

Veegplan IV gemeente Someren 2016

Status:	Ontwerp
Datum:	22 februari 2017
Identificatienummer:	NL.IMRO.0847.BP02016022-OW01

1. Inleiding
 - 1.1. Aanleiding
 - 1.2. Plangebied
 - 1.3. Leeswijzer
2. Nieuwe ontwikkelingen
 - 2.1 Inleiding
 - 2.2 Vaarsehoef 3-5
 - 2.3 Boerenkamplaan 46-48
 - 2.4 Kanaaldijk-zuid (ong.)
3. Verleende vergunningen
 - 3.1 Inleiding
 - 3.2 Heuvel 15
4. Ambtshalve aanpassingen
 - 4.1 Inleiding
 - 4.2 Boerenkamplaan 38
5. Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten
 - 5.1 archeologische, cultuurhistorisch, landschappelijke en natuurlijke waarden
 - 5.2 milieuaspecten
 - 5.3 wateraspecten
6. Juridische opzet
7. Uitvoering en Procedure
 - 7.1 Economische uitvoerbaarheid
 - 7.2 Maatschappelijk uitvoerbaarheid
 - inspraak en vooroverleg
 - 7.3 Zienswijzen

Bijlagen

1. Ruimtelijke onderbouwing Vaarsehoef 3-5
2. Ruimtelijke onderbouwing Boerenkamplaan 46-48
3. Ruimtelijke onderbouwing Kanaaldijk-Zuid (ong.)
4. Vergunning Heuvel 15
5. Inspraak- en vooroverlegverslag

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds 1 januari 2015 hanteert de gemeente Someren het principe van "Veegplannen". In de veegplannen worden de plannen van (particuliere) initiatiefnemers gebundeld in één bestemmingsplan, worden omgevingsvergunningen waarmee is afgeweken van de geldende bestemmingen in een bestemmingsplan verwerkt en worden ambtelijke wijzigingen gedaan om omissies te herstellen.

Het voorliggende bestemmingsplan 'Veegplan IV gemeente Someren 2016', hierna Veegplan genoemd, bestaat uit:

Nieuwe ontwikkelingen

Voor elke nieuwe ontwikkeling geldt dat de planologische aanvaardbaarheid, vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening, aangetoond moet worden. Voor de projecten die in het Veegplan worden opgenomen zijn separate toelichtingen/onderbouwing opgesteld, waaruit blijkt dat de ontwikkelingen aan deze vereiste voldoen. Deze onderbouwingen zijn opgenomen in de bijlagen bij de toelichting.

- Vaarsehoef 3-5 (omzetten woonbestemming naar maatschappelijk);
- Boerenkamplaan 46-48 (plattelandswoning);
- Kanaaldijk-zuid ong. (wijzigingsbevoegdheid voor Ruimte voor Ruimte woning).

Verleende vergunningen

- Heuvel 15 (aanpassing bouwvlak in verband met (vervangende) nieuwbouw van een bedrijfswoning).

Ambtshalve aanpassingen

- Boerenkamplaan 38 (op het perceel is al geruime tijd een bedrijf gevestigd. Abusievelijk is aan het perceel de bestemming 'Wonen' toegekend. Dit wordt hersteld in het onderhavige plan).

1.2 Plangebied

Het plangebied omvat de gronden van de bovenstaande locaties. Het gaat om vier locaties in het buitengebied. Het perceel Heuvel 15/ 15a/ 17 ligt in de kern Someren. In het veegplan is voor alle percelen het gehele perceel opgenomen.

1.3 leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de nieuwe ontwikkelingen kort beschreven. In het derde hoofdstuk wordt ingegaan op de eerder verleende vergunning aan de Heuvel 15 te Someren en de wijzigingen die in verband hiermee in het bestemmingsplan moeten worden aangebracht. Hoofdstuk 4 gaat in op het herstel van de bestemming voor het perceel Boerenkamplaan 38.

Hoofdstuk 5 behandelt de relevante milieuaspecten. Hoofdstuk 6 heeft de juridisch opzet van het plan als onderwerp. Het zevende en laatste hoofdstuk stelt de uitvoerbaarheid van het plan aan de orde en gaat in op de procedure.

Hoofdstuk 2 Nieuwe ontwikkelingen

2.1 Algemeen

Drie initiatiefnemers willen gebruikmaken van de mogelijkheid om mee te liften in de procedure van het Veegplan, waardoor de initiatiefnemers geen "eigen" planprocedure hoeven te doorlopen. Het betreft ontwikkelingen op de volgende locaties:

- Vaarsehoef 3-5 Lierop;
- Boerenkamplaan 46-48 Someren;
- Kanaaldijk-zuid (ongenummerd) Someren-Eind.

