciaal niveau heeft hierover ook afstemming plaatsgevonden. Er is dus geen sprake van strijd met de provinciale structuurvisie. Verwezen wordt naar de beantwoording onder 2.3. en 3.2. Tot slot heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven in te kunnen stemmen met het voorontwerpbestemmingsplan.

4.6. Inspraakreactie

Er wordt meermaals de indruk gewekt dat er sprake is van een PDV-locatie, terwijl dit in de planregels wordt ontkracht. Op basis daarvan kan maximaal 20 % van het plangebied voor perifere detailhandel worden aangewend.

Gemeentelijke beantwoording

Op basis van het uitgevoerde verkeerskundig onderzoek is gebleken dat het vanuit verkeersoogpunt niet mogelijk is om het gehele bedrijventerrein voor PDV te bestemmen. Omdat de gemeente de verkeersveiligheid en –doorstroming hoog in het vaandel heeft staan, is daarom gekozen om niet het gehele terrein te ontwikkelen voor PDV. Voor het overige zijn bedrijven toegestaan uit de milieucategorieën 1 en 2. De mogelijk negatieve uitstraling van deze bedrijven naar de omgeving is dan ook substantieel minder dan de bedrijven op Sluis XI/Half Elfje. Daar komt nog bij dat er een hoogwaardige beeldkwaliteit wordt geëist van de bedrijven die zich vestigen ter plaatse.

4.7. Inspraakreactie

Er wordt verwezen naar een aantal separate bijlagen c.q. onderzoeken die niet ter inzage hebben gelegen. Hierover kan geen oordeel worden gevormd.

Gemeentelijke beantwoording

De bijlagen hebben analoog ter inzage gelegen op het Klant Contact Centrum in het gemeentehuis van Someren. Het was mogelijk om deze in te zien; zoals ook vermeld is in de publicatie.

De bijlagen zullen uiteraard worden toegevoegd aan het digitale pakket van het ontwerpbestemmingsplan dat op www.ruimtelijkeplannen.nl wordt geplaatst.

5. De heer Game en mevrouw Braun, Beukelaar 19, 5711 BK Someren, d.d. 12 mei 2014, ingekomen d.d. 12 mei 2014

5.1. Inspraakreactie

De waarde van de woning van insprekers daalt volgens hen meer dan de door de gemeente vastgestelde vermindering.

Gemeentelijke beantwoording

Er is geen sprake van een vastgestelde vermindering van de waarde van de woning door de gemeente Someren. Het is daarom niet duidelijk waarop insprekers zich baseren. Overigens kan een verzoek om tegemoetkoming in de planschade pas worden ingediend als het bestemmingsplan onherroepelijk is.

5.2. Inspraakreactie

Insprekers zijn ervan overtuigd dat er in zekere zin bedrijfsoverlast zal voorkomen omdat het bedrijventerrein zich dicht op de woning van insprekers bevindt. Daarnaast zijn insprekers van mening dat hun uitzicht vanaf de bovenverdieping van hun woning wordt belemmerd. Tot slot zijn insprekers van mening dat potentiële kopers niet zitten te wachten op het bestemmingsplan en het uitvaartcentrum.

Gemeentelijke beantwoording

Wanneer insprekers van mening zijn dat zij recht hebben op het toekennen van planschade, kunnen zij hiertoe een verzoek indienen bij de gemeente Someren.

Er is daarnaast overleg geweest met de omwonenden van de Beukelaar, naar aanleiding waarvan verschillende voorzieningen worden getroffen.

5.3. Inspraakreactie

De keuze voor de locatie is insprekers niet duidelijk. Er zijn volgens hun andere leegstaande plaatsen te vinden die naar hun mening meer geschikt zijn.

Gemeentelijke beantwoording

Onder bijvoorbeeld punt 2.3. en 3.2. is al ingegaan op inspraakreacties met dezelfde strekking. Er wordt verwezen naar de beantwoording onder deze punten.

Hier worden nogmaals de argumenten om te komen tot ontwikkeling van het bedrijventerrein Witvrouwenbergweg weergegeven:

- zorgen voor voldoende bedrijventerrein;
- zorgen dat ieder bedrijventerrein een eigen thema, met bijbehorende vestigingsmogelijkheden, krijgt;
- de geschiktheid van ieder terrein voor vestiging van een specifieke functie;
- belangen van de omwonenden.

De realisatie van het bedrijventerrein aan de Witvrouwenbergweg is afgewogen naar aanleiding van de voornoemde argumenten. Daarnaast is de keuze gebaseerd op het provinciale en gemeentelijke beleid.

6.1. De heer en mevrouw Raymakers- V.d. Heuvel, Beukelaar 21, 5711 BK Someren, d.d. 13 mei 2014, ingekomen d.d. 14 mei 2014.

6.2. Familie Maas, Beukelaar 23, 5711 BK Someren, d.d. 13 mei 2014, ingekomen d.d. 14 mei 2014.

6.3. G. Jansen, Beukelaar 25, 5711 BK Someren, d.d. 13 mei 2014, ingekomen d.d. 13 mei 2014.

6.4. R. Hogervorst, Beukelaar 27, 5711 BK Someren, d.d. 13 mei 2014, ingekomen d.d. 15 mei 2014.

6.5. De heer Van Bussel en de heer Van den Bogaardt, Beukelaar 29, d.d. 14 mei 2014, ingekomen d.d. 14 mei 2014.

6.6. Familie De Wit – Janssen Reinen, Beukelaar 31, 5711 BK Someren, d.d. 14 mei 2014, ingekomen d.d. 15 mei 2014.

NB. Vanwege de overeenkomsten tussen bovenstaande inspraakreacties, worden deze gezamenlijk behandeld.

6.1. Inspraakreactie

Diverse omwonenden van de Beukelaar hebben een pro-forma reactie ingediend, omdat zij nog in overleg waren met de gemeente om te komen tot een oplossing voor verschillende punten waar zij bezwaar tegen hadden.

Inmiddels is overeenstemming bereikt en wordt het ontwerpbestemmingsplan op diverse punten aangepast:

- er wordt een groenstrook van 10 meter breed aangelegd tussen de woningen van insprekers en het bedrijventerrein;
- in de groenstrook wordt een halfopen verharding met een breedte van 5 meter aangelegd om de tuinen aan de achterzijde te kunnen bereiken;
- aansluitend aan de verharding komt een strook met laagblijvende beplanting;
- er wordt een hekwerk met een hoogte van 2,5 meter gerealiseerd;
- er wordt een bouwvlak ingetekend op de verbeelding op een afstand van 5 meter van de groenstrook;
- de bebouwing mag slechts worden opgericht binnen het bouwvlak en mag een maximale hoogte krijgen van 6 meter;
- aan de zijde van de woningen is maximaal milieucategorie 1 toegestaan, met afwijking naar categorie 2 mits dat mogelijk is met het oog op de milieueffecten.

1.7 Beoordeling reacties wettelijke vooroverlegpartners.

7. Provincie Noord-Brabant, postbus 90151, 5200 MC 's-Hertogenbosch, d.d. 1 april 2014, ingekomen 3 april 2014.

7.1. Vooroverlegreactie

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten stedelijk gebied dient gepaard te gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving. Een deel van het plangebied ligt binnen 'zoekgebied voor verstedelijking'. Voor dit gedeelte dient invulling te worden gegeven aan kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014. Als uitgangspunt wordt gehanteerd dat tenminste 1 % van de uitgifteprijs wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering. Er is niet onderbouwd dat aan deze norm wordt voldaan. Verzocht wordt om dit alsnog te doen en om het beeldkwaliteitsplan toe te voegen aan het plan.

Gemeentelijke beantwoording

In de Nota Grondbeleid van de gemeente Someren is aangegeven dat bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen 5 % van de uitgifteprijs wordt gestort in het BIO-fonds. Dit fonds wordt aangewend om kwaliteitsverbetering te bewerkstelligen van en in het buitengebied. Van de projecten die worden gefinancierd vanuit het fonds, wordt periodiek in het RRO melding gemaakt. De bijdrage aan het BIO-fonds is financieel en juridisch geborgd doordat de gemeenteraad bij de vaststelling van het bestemmingsplan expliciet besluit om de bijdrage ten laste van de betreffende exploitatie beschikbaar te stellen. De feitelijke waarborg wordt gevormd door de verantwoordingsplicht in het RRO.

Ten behoeve van de omvang van de kwaliteitsverbetering wordt voor het onderhavige plan de norm aangehouden dat 5 % wordt aangewend voor kwaliteitsbevorderende maatregelen in het buitengebied. Dit is dus ruim boven de 1 % die als norm wordt gesteld. In de toelichting van het bestemmingsplan wordt dit opgenomen.

Naast het storten van een bedrag in het BIO-fonds, heeft de gemeente Someren ook de beeldkwaliteit ter plaatse van het bedrijventerrein hoog in het vaandel staan. Daarom is een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Het beeldkwaliteitsplan voor de inrichting van het bedrijventerrein wordt toegevoegd aan het ontwerpbestemmingsplan.

8. Waterschap Aa en Maas, Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch, d.d. 13 februari 2014, per e-mail ingekomen 13 februari 2014

8.1. Vooroverlegreactie

In de bijlage "HNO tool" is uitgegaan van een infiltratiesnelheid van 0,45 m/dag. In de waterparagraaf is aangegeven dat door onderzoek is komen vast te staan dat de laagst gemeten snelheid 4,5 meter per dag is. In de bijlage is een berekening toegevoegd met een snelheid van 4,5 meter per dag. Dit heeft gevolgen voor de breedte van de bovengrondse infiltratievoorziening (wordt smaller).

Gemeentelijke beantwoording

Binnen het plangebied ligt geen oppervlaktewater. Ten noorden van het plangebied ligt een greppel aan weerszijden van de Witvrouwenbergweg. De greppel aan de westzijde betreft een zaksloot. De greppel aan de oostzijde van de Witvrouwenbergweg (ter hoogte van Karwei) is met een duiker onder de Provincialeweg verbonden met een schouwsloot van Waterschap Aa en Maas nabij de Boerenbond.

Een belangrijk uitgangspunt is dat het noordelijke deel van het bedrijventerrein qua water en riolering 'op zichzelf' moet kunnen functioneren, zonder dat het zuidelijke deel bouwrijp gemaakt is. Bij de daadwerkelijke invulling van het plangebied dienen ook voldoende infiltratievoorzieningen te worden gerealiseerd. De Acaciaweg ligt op een hoogte van ca. 25,6 m + NAP (t.o.v. een maaiveldhoogte van ca. 26,5 m + NAP in het zuidelijke en noordelijke deel van het bedrijventerrein). De Acaciaweg wordt niet aangesloten op de hemelwaterriolering van het bedrijventerrein, maar op een separate hemelwaterafvoer. Hierdoor kan de bergingsvoorziening van het bedrijventerrein minder diep uitgevoerd worden.

Een tweede uitgangspunt is hydrologisch neutraal ontwikkelen. Uit de kaarten behorende bij het Waterplan Someren 2005 blijkt dat de gronden geschikt zijn voor infiltratie. Aeres Milieu heeft d.d. 15 mei 2013 voor het projectgebied een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage bij de toelichting van het bestemmingsplan. De belangrijkste conclusies uit het rapport zijn als volgt:

- De verticale infiltratiesnelheid binnen het plangebied is goed. Alleen meetpunt 8 vertoont een lagere infiltratiesnelheid. Dit is mogelijk te verklaren aan een ondergelegen siltigere zandlaag.
- De open-end-tests geven een goede verticale infiltratie van het bodemtraject op ca. 1,7 – 2,0 meter beneden maaiveld weer.
- De Porchetttests in de onverzadigde bovengrond geven een goede doorlatendheid weer. De laagste gemeten snelheid van 4,5 meter per dag is een goede waarde voor een Porchetttest, welke de goede doorlatendheid van de onverzadigde bodem illustreert.
- Geconcludeerd wordt dat de infiltratiesnelheid binnen het onderzoeksgebied goed geschikt is voor de aanleg van een infiltratievoorziening. De voorkeur gaat uit naar een bovengrondse voorziening in verband met de beheersbaarheid en het uit te voeren onderhoud, maar ondergrondse infiltratie is ook mogelijk.

Een infiltratievoorziening dient boven de Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) te liggen. De GHG wordt aangenomen op ca. 24 m + NAP (wateratlas provincie Noord Brabant: > 1,4 m –mv, veldwerk Aeres milieu 14-1-2013: 23,2 m + NAP en maximale peil gemeentelijke peilbuis Loostreeplaan 2011-2013: 23,7 m + NAP).

Op eventuele infiltratievoorziening(en) mogen geen bomen aangeplant worden.

Het streven is de afkoppeling van het hemelwater in de groenbestemming plaats te laten vinden door een bovengrondse infiltratievoorziening. De verwachting is dat 95% van het terrein verhard zal worden. De benodigde berging in het noordelijke deel van het plangebied bedraagt 563 m³ (HNO-tool T=10 + 10%) op basis van een verhard oppervlak van 1,33 ha (95%). Om te voorkomen dat een neerslaggebeurtenis T=100 + 10% tot overlast leidt, wordt een overlaat gerealiseerd vanuit de bergingsvoorziening naar de greppel aan de oostzijde van de Witvrouwenbergweg (ter hoogte van Karwei). Een alternatief betreft een grotere berging voor

$T=100 + 10\%$, dan dient de benodigde berging uitgebreid te worden met 208 m^3 .

In het ontwerp is een wadi parallel aan de Witvrouwenbergweg gesitueerd. De wadi krijgt een talud van 1:1,5 tot 1:2 vanwege beperkte ruimte. Indien mogelijk geeft de gemeente de voorkeur aan taluds van 1:4 vanwege het beheer. Wellicht is een diepere wadi met flauwere taluds een optie. De wadi is ca 1,0m diep en blijft hiermee boven de GHG, waardoor infiltratie goed mogelijk is. De lengte van de wadi is ca 100 meter, de breedte is variërend van 1 tot 7 meter. De HNO-tool is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

Door gebruik te maken van infiltratiebuizen, kan een deel van het hemelwater al infiltreren in de bodem voordat het de wadi bereikt. Daardoor kan de wadi in omvang kleiner worden uitgevoerd. Een en ander zal bij het civieltechnisch plan nader worden uitgewerkt.

2. Overzicht aanpassingen

De ingekomen reacties vormen reden om het bestemmingsplan op onderdelen aan te passen:

2.1 Verbeelding		
	Naar aanleiding van reactie	Wordt de verbeelding als volgt aangepast:
2.1.1	5.2. en 6.1 t/m 6.6.	Er wordt een bouwvlak opgenomen aan de zijde van de Beukelaar.
2.1.2	5.2. en 6.1. t/m 6.6.	De maximaal toegestane bouwhoogte van 6 meter aan de zijde van de Beukelaar wordt opgenomen op de verbeelding.

2.2 Toelichting		
	Naar aanleiding van reactie:	Wordt de toelichting als volgt aangepast:
2.2.1	7.1.	In de toelichting wordt aangetoond dat minimaal 1 % van de uitgifteprijs wordt geïnvesteerd in de kwaliteitsverbetering.
2.2.2	7.1.	Het beeldkwaliteitsplan wordt toegevoegd aan de toelichting als bijlage.
2.2.3	8.1.	De opmerking van het Waterschap over de infiltratiesnelheid wordt opgenomen in de waterparagraaf.

2.3 Regels		
	Naar aanleiding van reactie:	Worden de regels als volgt aangepast:
2.3.1	1.1.	De mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen voor bedrijven uit milieucategorie 3 wordt geschrapt uit het plan.
2.3.2	1.3.	Opslag ten behoeve van internetverkoop wordt toegestaan; het afhalen en uitstallen ten behoeve van internetverkoop niet. Uitzondering is internetverkoop als ondergeschikt onderdeel van PDV-vestiging.
2.3.3	5.2. en 6.1. t/m 6.6.	Er wordt een groenstrook (bestemming 'Groen') opgenomen met een breedte van 10 meter aan de zijde van de Beukelaar.
2.3.4	5.2. en 6.1. t/m 6.6.	De maximale hoogte van erfafscheidingen in de bestemming 'Groen' wordt 2,5 meter.
2.3.5	2.5, 5.2. en 6.1. t/m 6.6.	Aan de zijde van de woningen is maximaal milieucategorie 1 mogelijk, met afwijking naar 2 mits dat kan met het oog op de milieueffecten.
2.3.6	5.2. en 6.1. t/m 6.6.	Er wordt opgenomen in de regels dat bebouwing alleen binnen het bouwvlak mag worden opgericht.

2.3.7	5.2. en 6.1. t/m 6.6.	De bouwhoogte van bebouwing aan de zijde van de Beukelaar en Iepelaar wordt aangepast van 8 naar 6 meter.
2.3.8	Ambtshalve	Artikel 2.6 (hoogte van een windturbine) wordt geschrapt uit de regels.

2.4	Beeldkwaliteitsplan	
	Naar aanleiding van reactie van:	Worden de beeldkwaliteitsplan als volgt aangepast:
2.4.1	7.1.	Voorgevelrooilijn op 13 meter wordt geschrapt.

3. Conclusie

De inspraak- en vooroverlegprocedure leidt, zoals hiervoor beschreven, tot enkele aanpassingen in de toelichting en verbeelding van het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg'.

Het aangepaste plan zal vervolgens als ontwerpbestemmingsplan, conform het voorschrift als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet Ruimtelijke ordening, in procedure worden gebracht.

Someren, XXX juni 2014.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Someren,
de secretaris, de burgemeester,

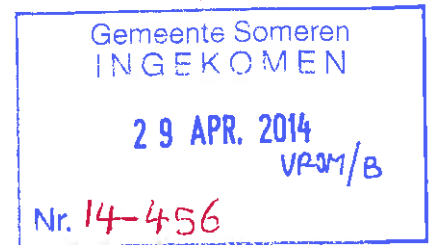
Drs. A.P.M. de Kok

A.P.M. Veltman

Groeningen 20
5712 HC Someren
T: 0493 - 496321

info@ovs.nl
www.ovs.nl

College van Burgemeester en wethouders van Someren
Postbus 290
5710 AG Someren



Someren, 25 april 2014

Ons kenmerk: MG/CV
Uw kenmerk:
Betreft: inspraakreactie bedrijventerrein Witvrouwenbergweg

Zeer geacht College,

De Ondernemersvereniging Someren OVS wil middels deze een reactie geven op het voorontwerpbestemmingsplan Witvrouwenbergweg, zoals dat thans ter inzage ligt.

Vooropgesteld, OVS juicht de proactieve houding van de gemeente Someren ten opzichte van het behouden en creëren van goede bedrijventerreinen in onze gemeente van harte toe. In de daartoe geëigende overleggen is OVS graag gesprekspartner.

Het voornemen om aan de Witvrouwenbergweg een strook bedrijventerrein, bestemd voor de zogeheten "perifere detailhandel" aan te leggen is reeds geruime tijd aan de orde. OVS heeft met dit fenomeen geen moeite, maar heeft al wel in het verleden uitgesproken dat er vraagtekens gezet worden bij de uitgiftecapaciteit van dit terrein als PDV-locatie pur sang. Deze vraagtekens zijn mogelijk ook gerezen bij u, gemeente, aangezien er in een latere fase gesproken is over een combinatie van PDV met lichte bedrijvigheid, zijnde bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2. OVS heeft zich uitgesproken dat ook deze categorie bedrijven zich zouden moeten kunnen vestigen.

Wel hebben we herhaaldelijk aangegeven dat het niet toegestaan moet worden om bedrijven in de categorie 3 te vestigen op het beoogde bedrijventerrein. Het voorontwerpbestemmingsplan laat via een vrijstelling (afwijken van de gebruiksregels) categorie 3.1 bedrijven toe ter plaatse van "wetgevingszone-afwijkingsgebied 2" (Artikel 3.6: afwijken van de gebruiksregels). Deze categorie bedrijven kan ruimschoots uit de voeten aan de andere zijde van de Witvrouwenbergweg, op het bedrijventerrein Half Elfje/Sluis XI en de overige bedrijventerreinen. Toestaan van vestiging van deze categorie bedrijven (3.1 of 3.2) gaat ten kosten van de verhuur/verkoopotentie op het bedrijventerrein Half Elfje/Sluis XI. Er wordt weliswaar verwezen naar een onderzoek naar leegstand en dynamiek, gebaseerd op de sites Funda en Realnext. Lang niet het totale aanbod van bedrijfsruimtes wordt op deze sites geplaatst, waardoor er mogelijk een niet compleet beeld wordt geschetst.

Groeningen 20
5712 HC Someren
T: 0493 - 496321

info@ovs.nl
www.ovs.nl

Om leegstand en verpaupering op het bedrijventerrein Half Elfje/Sluis XI te voorkomen dringt OVS aan op een totaalverbod voor het vestigen van bedrijvigheid van categorie 3 bedrijven op de beoogde locatie. OVS betreurt het dat zij niet gekend is in het besluit deze vrijstelling toch op te nemen.

Op pagina 53 van de toelichting wordt gesproken van "kantoorachtige en PDV-achtige bedrijvigheid". OVS verzoekt u duidelijke begrenzingen aan te geven wat onder kantoorfuncties en wat onder PDV wordt verstaan, met definities die ondubbelzinnig zijn en daarmee te handhaven.

In hoofdstuk 1 "Inleidende regels" verdient het derhalve aanbeveling de begrippenlijst aan te passen aan de toe te stane aard van bedrijvigheid (met name voor wat betreft begrippen als industrie en ambachtelijke bedrijvigheid), er van uitgaande dat artikel 3-bedrijven niet worden toegestaan.

OVS vraagt verder aandacht voor het fenomeen "detailhandel" en/of internetverkopen op het bedrijventerrein". Het plan staat toe "een activiteit van zeer beperkte bedrijfsmatige en/of ruimtelijke omvang zodat de functie waaraan zij wordt toegevoegd, qua aard, omvang en verschijningsvorm, overwegend of nagenoeg geheel als hoofdfunctie herkenbaar blijft, waarvoor maximaal 40 % van het bedrijfsvloeroppervlak (bvo) als zodanig mag worden gebruikt met een maximum vloeroppervlak van 100 m²". Dat zou ook gelden voor detailhandel. Artikel 3.1 onder g geeft als bestemmingsmogelijkheid "detailhandel", zonder de toevoeging "behorende bij de bedrijfsactiviteit". Dat zou de deur open kunnen zetten voor winkelactiviteiten die geen verband houden met het overige gebruik als categorie 1 of 2 bedrijf.