2.2 Vaarsehoef 3-5

Locatie

Het plangebied ligt aan Vaarsehoef 3 en 5 in Lierop. De dorpskern van Lierop bevindt zich ten noorden van het plangebied. De Vaarsehoef is een zijweg van de verbindingsweg tussen Lierop en Someren. In de omgeving liggen voornamelijk agrarische bedrijven.

Omschrijving ontwikkeling

Op Vaarsehoef 3 bevindt zich momenteel een burgerwoning, die ook als zodanig is bestemd. Het perceel wordt omzoomd door forse houtopstanden, waardoor de bebouwing niet zichtbaar is vanaf de weg.

Aan Vaarsehoef 5 is momenteel Pedagogisch centrum d'n Hoef" gevestigd. Het centrum richt zich op coaching en begeleiding van jongeren door middel van equithérapie, waarbij paarden worden ingezet. Ook wordt thuis-, ouderen- en groepsbegeleiding op de locatie aangeboden.

Vanwege de veranderingen in de zorg is er sprake van een verhoogde toestroom van cliënten, waardoor er behoefte is aan extra ruimte. Het zorgaanbod wordt in de gewenste situatie gesplitst in 2 componenten:

1. Vaarsehoef 5: equithérapie en daarnaast psychomotorische therapie voor kinderen en coaching en training voor volwassenen en bedrijven.
2. Vaarsehoef 3: begeleiding van kinderen tussen de 4 en 16 jaar:
 - Zorgonderwijs: omgang met dieren is een belangrijk onderdeel.
 - Dagbesteding: maatwerk voor ouders en kinderen.
 - Naschoolse opvang: werken met dieren en buitenspelen in de natuur.

Beoogd wordt om het plangebied te ontwikkelen naar één maatschappelijke bestemming, met 2 bedrijfswoningen. In de toekomstige bedrijfswoning aan Vaarsehoef 3 zijn daarnaast ook maatschappelijke activiteiten mogelijk. Ten behoeve van de beoogde activiteiten op deze locatie is de toevoeging van 410 m² bedrijfsgebouwen nodig. De situatie ter plaatse van Vaarsehoef 5 wijzigt niet.

Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan voor beide locaties is 'Buitengebied 2011'. Ter plaatse van Vaarsehoef 3 geldt momenteel een woonbestemming. Op grond van deze bestemming is een burgerwoning toegestaan met een bijgebouw van maximaal 100 m².

Vaarsehoef 5 heeft een maatschappelijke bestemming, met de specifieke aanduiding 'equithérapie'. Er is 1 bedrijfswoning toegestaan, met een bijgebouw van maximaal 100 m², en daarnaast 330 m² bedrijfsbebouwing.

Afwijking bestemmingsplan

Ten aanzien van de activiteiten en de bebouwing van Vaarsehoef 5 wordt niet afgeweken van het geldende bestemmingsplan. De bestemming 'Wonen' ter plaatse van Vaarsehoef 3 staat de gewenste maatschappelijke activiteiten echter niet toe. De gronden die bestemd zijn voor 'Wonen', zijn immers bedoeld voor:

- Bewoning;
- Aan huis verbonden beroep;
- Parkeervoorzieningen;
- Voorzieningen ten behoeve van waterberging en -infiltratie;
- Groene erfinrichting.

Het bestemmingsplan voorziet niet in de mogelijkheid om de woonbestemming te wijzigen in een maatschappelijke bestemming. Het oprichten van de gewenste nieuwe bebouwing (410 m²) is eveneens niet mogelijk. Er is daarom ten behoeve van het initiatief een ruimtelijke onderbouwing opgesteld, die is bijgevoegd als bijlage 1 bij deze toelichting.

Toetsing

Gelet op de specifieke werkwijze is vestiging van dit bedrijf in het buitengebied een voor de hand liggende keuze. Het betreft kleinschalige bedrijvigheid die een positieve bijdrage levert aan de leefbaarheid op het platteland (nieuwe economische drager). De gewenste uitbreiding van de bebouwing is kleinschalig van aard gelet op de omvang van het bestemmingsvlak. Aanwezige waarden en belangen van derden worden niet aangetast.

Wijze van bestemmen

Er wordt één bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' toegekend aan de beide locaties Vaarsehoef 3 en 5. Daarnaast wordt de bestemming 'Groen' toegekend aan de groenstrook die het perceel Vaarsehoef 3 aan de zij- en achterkant omkadert. In verband met eventueel aanwezige archeologische waarden, wordt deels de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' en deels de 'Waarde – archeologie 4' opgenomen.

- bestemming 'Maatschappelijk'

De bebouwing ter plaatse van de bestemming 'Maatschappelijk' leent zich om te gebruiken als therapieruimte (zowel individueel als in groepsverband). Op het buitenterrein bij Vaarsehoef 3 worden verschillende (kleinschalige) bedrijfsgebouwen gerealiseerd:

- Greenhouse: het verbouwen van groenten en teelt bosplantsoen
- Opslagruimte voor voer.
- Koetshuis: dieren huisvesten ten behoeve van zorgactiviteiten, stallen machines en de opslag van materialen.
- Blokhut: opslag van materialen voor buitenactiviteiten en pauzeruimte.