Om een sterk centrumgebied in Someren te (be)houden is OVS in de basis een tegenstander van het toestaan van detailhandel op bedrijventerreinen, behoudens hetgeen in een zuivere definitie van PDV zou passen. Wij verzoeken u om met het licht op de toekomst duidelijk en sluitend beleid te maken met betrekking tot internetverkoop-/internetafhaalpunten op bedrijventerreinen.

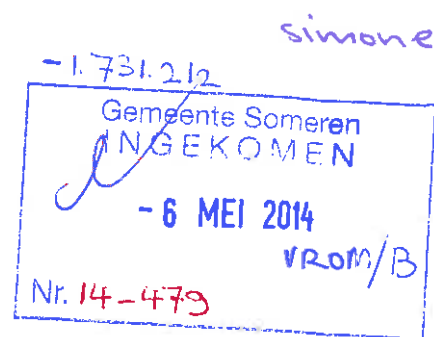
Graag vernemen wij uw reactie op deze inspraakreactie.

Met vriendelijke groet,

Ondernemers Vereniging Someren OVS

M.J.H.M. Greijmans
voorzitter





AANTEKENEN R207737940

College van Burgemeester en Wethouders van Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Dr. Hub van Doorneweg 195
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

<i>Datum</i>	<i>Ons zaaknummer</i>	<i>Behandeld door</i>
2 mei 2014	R207737940	Mw. mr. G.H. Blom
<i>Onderwerp</i>	<i>Lw kenmerk</i>	
inspraak voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg'		

Geacht College,

U heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg' ter inzage gelegd. De heer en mevrouw F.P.H.M. Melters, Iepelaar 14, 5711 CL in Someren zijn het hier niet mee eens. Hun inspraakreactie licht ik toe in deze brief.

Feitelijke situatie

Cliënten zijn woonachtig aan de Iepelaar 14. Cliënten hebben nu vrij uitzicht over agrarisch gebied. Het is de bedoeling om met dit voorontwerpbestemmingsplan een bedrijventerrein te ontwikkelen voor kleinschalige (ambachtelijke) bedrijvigheid en bedrijven met een PDV- en/of kantoorachtig karakter ten behoeve van nieuwvestiging en de vestiging van diverse te verplaatsen bedrijven uit de gemeente naar het onderhavige plangebied.

Het plangebied betreft gronden welke zijn gelegen aan de noordelijke en zuidelijke kant van de Acaciaweg. Op de gronden aan de noordelijke zijde van de Acaciaweg is het bestemmingsplan "Buitengebied Someren" van toepassing. De bestemming van deze gronden is "Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden". Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan en derhalve past de ontwikkeling van een bedrijventerrein aldaar niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Someren". Het betreft een vrij recent bestemmingsplan.

Op de gronden in het zuidelijk deel van het plangebied is het bestemmingsplan 'Someren Noord' van toepassing. Deze gronden zijn bestemd voor 'Bebouwing voor bijzondere doeleinden, Klasse II (scholen)' en 'Recreatieve doeleinden'.

Het perceel en woning van cliënten is direct gelegen aan de noordzijde van het plangebied en cliënten worden na realisatie van dit bedrijventerrein geconfronteerd met een totaal veranderde woon/ en leefomgeving. Cliënten stellen zich op het standpunt dat er onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen en die van de andere omwonenden. Dat is dan ook reden om nu een inspraakreactie in te dienen.

Financiële haalbaarheid

Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente Someren voldoende belangstelling is voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein van deze orde. Wij verzoeken de gemeente alsnog onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid. Hierbij verwijzend naar de 'Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023'.

Visie

Een belangrijk uitgangspunt van de 'Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023' is namelijk de koppeling van nieuwe ontwikkelingen aan de herstructurering van bestaande locaties. De visie is in 2009, een jaar na het uitbreken van de crisis in 2008, vastgesteld door de gemeente Asten en Someren. De marktsituatie is momenteel duidelijk veranderd en zeer ongunstig voor bedrijventerreinen. Er is een overschot aan locaties en op bestaande bedrijventerreinen is een grote leegstand in gebouwen.

De visie gaat uit van duurzaam gebruik van bestaande terreinen. Dit is mogelijk door deze terreinen te herstructureren en ze weer aantrekkelijk te maken voor de markt. In de visie geeft u aan dat er vraag is naar middelgrote en grootschalige kavels. Het is een mooiere uitdaging voor uw gemeente om daaraan te werken in plaats van nu maar weer een nieuw bedrijventerrein aan de Witvrouwenbergweg te gaan ontwikkelen. Hoe realistisch is deze ontwikkeling zonder eerst bestaande bedrijventerreinen te herontwikkelen en te komen tot goede bedrijven- en kantoorlocaties.

In hoofdstuk 3 van de toelichting bij dit voorontwerpbestemmingsplan geeft u een verantwoording voor de ontwikkeling aan de Witvrouwenbergweg en blijkt dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De diverse aannames zijn allen erg positief en nergens blijkt dat er rekening is gehouden met de gewijzigde marktsituatie tengevolge van de crisis. De locatie voorziet in de behoefte schrijft u. In welke behoefte dan wordt voorzien blijkt nergens. Cliënten stellen zich dan ook op het standpunt dat nut en noodzaak niet of niet voldoende zijn gemotiveerd.

Toename verkeersdruk

De ontwikkeling van een bedrijventerrein op deze locatie heeft een verkeersaantrekkende werking en dus een toename van het aantal (vracht)verkeersbewegingen tot gevolg. De toenemende verkeersdruk kan volgens cliënten niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied en het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.

Aantasting woongenot

De ontwikkeling van het bedrijventerrein leidt eveneens tot een aantasting van het woongenot van cliënten. Het gaat daarbij om het volgende.

Privacy

Het bouwvlak en dus locatie om bouwwerken van enige omvang en hoogte op te richten ligt vrij dicht tegen de perceelsgrens van onder andere de tuin van cliënten aan. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit de gewenste bedrijfspanden op het perceel van cliënten, zowel in hun tuin als in hun woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënten.

Uitzicht

Cliënten dreigen daarnaast door de ontwikkeling van het bedrijventerrein nabij hun woning hun vrije uitzicht te verliezen. Nu hebben cliënten een ruim uitzicht over agrarisch gebied. Cliënten hebben, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënten een onaanvaardbare beperking.

Geluidsoverlast

Door de wezenlijke verandering van de directe omgeving van de woning van cliënten ontstaat een aantasting van hun rust en dus van hun woongenot. Gezien de geringe afstand van het bouwplan tot de woning van de cliënten, vrezen cliënten door de komst van het bouwplan veel geluidsoverlast. Zo leidt de komst van het bouwplan tot een toename van bedrijfsmatige activiteiten en toename van het aantal verkeersbewegingen met alle geluidsoverlast van dien.

Lichthinder

Het bouwplan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van cliënten. Cliënten verwachten hiervan hinder te ondervinden. Negatieve effecten van lichthinder zijn onder andere ontregeling van de natuur, energieverspilling en de verstoring van het nachtelijk landschap. Ook kan lichthinder mogelijk zelfs leiden tot aantasting van de gezondheid.

Stankhinder

Cliënt vrezen stankhinder door de ontwikkeling van dit bedrijventerrein op korte afstand van hun woning. Er is sprake van stankhinder als iemand een onplezierige geur als overlast ervaart. Dit is niet voor iedereen hetzelfde. Toch zijn de meeste mensen het erover eens dat uitlaatgassen, mest, industriële processen en afval niet lekker ruiken. Stankhinder kan, bij langdurige blootstelling, gevolgen hebben voor de gezondheid. Tegen stankhinder zijn verschillende maatregelen mogelijk. Cliënten verzoek u om maatregelen te nemen om de stankoverlast te beperken of te voorkomen.

Waardevermindering woning

Cliënten vrezen dat hun woning in waarde daalt na realisering van het bedrijventerrein. Cliënten zijn dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Cliënten stellen dat de realisatie van het bedrijventerrein op deze locatie zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omliggende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Alternatieve locaties

De gemeente dient volgens de wet een goede ruimtelijke ordening na te streven. Dit houdt onder andere in dat een gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar alternatieve locaties.

Tot slot

Cliënten willen als laatste nog het volgende opmerken. Cliënten zijn van mening dat het herzien van een bestemmingsplan binnen drie jaar na vaststelling niet de indruk geeft van een duidelijke visie in het verleden. Gelet op de gedachte achter het doel van het geldende bestemmingsplan, mogen burgers er op vertrouwen dat de belangrijke beginselen uit het bestemmingsplan niet zo snel gewijzigd worden. Een deugdelijke onderbouwing voor een herziening van het bestemmingsplan ontbreekt.

De rechtszekerheid van cliënten wordt hierdoor geschaad aangezien in het bestemmingsplan het gebruik van alle gronden is vastgelegd en de burger daar op moet kunnen vertrouwen. Cliënt stelt zich op het standpunt dat er geen sprake is van consistent beleid binnen uw gemeente. De versterking van de ruimtelijk-economische structuur door het noordelijke gedeelte van het bedrijventerrein aan de Witvrouwenbergweg is niet overtuigend.

Verzoek

Namens cliënten vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen.

Vervolg op de brief van
2 mei 2014

Bestemd voor

Bladnummer
5

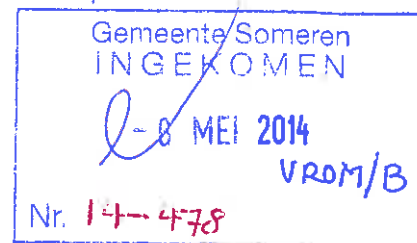
Hebt u nog vragen?

Belt u dan gerust. U kunt mij bereiken via onze Klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700.

Mailen kan natuurlijk ook: klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ik wil u vragen altijd ons zaaknummer R207737940 te vermelden.

Hoogachtend,

Mw. mr. G.H. Blom
jurist



AANTEKENEN R209027915
College van Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Dr. Hub van Doorneweg 195
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

<i>Datum</i> 2 mei 2014	<i>Ons zaaknummer</i> R209027915	<i>Behandeld door</i> Mw. mr. A.M.L. Josten/ mw. mr. G.H. Blom
<i>Onderwerp</i> inspraak voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg'	<i>Uw kenmerk</i>	

Geachte College,

U heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg' ter inzage gelegd. De heer H.P. Swinkels en mevrouw L.M. van de Ven, Iepelaar 16, 5711 CL in Someren. Hun inspraakreactie licht ik toe in deze brief.

Feitelijke situatie

Cliënten zijn woonachtig aan de Iepelaar 16. Cliënten hebben nu vrij uitzicht over agrarisch gebied. Het is de bedoeling om met dit voorontwerpbestemmingsplan een bedrijventerrein te ontwikkelen voor kleinschalige (ambachtelijke) bedrijvigheid en bedrijven met een PDV- en/of kantoorachtig karakter ten behoeve van nieuwvestiging en de vestiging van diverse te verplaatsen bedrijven uit de gemeente naar het onderhavige plangebied.

Het plangebied betreft gronden welke zijn gelegen aan de noordelijke en zuidelijke kant van de Acaciaweg. Op de gronden aan de noordelijke zijde van de Acaciaweg is het bestemmingsplan "Buitengebied Someren" van toepassing. De bestemming van deze gronden is "Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden". Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan en derhalve past de ontwikkeling van een bedrijventerrein aldaar niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Someren". Het betreft een vrij recent bestemmingsplan.

Op de gronden in het zuidelijk deel van het plangebied is het bestemmingsplan 'Someren Noord' van toepassing. Deze gronden zijn bestemd voor 'Bebouwing voor bijzondere doeleinden, Klasse II (scholen)' en 'Recreatieve doeleinden'.

Vervolg op de brief van
2 mei 2014

Bestemd voor

Bladnummer
2

Het perceel en woning van cliënten is direct gelegen aan de noordzijde van het plangebied en cliënten worden na realisatie van dit bedrijventerrein geconfronteerd met een totaal veranderde woon/ en leefomgeving. Cliënten stellen zich op het standpunt dat er onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen en die van de andere omwonenden. Dat is dan ook reden om nu een inspraakreactie in te dienen.

Financiële haalbaarheid

Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente Someren voldoende belangstelling is voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein van deze orde. Wij verzoeken de gemeente alsnog onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid. Hierbij verwijzend naar de 'Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023'.

Visie

Een belangrijk uitgangspunt van de 'Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023' is namelijk de koppeling van nieuwe ontwikkelingen aan de herstructurering van bestaande locaties. De visie is in 2009, een jaar na het uitbreken van de crisis in 2008, vastgesteld door de gemeente Asten en Someren. De marktsituatie is momenteel duidelijk veranderd en zeer ongunstig voor bedrijventerreinen. Er is een overschot aan locaties en op bestaande bedrijventerreinen is een grote leegstand in gebouwen.

De visie gaat uit van duurzaam gebruik van bestaande terreinen. Dit is mogelijk door deze terreinen te herstructureren en ze weer aantrekkelijk te maken voor de markt. In de visie geeft u aan dat er vraag is naar middelgrote en grootschalige kavels. Het is een mooiere uitdaging voor uw gemeente om daaraan te werken in plaats van nu maar weer een nieuw bedrijventerrein aan de Witvrouwenbergweg te gaan ontwikkelen. Hoe realistisch is deze ontwikkeling zonder eerst bestaande bedrijventerreinen te herontwikkelen en te komen tot goede bedrijven- en kantoorlocaties.

In hoofdstuk 3 van de toelichting bij dit voorontwerpbestemmingsplan geeft u een verantwoording voor de ontwikkeling aan de Witvrouwenbergweg en blijkt dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De diverse aannames zijn allen erg positief en nergens blijkt dat er rekening is gehouden met de gewijzigde marktsituatie tengevolge van de crisis. De locatie voorziet in de behoefte schrijft u. In welke behoefte dan wordt voorzien blijkt nergens. Cliënten stellen zich dan ook op het standpunt dat nut en noodzaak niet of niet voldoende zijn gemotiveerd.

Vervolg op de brief van
2 mei 2014

Bestemd voor

Bladnummer
4

Stankhinder

Cliënt vrezen stankhinder door de ontwikkeling van dit bedrijventerrein op korte afstand van hun woning. Er is sprake van stankhinder als iemand een onplezierige geur als overlast ervaart. Dit is niet voor iedereen hetzelfde. Toch zijn de meeste mensen het erover eens dat uitlaatgassen, mest, industriële processen en afval niet lekker ruiken. Stankhinder kan, bij langdurige blootstelling, gevolgen hebben voor de gezondheid. Tegen stankhinder zijn verschillende maatregelen mogelijk. Cliënten verzoek u om maatregelen te nemen om de stankoverlast te beperken of te voorkomen.

Waardevermindering woning

Cliënten vrezen dat hun woning in waarde daalt na realisering van het bedrijventerrein. Cliënten zijn dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Cliënten stellen dat de realisatie van het bedrijventerrein op deze locatie zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omliggende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Alternatieve locaties

De gemeente dient volgens de wet een goede ruimtelijke ordening na te streven. Dit houdt onder andere in dat een gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar alternatieve locaties.

Tot slot

Cliënten willen als laatste nog het volgende opmerken. Cliënten zijn van mening dat het herzien van een bestemmingsplan binnen drie jaar na vaststelling niet de indruk geeft van een duidelijke visie in het verleden. Gelet op de gedachte achter het doel van het geldende bestemmingsplan, mogen burgers er op vertrouwen dat de belangrijke beginselen uit het bestemmingsplan niet zo snel gewijzigd worden. Een deugdelijke onderbouwing voor een herziening van het bestemmingsplan ontbreekt.

De rechtszekerheid van cliënten wordt hierdoor geschaad aangezien in het bestemmingsplan het gebruik van alle gronden is vastgelegd en de burger daar op moet kunnen vertrouwen. Cliënt stelt zich op het standpunt dat er geen sprake is van consistent beleid binnen uw gemeente. De versterking van de ruimtelijk-economische structuur door het noordelijke gedeelte van het bedrijventerrein aan de Witvrouwenbergweg is niet overtuigend.

Verzoek

Namens cliënten vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen.

Vervolg op de brief van
2 mei 2014

Bestemd voor

Bladnummer
5

Hebt u nog vragen?

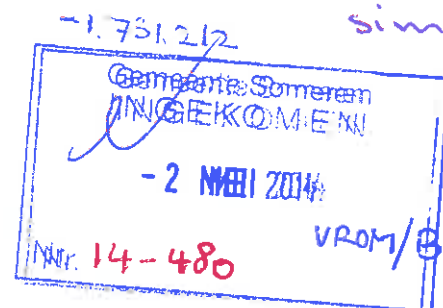
Belt u dan gerust. U kunt mij bereiken via onze Klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700. Mailen kan natuurlijk ook: klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ik wil u vragen altijd ons zaaknummer R209027915 te vermelden.

Hoogachtend,



Mw. mr. G.H. Blom
jurist

Aan: College van Burgemeester en Wethouders
Postbus 290
5710 AG SOMEREN



Afzender : P. Klinkhamer (mede namens bewoners Iepelaar 8, 10, 14 en 16)
Iepelaar 12
5711 CL Someren

Datum: Someren, 22 april 2014

Betreft: Inspraakreactie op het Voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg"

Geacht college,

Op donderdag 3 april 2014 heeft u het Voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg" ter inzage gelegd. U heeft daarbij de gelegenheid gegeven om binnen 6 weken een inspraakreactie in te dienen, van welke gelegenheid ik bij deze gebruik maak.

Procedure:

U bent voornemens aan de Witvrouwenbergweg een bedrijventerrein te ontwikkelen. De gronden hiervoor zijn gelegen aan de noordelijke en zuidelijke kant van de Acaciaweg. Aan de noordelijke zijde van de Acaciaweg zijn de gronden gelegen in het bestemmingsplan "Buitengebied Someren". De bestemming van deze gronden is "Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden".

Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan en derhalve past de ontwikkeling van een bedrijventerrein aldaar niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Someren". De gemeenteraad van Someren heeft op 29 juni 2011 het bestemmingsplan "Buitengebied Someren" vastgesteld. Daarom is een herziening van dit bestemmingsplan noodzakelijk om realisatie van het bedrijventerrein aan de noordelijke zijde van de Acaciaweg mogelijk te maken. Binnen 3 jaar een herziening van een bestemmingsplan starten geeft geen beeld van een duidelijke visie in het verleden. Gelet op de gedachte achter het doel van het geldende bestemmingsplan, mogen burgers er op vertrouwen dat de belangrijke beginselen uit het bestemmingsplan niet zo snel gewijzigd worden. Een deugdelijke onderbouwing voor een herziening van het bestemmingsplan ontbreekt. Mijn rechtszekerheid is hierdoor ernstig geschaad aangezien in het bestemmingsplan het gebruik van alle gronden is vastgelegd en de burger daar op moet kunnen vertrouwen.

De conclusie dat hier geen sprake is van een consistent beleid betreffende het toekennen van bestemmingen aan gronden lijkt mij daarom gerechtvaardigd. De versterking van de ruimtelijk-economische structuur door het noordelijke gedeelte van het bedrijventerrein

aan de Witvrouwenbergweg is voor mij niet overtuigend. Bovendien stelt u dat dit in lijn is met het ruimtelijk beleid op rijksniveau.

Graag verneem ik van uw college de argumentatie om binnen 3 jaar tot een bestemmingsplanherziening te komen van het noordelijke gedeelte langs de Acaciaweg.

Visie:

Een belangrijk uitgangspunt van de "Visie bedrijventerrein Asten en Someren 2009-2023" is de koppeling van nieuwe ontwikkelingen aan de herstructurering van bestaande locaties. De visie is in 2009, een jaar na het uitbreken van de crisis in 2008, vastgesteld door de gemeente Asten en Someren. De marktsituatie is momenteel duidelijk veranderd en zeer ongunstig voor bedrijventerreinen. Er is een overschot aan locaties en op bestaande bedrijventerreinen is een grote leegstand in gebouwen.

De visie gaat uit van duurzaam gebruik van bestaande terreinen. Dit is mogelijk door deze terreinen te herstructureren en ze weer aantrekkelijk te maken voor de markt. In de visie geeft u aan dat er vraag is naar middelgrote en grootschalige kavels. Dit lijkt mij een uitdaging voor de gemeente Asten en Someren om hieraan te werken in plaats van nu een nieuw bedrijventerrein aan de Witvrouwenbergweg te gaan ontwikkelen. Hoe realistisch is deze ontwikkeling zonder eerst bestaande bedrijventerreinen te herontwikkelen en te komen tot goede bedrijven- en kantoorlocaties.

In hoofdstuk 3 van de toelichting geeft u een verantwoording voor de ontwikkeling aan de Witvrouwenbergweg en blijkt dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De diverse aannames zijn allen positief en volgens mij is geen rekening gehouden met de gewijzigde marktsituatie tengevolge van de crisis. De locatie voorziet in de behoefte schrijft u. Kan uw college aangeven wat de resultaten zijn van een "Maatschappelijk Kosten Baten Analyse" voor deze locatie?

Conclusie:

Uit het bovenstaande blijkt dat ik grote twijfels heb over "nut en noodzaak" voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein aan de Witvrouwenbergweg in Someren. Mijn voorkeur gaat uit naar herstructurering van bestaande bedrijventerreinen om een optimaal ruimtegebruik te creëren op regionaal niveau.

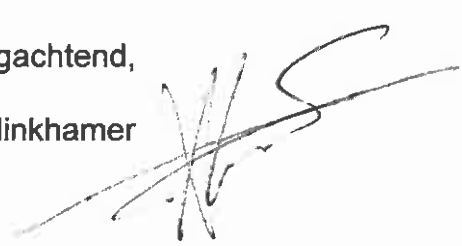
Indien de planologische procedure een vervolg krijgt zal ik bij het ter visie leggen van het ontwerp bestemmingsplan "Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg" mijn zienswijzen op het bestemmingsplan schriftelijk aan u kenbaar maken.

Tot slot verzoek ik u met het bovenstaande bij de besluitvorming door uw college rekening te houden.

Bovenstaande brief wordt mede namens bewoners van de Iepelaar in Someren ondertekend.

Hoogachtend,

P. Klinkhamer



Fam. P. Klinkhamer
Iepelaar 12
5711 CL Someren
Handtekening:

22-4-2014


P. Klinkhamer

Mede ondertekenaars:

Fam. F. Melters
Iepelaar 14
5711 CL Someren
Handtekening:

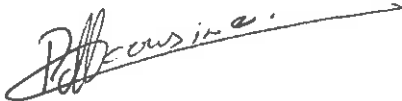
22-4-2014


F. MELTERS

H. P. Swinkels en L.M. vd Ven
Iepelaar 16
5711 CL Someren
Handtekening:

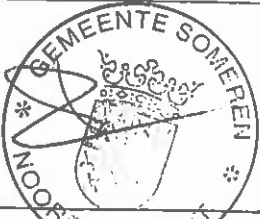

L.M. vd Ven

Fam. M. de la Cousine
Iepelaar 10
5711 CL Someren
Handtekening:


M. de la Cousine

Fam. W. Hurkmans
Iepelaar 8
5711 CL Someren
Handtekening:

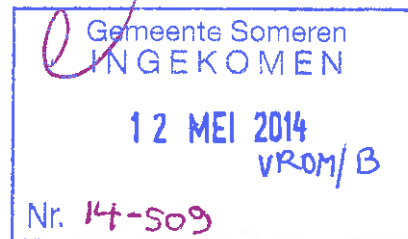

W. Hurkmans

Bewijs van ontvangst	
Naam	Dhr Klinkhane
Adres	Lepebae 12
Woonplaats	
Bedrijfsnaam	
Onderwerp	bezuide op voertuieep bestemmingsplan Wilveluixenheegweg
Datum en tijdstip ont- vangst	2-5-2014 om 9:23 uur
Handtekening voor ontvangst	



Goed voor elkaar

-1.731.212



burgemeester en wethouders
van de gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

PER GEWONE POST ALSMEDE PER TELEFAX NR: 0493- 494 850

Ons kenmerk 2014018530-01

Doorkiesnummer (0475) 473 752

Uw kenmerk

Faxnummer (0475) 473 700

Behandeld door mw. mr. D. van de Weerd
Afwesig op woensdagmiddag en
vrijdag

E-mail D.van.de.Weerd@arag.nl

Onderwerp: inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg

Roermond, 12 mei 2014

Geacht College,

Namens cliënt, de heer M.A.A. de la Cousine, Iepelaar 10, 5711 CL Someren, stel ik u bij deze op de hoogte van zijn zienswijze ten aanzien van het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg', zoals dat thans ter inzage ligt.

Buitengebied Someren

Het moge duidelijk zijn waarop de bezwaren van cliënt betrekking hebben: op de plek meteen aansluitend aan de achterzijde van zijn tuin, van waar nu uitgekeken wordt over een uitgestrekt en onbebouwd agrarisch gebied, wordt in dit voorontwerp een bedrijventerrein gepland.

De bestemming van het deel van het plan dat aan het perceel van cliënt grenst, is in het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan - en overigens nog steeds niet onherroepelijke - bestemmingsplan Buitengebied Someren "Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden".

Binnen deze bestemming zijn in principe uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van de omschreven bestemming toegestaan, met een hoogte van maximaal 2,5 meter.

Met name nu deze ontwikkeling relatief snel na de vaststelling van Bestemmingsplan Buitengebied in procedure wordt gebracht concludeert cliënt dat het uw gemeente ontbreekt aan een visie.

Hij vindt deze switch ook in strijd met het vertrouwen dat burgers mogen ontlenen aan een bestemmingsplan, dat wettelijk gezien een geldigheid van 10 jaar heeft.

Ook vindt cliënt dit in strijd met het rechtszekerheidsbeginsel.

Tevens vindt cliënt voorgesteld afscheiding tussen zijn tuin en het plangebied, in de vorm van een groenstrook met uiteindelijk een haag van ongeveer 6 meter breed, onvoldoende breed om de benodigde afscherming te creëren.





Goed voor elkaar

Blad 2

Ons kenmerk 2014018530-01

Samenhang en behoefte

Met name gelet het belang aan een 'actuele regionale behoefte', waarover hieronder meer, stelt cliënt vraagtekens bij de samenhang die volgens de toelichting gezien moet worden met een aantal andere bedrijfsterrainlocaties in de kern Someren, zoals de voormalige Lauruslocatie, het herstructureringsgebied Sluis XI/Half Elfje en de ontwikkelingslocatie Lage Akkerweg, welke op dit moment in ontwikkeling zijn. De samenhang tussen de locaties zou zitten in de financiële component, zogenaamde verdien- en kostenlocaties, alsook in de te maken match tussen de locatiewens van bedrijfsverplaatsters en het aanbod aan bedrijfsterraintypologieën.

Verderop wordt vermeld dat de voorgestane ontwikkeling voorziet in de behoefte. Juist omdat er naast deze locatie nog een aantal andere locaties in ontwikkeling is, valt niet in te zien, en dat wordt ook niet toegelicht, waarom ook de ontwikkeling van deze locatie nog nodig zou zijn om te kunnen voorzien in een behoefte.

Ladder van de duurzame verstedelijking

Het voorontwerp ziet op een nieuwe stedelijke ontwikkeling, te weten de vestiging van nieuw bedrijventerrein. De ladder duurzame verstedelijking opgenomen in artikel 3.1.6 lid 2 Besluit ruimtelijke ordening schrijft voor dat bij ruimtelijke plannen voor nieuwe –stedelijke- ontwikkelingen moet worden onderzocht of deze ontwikkeling wel voorziet in een *actuele regionale behoefte*. Deze eventuele behoefte aan de beoogde ontwikkeling dient dan te worden afgewogen tegen het bestaande aanbod.

Artikel 3.1.6 lid 2 Bro luidt:

- *De toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, voldoet aan de volgende voorwaarden:*
 - *a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;*
 - *b. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;*
 - *c. indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld*

Vaststaat en dit wordt ook in de toelichting meermaals bevestigd, dat hier sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling als bedoeld in –de definitiebepalingen van- artikel 1.1.1. lid 1 onder i Bro en dat deze moet voldoen aan de treden van de ladder van de duurzame verstedelijking.

In de toelichting van dit voorontwerp wordt echter in het geheel niet beschreven dat en waarom de voorzienne ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte. Dit is aldus in strijd met artikel 3.1.6. lid 2 Bro.

Cliënt is van mening dat geen sprake is van een lokale behoefte, laat staan van een actuele regionale behoefte, aan nog een nieuw bedrijventerrein. Sterker nog, zelfs binnen de gemeente Someren is voldoende





Goed voor elkaar

Blad 3

Ons kenmerk 2014018530-01

aanbod aan bedrijventerrein beschikbaar. Het creëren van nog een nieuw bedrijfsterrein zal leiden tot meer c.q. langdurigere leegstand op de andere bedrijventerreinen.

Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Gesteld wordt dat er ten aanzien van de ontwikkeling van bedrijventerreinen een gezamenlijke opgave ligt op het vlak van 'inbreiden, herstructureren en het intensief en meervoudig gebruik van de ruimte'.

Van inbreiden is hier geen sprake. Ten aanzien van herstructurering wordt verwezen naar het feit dat onderhavig plan deel uitmaakt van een groter geheel, waarbij zowel sprake is van herstructurering als van uitbreiding is.

Niet valt in te zien dat dit voorontwerp voldoet aan het provinciale beleid uit de structuurvisie, waarin is aangegeven dat de aandacht primair dient uit te gaan naar bestaande terreinen.

Verordening Ruimte 2014

Het noordelijk deel van het voorontwerp, dat deel dat grenst aan de tuin van cliënt, ligt in de Verordening Ruimte buiten het 'bestaand stedelijk gebied' maar is aangeduid 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, landelijke kern'. Om dit deel van het plangebied te kunnen ontwikkelen moet voldaan worden aan artikel 3.1. van de Verordening. Cliënt vindt dat uit de toelichting onvoldoende gemotiveerd blijkt dat dit plan voldoet aan de voorwaarden om te stellen dat deze ontwikkeling niet in strijd is met de Verordening Ruimte, maar neemt aan dat dit ook uit de inspraakreactie van de provincie zal blijken.

Gemeentelijk beleid

Visie bedrijventerreinen Asten en Someren

Wederom verwijzend naar de benodigde actuele regionale behoefte, wordt gesteld dat de gemeente Asten en Someren beleid voorbereiden om in de toekomst te komen tot een bedrijventerreinmarkt.

Zoals vermeld wordt elders de indruk gewekt dat daarvan reeds sprake zou zijn, het zou immers gaan om een regionale behoefte. Deze stelling ontkracht dit.

Verder wordt gesteld dat onderhavig plangebied als 'potentiële PDV-locatie' in lijn met de bedrijventerreinvisie is.

PDV- locatie?

In de inleiding van de toelichting gesteld wordt dat deze ontwikkeling een bedrijventerrein betreft voor kleinschalige (ambachtelijke) bedrijvigheid en bedrijven met een PDV- en of kantoorachtig karakter.

Artikel 3.1. onder d. van de planregels vermeld dat de voor 'gemengd dienstenterrein' aangewezen gronden van dit voorontwerp o.a. bestemd zijn voor 'perifere detailhandel, met een maximum van 7500 m2 bvo met een sterk verkeersaantrekkende werking'.

Verderop in de toelichting wordt meermaals de indruk gewekt dat het zou kunnen gaan om een PDV-locatie, terwijl dat nadrukkelijk uitgesloten lijkt te zijn in de planregels.

Immers kan op basis daarvan maximaal ongeveer 20 % van het plangebied voor de perifere detailhandel aangewend worden.





Goed voor elkaar

Blad 4

Ons kenmerk 2014018530-01

Onderzoeken

Verder is gebleken dat de separate bijlagen, een aantal onderzoeken waarnaar in de inleiding van de toelichting verwezen wordt, niet ter inzage liggen en dat daarom hierover geen oordeel gevormd kan worden.

Verzoek

Op basis van bovenstaande verzoekt cliënt u niet over te gaan tot de vaststelling van een ontwerpbestemmingsplan.

Met vriendelijke groet,
ARAG Rechtsbijstand

Mw. mr. D. van de Weerd
Medewerker Rechtshulp

simone

M.L.C Game
Beukelaar 19
5711BK Someren

Gemeente Someren
t.a.v. Dhr. E.J.A.M. Bakermans
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

Someren 12 Mei 2014,

onderwerp: Bezwaarschrift tegen het besluit van 3 april

Geachte heer/mevrouw,

-1.731.212

Gemeente Someren
INGEKOMEN

12 MEI 2014

VR0M/B

Nr. 14-SocP

Hierbij teken ik bezwaar aan tegen het besluit van 3 April, Voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg". Tegen deze beslissing heb ik het volgende bezwaar:

Door deze plannen door te voeren verminderd de waarde van mijn woning meer dan de door u vast gestelde vermindering. Ook ben ik er van overtuigd dat er in zekere zin bedrijfsoverlast voor zal komen, aangezien de bouw zich dicht op de woning bevindt. Mijn uitzicht vanaf de bovenverdieping wordt ook belemmerd, ook zitten potentiële kopers niet te wachten op de bestemmingsplannen van o.a het uitvaartcentrum. De keuze van de locatie is mij ook niet geheel duidelijk, er zijn zoveel andere leegstaande plaatsen die meer geschikt zouden zijn dan deze locatie.

Ik hoor graag van u,

Met vriendelijke groet,

M.L.C Game & Claire Braun
Beukelaar 19
5711BK Someren

AANTEKENEN R208978793

College van Burgemeester en Wethouders van de
gemeente Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

Stichting Achmea Rechtsbijstand
Postbus 10100
5000 JC Tilburg

Dr. Hub van Doorneweg 195
Tilburg

Telefoon 088 462 3700
Fax 088 462 2799
klantenservice@achmearechtsbijstand.nl
www.achmearechtsbijstand.nl

Datum

12 mei 2014

Ons zaaknummer

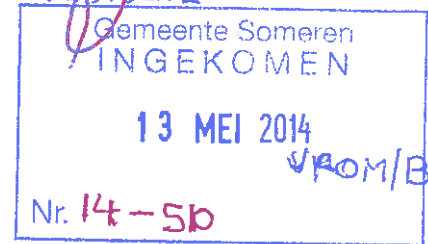
R208978793

Behandeld door

Mw. mr. A.M.L. Josten/ mw. mr. G.H. Blom

Onderwerp

inspraak voorontwerpbestemmingsplan
'Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg'

Uw kenmerk

Geacht College,

U heeft het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg' ter inzage gelegd. De heer en mevrouw W. Hurkmans, Iepelaar 8, 5711 CL in Someren zijn het hier niet mee eens. Hun inspraakreactie licht ik toe in deze brief.

Feitelijke situatie

Cliënten zijn woonachtig aan de Iepelaar 8. Cliënten hebben nu vrij uitzicht over agrarisch gebied. Het is de bedoeling om met dit voorontwerpbestemmingsplan een bedrijventerrein te ontwikkelen voor kleinschalige (ambachtelijke) bedrijvigheid en bedrijven met een PDV- en/of kantoorachtig karakter ten behoeve van nieuwvestiging en de vestiging van diverse te verplaatsen bedrijven uit de gemeente naar het onderhavige plangebied.

Het plangebied betreft gronden welke zijn gelegen aan de noordelijke en zuidelijke kant van de Acaciaweg. Op de gronden aan de noordelijke zijde van de Acaciaweg is het bestemmingsplan "Buitengebied Someren" van toepassing. De bestemming van deze gronden is "Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden". Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegestaan en derhalve past de ontwikkeling van een bedrijventerrein aldaar niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Someren". Het betreft een vrij recent bestemmingsplan.

Op de gronden in het zuidelijk deel van het plangebied is het bestemmingsplan 'Someren Noord' van toepassing. Deze gronden zijn bestemd voor 'Bebouwing voor bijzondere doeleinden, Klasse II (scholen)' en 'Recreatieve doeleinden'.

Vervolg op de brief van
12 mei 2014

Bestemd voor

Bladnummer

2

Het perceel en woning van cliënten is direct gelegen aan de noordzijde van het plangebied en cliënten worden na realisatie van dit bedrijventerrein geconfronteerd met een totaal veranderde woon/ en leefomgeving. Cliënten stellen zich op het standpunt dat er onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen en die van de andere omwonenden. Dat is dan ook reden om nu een inspraakreactie in te dienen.

Financiële haalbaarheid

Door de gemeente is onvoldoende onderzocht of de uitvoering van het bestemmingsplan financieel haalbaar is. Onduidelijk is of er in de gemeente Someren voldoende belangstelling is voor de ontwikkeling van een bedrijventerrein van deze orde. Wij verzoeken de gemeente alsnog onderzoek te doen naar de financiële haalbaarheid. Hierbij verwijzend naar de 'Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023'.

Visie

Een belangrijk uitgangspunt van de 'Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023' is namelijk de koppeling van nieuwe ontwikkelingen aan de herstructurering van bestaande locaties. De visie is in 2009, een jaar na het uitbreken van de crisis in 2008, vastgesteld door de gemeente Asten en Someren. De marktsituatie is momenteel duidelijk veranderd en zeer ongunstig voor bedrijventerreinen. Er is een overschot aan locaties en op bestaande bedrijventerreinen is een grote leegstand in gebouwen.

De visie gaat uit van duurzaam gebruik van bestaande terreinen. Dit is mogelijk door deze terreinen te herstructureren en ze weer aantrekkelijk te maken voor de markt. In de visie geeft u aan dat er vraag is naar middelgrote en grootschalige kavels. Het is een mooiere uitdaging voor uw gemeente om daaraan te werken in plaats van nu maar weer een nieuw bedrijventerrein aan de Witvrouwenbergweg te gaan ontwikkelen. Hoe realistisch is deze ontwikkeling zonder eerst bestaande bedrijventerreinen te herontwikkelen en te komen tot goede bedrijven- en kantoorlocaties.

In hoofdstuk 3 van de toelichting bij dit voorontwerpbestemmingsplan geeft u een verantwoording voor de ontwikkeling aan de Witvrouwenbergweg en blijkt dat er sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik. De diverse aannames zijn allen erg positief en nergens blijkt dat er rekening is gehouden met de gewijzigde marktsituatie tengevolge van de crisis. De locatie voorziet in de behoefte schrijft u. In welke behoefte dan wordt voorzien blijkt nergens. Cliënten stellen zich dan ook op het standpunt dat nut en noodzaak niet of niet voldoende zijn gemotiveerd.

Vervolg op de brief van
12 mei 2014

Bestemd voor

Bladnummer
3

Toename verkeersdruk

De ontwikkeling van een bedrijventerrein op deze locatie heeft een verkeersaantrekkende werking en dus een toename van het aantal (vracht)verkeersbewegingen tot gevolg. De toenemende verkeersdruk kan volgens cliënten niet goed worden opgevangen in het nu nog rustige gebied en het bestemmingsplan voorziet in onvoldoende mogelijkheden voor een goede ontsluiting.

Aantasting woongenot

De ontwikkeling van het bedrijventerrein leidt eveneens tot een aantasting van het woongenot van cliënten. Het gaat daarbij om het volgende.

Privacy

Het bouwvlak en dus locatie om bouwwerken van enige omvang en hoogte op te richten ligt vrij dicht tegen de perceelsgrens van onder andere de tuin van cliënten aan. In de nieuwe situatie kijkt men vanuit de gewenste bedrijfspanden op het perceel van cliënten, zowel in hun tuin als in hun woning. Dat vormt een enorme inbreuk op de bestaande situatie en een ernstige aantasting van de privacy van cliënten.

Uitzicht

Cliënten dreigen daarnaast door de ontwikkeling van het bedrijventerrein nabij hun woning hun vrije uitzicht te verliezen. Nu hebben cliënten een ruim uitzicht over agrarisch gebied. Cliënten hebben, na voltooiing van de plannen, direct zicht op de enorme bouwmassa van het bouwproject, waardoor het bestaande uitzicht in ernstige mate wordt aangetast. Dit is een grote inbreuk op de bestaande situatie en voor cliënten een onaanvaardbare beperking.

Geluidsoverlast

Door de wezenlijke verandering van de directe omgeving van de woning van cliënten ontstaat een aantasting van hun rust en dus van hun woongenot. Gezien de geringe afstand van het bouwplan tot de woning van de cliënten, vrezen cliënten door de komst van het bouwplan veel geluidsoverlast. Zo leidt de komst van het bouwplan tot een toename van bedrijfsmatige activiteiten en toename van het aantal verkeersbewegingen met alle geluidsoverlast van dien.

Lichthinder

Het bouwplan zorgt dag en nacht voor een sterke toename van licht in de omgeving van cliënten. Cliënten verwachten hiervan hinder te ondervinden. Negatieve effecten van lichthinder zijn onder andere ontregeling van de natuur, energieverstoring en de verstoring van het nachtelijk landschap. Ook kan lichthinder mogelijk zelfs leiden tot aantasting van de gezondheid.

Vervolg op de brief van
12 mei 2014

Bestemd voor

Bladnummer
4

Stankhinder

Cliënt vrezen stankhinder door de ontwikkeling van dit bedrijventerrein op korte afstand van hun woning. Er is sprake van stankhinder als iemand een onplezierige geur als overlast ervaart. Dit is niet voor iedereen hetzelfde. Toch zijn de meeste mensen het erover eens dat uitlaatgassen, mest, industriële processen en afval niet lekker ruiken. Stankhinder kan, bij langdurige blootstelling, gevolgen hebben voor de gezondheid. Tegen stankhinder zijn verschillende maatregelen mogelijk. Cliënten verzoek u om maatregelen te nemen om de stankoverlast te beperken of te voorkomen.

Waardevermindering woning

Cliënten vrezen dat hun woning in waarde daalt na realisering van het bedrijventerrein. Cliënten zijn dan ook van plan een planschadeclaim in te dienen bij de gemeente. Cliënten stellen dat de realisatie van het bedrijventerrein op deze locatie zorgt voor een zodanig waardeverminderend effect op omliggende onroerende zaken dat voor de haalbaarheid van het plan gevreesd moet worden. Een reden te meer om te zoeken naar alternatieve locaties, waar geen of minder planschade te verwachten valt.

Alternatieve locaties

De gemeente dient volgens de wet een goede ruimtelijke ordening na te streven. Dit houdt onder andere in dat een gedegen onderzoek moet plaatsvinden naar alternatieve locaties.

Tot slot

Cliënten willen als laatste nog het volgende opmerken. Cliënten zijn van mening dat het herzien van een bestemmingsplan binnen drie jaar na vaststelling niet de indruk geeft van een duidelijke visie in het verleden. Gelet op de gedachte achter het doel van het geldende bestemmingsplan, mogen burgers er op vertrouwen dat de belangrijke beginselen uit het bestemmingsplan niet zo snel gewijzigd worden. Een deugdelijke onderbouwing voor een herziening van het bestemmingsplan ontbreekt.

De rechtszekerheid van cliënten wordt hierdoor geschaad aangezien in het bestemmingsplan het gebruik van alle gronden is vastgelegd en de burger daar op moet kunnen vertrouwen. Cliënt stelt zich op het standpunt dat er geen sprake is van consistent beleid binnen uw gemeente. De versterking van de ruimtelijk-economische structuur door het noordelijke gedeelte van het bedrijventerrein aan de Witvrouwenbergweg is niet overtuigend.

Verzoek

Namens cliënten vraag ik u het ontwerpbestemmingsplan niet in procedure te brengen.

Vervolg op de brief van
12 mei 2014

Bestemd voor

Bladnummer
5

Hebt u nog vragen?

Belt u dan gerust. U kunt mij bereiken via onze Klantenservice op telefoonnummer 088 462 3700. Mailen kan natuurlijk ook: klantenservice@achmearechtsbijstand.nl. Ik wil u vragen altijd ons zaaknummer R208978793 te vermelden.

Hoogachtend,

Mw. mr. G.H. Blom
jurist

simone

De wijz. van ontvangst:
Datum: 14-05-2014
Tijdstip: 16.10 uur.
Paragraaf: CN.

College van burgemeester en wethouders
 T.a.v. de heer T. van Son
 Postbus 290
 5710 AG SOMEREN

Someren, 13 mei 2014

Betreft: inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg".

-1731.212
 Gemeente Someren
 INGEKOMEN
 14 MEI 2014
 vrom/B
 Nr. 14-528

Geacht college,

Ondergetekende wenst het volgende aan u kenbaar te maken.
 Wij nemen deel in het buurtoverleg van de eigenaren aan de Beukelaar (huisnummers 21 tot en met 31 oneven).

Vanaf juli 2013 zijn wij als buurt in overleg met de heer Engelvaart, optredend namens de gemeente Someren inzake de plannen voor een bedrijventerrein aan de Witvrouwen-bergweg en dan met name omtrent de inrichting, etc. van het aangrenzende terrein met onze tuin(en).

In ons buurtoverleg worden wij bijgestaan door mevrouw A.H.M.A. van den Berk van Van den Berk & Kerkhof Makelaars en Taxateurs uit Aarle-Rixtel.

Op 30 april jl is een bijeenkomst geweest met de heren Engelvaart en Van Son bij een van de buurtbewoners in bijzijn van onze adviseur. Op dat moment was nog onduidelijk welke wethouder het bedrijventerrein in portefeuille zou krijgen en of de gemeente een voortzetting van het overleg wenselijk vond.

Op 9 mei jl heeft de heer Engelvaart telefonisch te kennen gegeven dat een vervolgover-leg kan plaatsvinden. Gezien het feit dat het vervolgoverleg enige voorbereidingstijd vraagt en dus niet voor het verstrijken van de inspraaktermijn kan plaatsvinden, is met de heren Engelvaart en Van Son afgesproken dat wij een inspraakreactie indienen, waarbij we melding maken van het vorenstaande en dat afhankelijk van het resultaat van de besprekingen (geen overeenstemming) wij alsnog de mogelijkheid krijgen inhoud te geven aan deze inspraakreactie.

In het gesprek van onze adviseur met de heer Engelvaart d.d. 12 november 2013 zijn onder meer de punten voor inspraak aan de orde geweest en die zijn hem overhandigd. . Voor zover zaken met betrekking tot onze eigen situatie, anders dan die van de buurt, verdere toelichting behoeven, zal dit eveneens in de aanvulling op deze inspraakreactie aan u kenbaar worden gemaakt.

Ik verzoek u de toezegging ambtshalve te bevestigen.

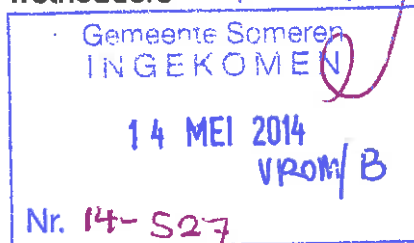
Hoogachtend,


Hr. R. Raymakers en Mevr. B. Raymakers - vd Heuvel

Beukelaar ..21
 5711 BK SOMEREN

Raymakers

College van burgemeester en wethouders -1731.212
 T.a.v. de heer T. van Son
 Postbus 290
 5710 AG SOMEREN



Bevrijds van ontvangst
Datum: 14.5.2014
Tijdstip: 9.20
Paraaf: 

Someren, 13 mei 2014

Betreft: inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg".

Geacht college,

Ondergetekende wenst het volgende aan u kenbaar te maken.

Wij nemen deel in het buurtoverleg van de eigenaren aan de Beukelaar (huisnummers 21 tot en met 31 oneven).

Vanaf juli 2013 zijn wij als buurt in overleg met de heer Engelvaart, optredend namens de gemeente Someren, inzake de plannen voor een bedrijventerrein aan de Witvrouwenbergweg en dan met name omtrent de inrichting, etc. van het aangrenzende terrein met onze tuin(en).

In ons buurtoverleg worden wij bijgestaan door mevrouw A.H.M.A. van den Berk van Van den Berk & Kerkhof Makelaars en Taxateurs uit Aarle-Rixtel.

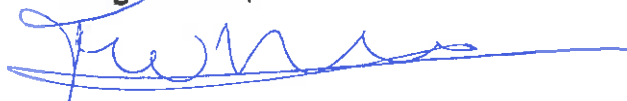
Op 30 april jl is een bijeenkomst geweest met de heren Engelvaart en Van Son bij een van de buurtbewoners in bijzijn van onze adviseur. Op dat moment was nog onduidelijk welke wethouder het bedrijventerrein in portefeuille zou krijgen en of de gemeente een voortzetting van het overleg wenselijk vond.

Op 9 mei jl. heeft de heer Engelvaart telefonisch te kennen gegeven dat een vervolgoverleg kan plaatsvinden. Gezien het feit dat het vervolgoverleg enige voorbereidingstijd vraagt en dus niet voor het verstrijken van de inspraaktermijn kan plaatsvinden, is met de heren Engelvaart en Van Son afgesproken dat wij een inspraakreactie indienen, waarbij we melding maken van het vorenstaande en dat afhankelijk van het resultaat van de besprekingen (geen overeenstemming) wij alsnog de mogelijkheid krijgen inhoud te geven aan deze inspraakreactie.

In het gesprek van onze adviseur met de heer Engelvaart d.d. 12 november 2013 zijn onder meer de punten voor inspraak aan de orde geweest en die zijn hem overhandigd. Voor zover zaken met betrekking tot onze eigen situatie, anders dan die van de buurt, verdere toelichting behoeven, zal dit eveneens in de aanvulling op deze inspraakreactie aan u kenbaar worden gemaakt.

Ik verzoek u de toezegging ambtshalve te bevestigen.

Hoogachtend,



F.W. Maas
 Mede namens W.C. Maas en Mevr. A. Maas – van Heugten
 Beukelaar 23
 5711 BK SOMEREN

Simone

Bewijs van ontvangst
Datum: 13-5-2014
Tijdstip: 15.25 uur
Paraaf: <i>W</i>

College van burgemeester en wethouders
T.a.v. de heer T. van Son
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

Someren, 13 mei 2014

Betreft: inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg".

-1.731.212

Gemeente Someren INGEKOMEN
13 MEI 2014
VR0M/B
Nr. 14-517

Geacht college,

Ondergetekende wenst het volgende aan u kenbaar te maken. Wij nemen deel in het buurtoverleg van de eigenaren aan de Beukelaar (huisnummers 21 tot en met 31 oneven). Vanaf juli 2013 zijn wij als buurt in overleg met de heer Engelvaart, optredend namens de gemeente Someren inzake de plannen voor een bedrijventerrein aan de Witvrouwenbergweg en dan met name omtrent de inrichting, etc. van het aangrenzende terrein met onze tuin(en). In ons buurtoverleg worden wij bijgestaan door mevrouw A.H.M.A. van den Berk van Van den Berk & Kerkhof Makelaars en Taxateurs uit Aarle-Rixtel.

Op 30 april jl is een bijeenkomst geweest met de heren Engelvaart en Van Son bij een van de buurtbewoners in bijzijn van onze adviseur. Op dat moment was nog onduidelijk welke wethouder het bedrijventerrein in portefeuille zou krijgen en of de gemeente een voortzetting van het overleg wenselijk vond.

Op 9 mei jl heeft de heer Engelvaart telefonisch te kennen gegeven dat een vervolgoverleg kan plaatsvinden. Gezien het feit dat het vervolgoverleg enige voorbereidingstijd vraagt en dus niet voor het verstrijken van de inspraaktermijn kan plaatsvinden, is met de heren Engelvaart en Van Son afgesproken dat wij een inspraakreactie indienen, waarbij we melding maken van het vorenstaande en dat afhankelijk van het resultaat van de besprekingen (geen overeenstemming) wij alsnog de mogelijkheid krijgen inhoud te geven aan deze inspraakreactie.

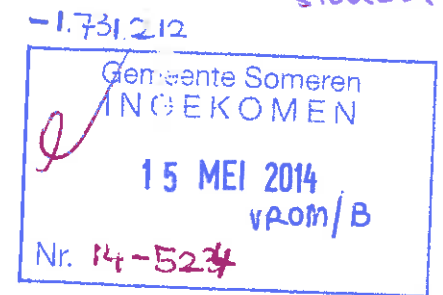
In het gesprek van onze adviseur met de heer Engelvaart d.d. 12 november 2013 zijn onder meer de punten voor inspraak aan de orde geweest en die zijn hem overhandigd. Voor zover zaken met betrekking tot onze eigen situatie, anders dan die van de buurt, verdere toelichting behoeven, zal dit eveneens in de aanvulling op deze inspraakreactie aan u kenbaar worden gemaakt.

Ik verzoek u de toezegging ambtshalve te bevestigen.

Hoogachtend

G.J.M. Jansen
Beukelaar 25,
5711 BK SOMEREN

College van burgemeester en wethouders
T.a.v. de heer T. van Son
Postbus 290
5710 AG SOMEREN



Someren, 13 mei 2014

Betreft: inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein
Witvrouwenbergweg".

Geacht college,

Ondergetekende wenst het volgende aan u kenbaar te maken.

Wij nemen deel in het buurtoverleg van de eigenaren aan de Beukelaar (huisnummers 21 tot en met 31 oneven).

Vanaf juli 2013 zijn wij als buurt in overleg met de heer Engelvaart, optredend namens de gemeente Someren inzake de plannen voor een bedrijventerrein aan de Witvrouwenbergweg en dan met name omtrent de inrichting, etc. van het aangrenzende terrein met onze tuin(en).

In ons buurtoverleg worden wij bijgestaan door mevrouw A.H.M.A. van den Berk van Van den Berk & Kerkhof Makelaars en Taxateurs uit Aarle-Rixtel.

Op 30 april jl is een bijeenkomst geweest met de heren Engelvaart en Van Son bij een van de buurtbewoners in bijzijn van onze adviseur. Op dat moment was nog onduidelijk welke wethouder het bedrijventerrein in portefeuille zou krijgen en of de gemeente een voortzetting van het overleg wenselijk vond.

Op 9 mei jl heeft de heer Engelvaart telefonisch te kennen gegeven dat een vervolgoverleg kan plaatsvinden. Gezien het feit dat het vervolgoverleg enige voorbereidingstijd vraagt en dus niet voor het verstrijken van de inspraaktermijn kan plaatsvinden, is met de heren Engelvaart en Van Son afgesproken dat wij een inspraakreactie indienen, waarbij we melding maken van het vorenstaande en dat afhankelijk van het resultaat van de besprekingen (geen overeenstemming) wij alsnog de mogelijkheid krijgen inhoud te geven aan deze inspraakreactie.

In het gesprek van onze adviseur met de heer Engelvaart d.d. 12 november 2013 zijn onder meer de punten voor inspraak aan de orde geweest en die zijn hem overhandigd. Voor zover zaken met betrekking tot onze eigen situatie, anders dan die van de buurt, verdere toelichting behoeven, zal dit eveneens in de aanvulling op deze inspraakreactie aan u kenbaar worden gemaakt.

Ik verzoek u de toezegging ambtshalve te bevestigen.

Hoogachtend,



Rom Hogerhorst

Beukelaar 2.7
5711 BK SOMEREN

College van burgemeester en wethouders
T.a.v. de heer T. van Son
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

Bewijs van ontvangst
Datum: 14-05-2014
Tijdstip: 9:47 uur
Paraaf: <i>Ch.</i>

Someren, 13 mei 2014

Betreft: inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg".

-1731/212

Gemeente Someren INGEKOMEN
14 MEI 2014 VRom/B
Nr. 14-S26

Geacht college,

Ondergetekende wenst het volgende aan u kenbaar te maken.

Wij nemen deel in het buurtoverleg van de eigenaren aan de Beukelaar (huisnummers 21 tot en met 31 oneven).

Vanaf juli 2013 zijn wij als buurt in overleg met de heer Engelvaart, optredend namens de gemeente Someren inzake de plannen voor een bedrijventerrein aan de Witvrouwenbergweg en dan met name omtrent de inrichting, etc. van het aangrenzende terrein met onze tuin(en).

In ons buurtoverleg worden wij bijgestaan door mevrouw A.H.M.A. van den Berk van Van den Berk & Kerkhof Makelaars en Taxateurs uit Aarle-Rixtel.

Op 30 april jl is een bijeenkomst geweest met de heren Engelvaart en Van Son bij een van de buurtbewoners in bijzijn van onze adviseur. Op dat moment was nog onduidelijk welke wethouder het bedrijventerrein in portefeuille zou krijgen en of de gemeente een voortzetting van het overleg wenselijk vond.

Op 9 mei jl heeft de heer Engelvaart telefonisch te kennen gegeven dat een vervolgoverleg kan plaatsvinden. Gezien het feit dat het vervolgoverleg enige voorbereidingstijd vraagt en dus niet voor het verstrijken van de inspraaktermijn kan plaatsvinden, is met de heren Engelvaart en Van Son afgesproken dat wij een inspraakreactie indienen, waarbij we melding maken van het vorenstaande en dat afhankelijk van het resultaat van de besprekingen (geen overeenstemming) wij alsnog de mogelijkheid krijgen inhoud te geven aan deze inspraakreactie.

In het gesprek van onze adviseur met de heer Engelvaart d.d. 12 november 2013 zijn onder meer de punten voor inspraak aan de orde geweest en die zijn hem overhandigd. Voor zover zaken met betrekking tot onze eigen situatie, anders dan die van de buurt, verdere toelichting behoeven, zal dit eveneens in de aanvulling op deze inspraakreactie aan u kenbaar worden gemaakt.

Ik verzoek u de toezegging ambtshalve te bevestigen.

Hoogachtend,

R.C.H. vanden Bogardt *R.v. Busset*

14 Mei 2014
Beukelaar 29


Someren

R.C.H. vanden Bogardt

R.F.J.W. van Busset

College van burgemeester en wethouders
T.a.v. de heer T. van Son
Postbus 290
5710 AG SOMEREN

- 1731.212

Gemeente Someren INGEKOMEN 14 MEI 2014 vrom/B Nr. 14-S25	Bewijs van ontvangst
	Datum: 14.5.2014
	Tijdstip: 9.09
	Paraaf: 

Someren, 14 mei 2014

Betreft: inspraakreactie voorontwerpbestemmingsplan "Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg"

Geacht college,

Ondergetekenden wensen het volgende aan u kenbaar te maken.

Wij nemen deel in het buurtoverleg van de eigenaren aan de Beukelaar (huisnummers 21 tot en met 31 oneven). Vanaf juli 2013 zijn wij als buurt in overleg met de heer Engelvaart, optredend namens de gemeente Someren inzake de plannen voor een bedrijventerrein aan de Witvrouwenbergweg en dan met name omtrent de inrichting, etc. van het aangrenzende terrein met onze tuin(en).

In ons buurtoverleg worden wij bijgestaan door mevrouw A.H.M.A. van den Berk van Van den Berk & Kerkhof Makelaars en Taxateurs uit Aarle-Rixtel.

Op 30 april jl. is een bijeenkomst geweest met de heren Engelvaart en Van Son bij een van de buurtbewoners, in bijzijn van onze adviseur. Op dat moment was nog onduidelijk welke wethouder het bedrijventerrein in portefeuille zou krijgen en of de gemeente een voortzetting van het overleg wenselijk vond.

Op 9 mei jl. heeft de heer Engelvaart telefonisch te kennen gegeven dat een vervolgoverleg kan plaatsvinden. Gezien het feit dat het vervolgoverleg enige voorbereidingstijd vraagt en dus niet voor het verstrijken van de inspraaktermijn kan plaatsvinden, is met de heren Engelvaart en Van Son afgesproken dat wij een inspraakreactie indienen, waarbij we melding maken van het vorenstaande en dat afhankelijk van het resultaat van de besprekingen (geen overeenstemming) wij alsnog de mogelijkheid krijgen inhoud te geven aan deze inspraakreactie.

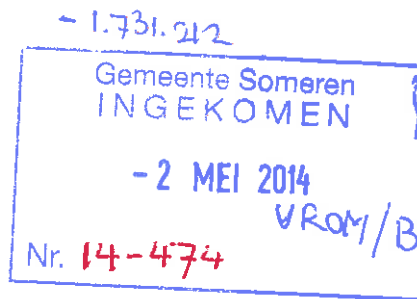
In het gesprek van onze adviseur met de heer Engelvaart d.d. 12 november 2013 zijn onder meer de punten voor inspraak aan de orde geweest en die zijn hem overhandigd. Voor zover zaken met betrekking tot onze eigen situatie, anders dan die van de buurt, verdere toelichting behoeven, zal dit eveneens in de aanvulling op deze inspraakreactie aan u kenbaar worden gemaakt.

Ik verzoek u de toezegging ambtshalve te bevestigen.

Hoogachtend,



Fam de Wit- Janssen Reinen
Beukelaar 31
5711 BK SOMEREN



Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
IBAN NL86INGB0674560043

Het college van burgemeester
en wethouders van Someren
Postbus 290
5710 AG SOMEREN



VERZONDEN 01 MEI 2014

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein
Witvrouwenbergweg'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd
op het voorontwerp-bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan
zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal
ruimtelijk beleid relevant zijn.

Planbeschrijving

Het plan voorziet in de ontwikkeling van een hoogwaardig gemengd
bedrijventerrein met pdv.-achtige functies, kantoorachtige functies en
kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid (cat. 1 t/m 3) gelegen centraal in de
kern Someren. Het terrein heeft een omvang van 4,6 ha, waarvan 3,8 ha
uitgeefbaar. Het terrein ligt in bestaand stedelijk gebied, met uitzondering van
het noordelijke gedeelte (ca. 1,5 ha). Dit gedeelte ten noorden van de
Acaciaweg ligt binnen 'zoekgebied voor verstedelijking'.

Provinciaal beleidskader

Provinciale Staten hebben de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid
vastgelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen
provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte 2014.
Voor de inhoudelijke afweging of het bestemmingsplan voldoende rekening
houdt met de provinciale belangen, baseren wij ons op deze documenten.

Provinciale belangen

In de Verordening zijn voorschriften opgenomen voor de borging en
bescherming van de provinciale belangen. Deze provinciale belangen zijn
onderverdeeld in algemene regels, structuren, aanduidingen en rechtstreeks
werkende regels.

Datum

30 april 2014

Ons kenmerk

C2145488/3567179

Uw kenmerk

-

Contactpersoon

G.C. Toenbreker

Cluster

Ruimte

Telefoon

(073) 680 82 29

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)

-

E-mail

gtoenbreker@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf
het centraal station bereik-
baar met stadsbus, lijn 61
en 64, halte Provinciehuis,
met de NS Zonetaxi en met
de OV-fiets.



Ten aanzien van het onderhavige voorontwerp hebben wij de volgende opmerkingen.

Datum

30 april 2014

Ons kenmerk

C2145488/3567179

Kwaliteitsverbetering van het landschap.

In artikel 3.2 lid 1 van de Verordening ruimte 2014 is bepaald dat een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt buiten bestaand stedelijk gebied gepaard dient te gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Zoals in de plandoelichting is aangegeven ligt een deel van het plangebied (ca. 1,5 ha) buiten bestaand stedelijk gebied, binnen 'zoekgebied voor verstedelijking'.

Voor dit gedeelte dient invulling te worden gegeven aan kwaliteitsverbetering van het landschap conform artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014. Wij hanteren als uitgangspunt voor stedelijke ontwikkelingen, dat tenminste 1% van de uitgifteprijs wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering. Wij zijn van oordeel dat niet is onderbouwd dat aan deze norm wordt voldaan.

Op blz. 14 is in de plandoelichting aangevoerd dat het bedrijventerrein ten behoeve van bovengenoemde kwaliteitsverbetering landschappelijk wordt ingepast met een 6 meter brede groenstrook. Daarnaast is aangegeven dat in het beeldkwaliteitsplan de landschappelijke inpassing verder vorm wordt gegeven. Tot slot is een voorwaardelijke bepaling in artikel 13.2.1 opgenomen voor de borging van deze landschappelijke inpassing.

Wij verzoeken wij u het beeldkwaliteitsplan toe te voegen aan het plan.

Conclusie

Op basis van de aangeboden gegevens constateren wij strijdigheid met de Verordening op de hiervoor genoemde punten. Wij vragen u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

Cluster Ruimte,
namens deze,



P.M.A. van Beek,
hoofd van de afdeling Toezicht Ruimtelijke Ontwikkeling.

In verband met geautomatiseerd verwerken is dit document digitaal ondertekend.



Van: Mol, Raymond van [rvanmol@aaenmaas.nl]
Verzonden: vrijdag 18 april 2014 11:18
Aan: Simone Salemans - Dusch
Onderwerp: RE: Voorontwerp BP Witvrouwenbergweg
Bijlagen: HNO tool Witvrouwenbergweg.pdf

Beste Simone Salemans – Dusch,
Hierbij mijn reactie op het bestemmingsplan “Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg”.

In de bijlage “HNO tool” is uitgegaan van een infiltratiesnelheid van 0.45 m/dag. In de waterparagraaf is aangegeven dat door onderzoek is komen vast te staan dat de laagst gemeten snelheid 4,5 meter per dag is. In de bijlag is een berekening toegevoegd met een snelheid van 4,5 meter per dag. Dit heeft gevolgen voor de breedte van de bovengrondse infiltratievoorziening (wordt smaller).

Verder heb ik geen op- of aanmerkingen op het plan. Mocht je nog vragen hebben n.a.v. deze mail kun je met mij contact opnemen.

Met vriendelijke groet,

Raymond van Mol
Beleidsmedewerker watertoets
Waterschap Aa en Maas

T +31 73 615 68 57
M +31 6 51 19 48 19
E rvanmol@aaenmaas.nl

www.aaenmaas.nl
Pettelaarpark 70, 5216 PP 's-Hertogenbosch
Postbus 5049, 5201 GA 's-Hertogenbosch



Van: Simone Salemans - Dusch [<mailto:S.Dusch@Someren.nl>]
Verzonden: donderdag 10 april 2014 14:01
Aan: Watertoets
Onderwerp: Voorontwerp BP Witvrouwenbergweg

Geachte heer, mevrouw,

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg' ligt momenteel ter inzage. De stukken zijn analoog op het gemeentehuis en digitaal via de gemeentelijke website in te zien. Indien gewenst, kunt u een mondelinge of schriftelijke inspraakreactie indienen. Wij zien een eventuele inspraakreactie met belangstelling tegemoet.

Met vriendelijke groet,

Simone Salemans - Dusch
Juridisch/Planologisch medewerker ruimtelijke ontwikkeling
Afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu



Postadres Postbus 290, 5710 AG Someren Bezoekadres Wilhelminaplein 1,
5711 EK Someren Tel 0493-494888 Fax 0493-494850
E-mail gemeente@someren.nl Website www.someren.nl

DISCLAIMER

Dit bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Verstrekking aan en gebruik door anderen is niet toegestaan. Indien het bericht onvolledig is of onjuist geadresseerd, wordt u verzocht om de afzender hiervan op de hoogte te stellen. Aan de inhoud van dit bericht kunnen geen rechten worden ontleend. De gemeente Someren is rechtens slechts gebonden door een brief of besluit ondertekend door of namens het gemeentebestuur

E - MAILGEDRAGSLIJN

De gemeente Someren hanteert ter ondersteuning van een klantgerichte e-mailbehandeling een [e-mailgedraglijn](#). Deze is tevens te raadplegen op onze internetsite www.someren.nl

De informatie van dit e-mail bericht is uitsluitend bestemd voor de geadresseerde(n). Indien u deze e-mail abusievelijk hebt ontvangen, verzoeken wij u contact op te nemen met de afzender. Aan de inhoud van dit e-mail bericht kunnen geen rechten worden ontleend.