De totale oppervlakte van de uitbreiding van de bebouwing bedraagt 410 m².

- bestemming 'Groen'

De groensingel die het perceel aan Vaarsehoef 3 omzoomt, wordt als zodanig bestemd. In de ruimtelijke onderbouwing is opgenomen dat deze singel wordt versterkt tot een houtwal van loofhout met struikvormers. Om deze landschappelijke inpassing te waarborgen wordt in het bestemmingsplan deze strook bestemd als Groen. Op de gronden die zijn bestemd als 'Groen' mag geen bebouwing worden opgericht. In de regels wordt een verbod opgenomen voor het verwijderen de groen.

- Dubbelbestemmingen

Er worden dubbelbestemmingen opgenomen ter plaatse van het plangebied.

1. 'Waarde – Archeologie 3'
2. 'Waarde – Archeologie 4'

2.3 Boerenkamplaan 46-48

Locatie

Het perceel ligt aan de Boerenkamplaan, deze straat verbindt de kernen Someren en Someren-Eind. Aan weerszijden van de weg is bebouwing aanwezig, naast woningen ook diverse bedrijfsbebouwing. Delen van de weg behoren tot de bebouwde kom. Het onderhavige perceel behoort tot het buitengebied, in de praktijk is echter sprake van een ononderbroken bebouwingslint.

Omschrijving ontwikkeling

Op het perceel Boerenkamplaan 46-48 zijn twee bedrijfswoningen bij het op deze locatie gevestigde loonwerkbedrijf aanwezig. Eén woning (nummer 46) wordt in afwijking van het bestemmingsplan gebruikt als burgerwoning, d.w.z. door derden die geen binding hebben met het ter plaatse opererende bedrijf. De aanvraag voorziet in het opnemen van de aanduiding "plattelandswoning" om dit gebruik te legaliseren.

Geldend bestemmingsplan

Het perceel Boerenkamplaan 46-48 valt in het bestemmingsplan Buitengebied (vastgesteld 29 juni 2011). Het perceel heeft de bestemming 'Bedrijf'. Op grond van de bestemmingsregels zijn alleen agrarisch verwante bedrijven toegestaan. Bij het bedrijf zijn twee bedrijfswoningen toegestaan.

Afwijking bestemmingsplan

Het gebruik van een bedrijfswoning door derden, zonder binding met de bedrijfsvoering, is in strijd met de planregels.

Toetsing

De aanvraag heeft betrekking op een bedrijfswoning bij een agrarische inrichting die niet meer nodig is / gebruikt wordt voor de bedrijfsvoering. De Wet plattelandswoningen biedt de mogelijkheid om het gebruik van deze woning door derden mogelijk te maken. Het is niet bezwaarlijk om medewerking te verlenen aan deze aanvraag. Aangetoond is dat sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat, mits een geluidswerende voorziening wordt gerealiseerd op de erfgrans van de woning. De hoogte van deze voorziening bedraagt 2,3 meter. Dit is hoger dan de standaardhoogte voor terreinafscheidingen van 2 meter. Gelet op de noodzaak van deze voorzieningen en de situering van de muur, aan de achterzijde van de woning is het niet bezwaarlijk om hieraan medewerking te verlenen.

Wijze van bestemmen

De bestemming van het perceel wordt niet gewijzigd. Op de verbeelding wordt een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – plattelandswoning' opgenomen. Aan de regels worden bepalingen toegevoegd ten aanzien van de gebruiksmogelijkheden van deze woning.

Een aanvaardbaar woon- en leefklimaat kan alleen worden gewaarborgd als een geluidafschermende voorziening wordt geplaatst, met een bepaalde hoogte / dichtheid. De realisatie van deze voorziening wordt daarom als voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen. Gelet op de afwijking van de gebruikelijke bouwregels worden voor deze geluidwerende voorziening de aanduiding 'geluidscherm' opgenomen.

2.4 Kanaaldijk-zuid (ongenummerd)

Locatie

De planlocatie is gelegen op het perceel gelegen tussen Kanaaldijk-Zuid nummer 23 en 25 te Someren. De planlocatie is kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie T, nummer 2000. Het perceel ligt ten zuiden van de kern Someren-Eind en is aangewezen als bebouwingsconcentratie.

Omschrijving ontwikkeling

Beoogd wordt om ter plaatse van de planlocatie aan Kanaaldijk-Zuid ongenummerd een vrijstaande woning op te kunnen richten in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte. Ten behoeve van de ontwikkeling zal een bouwtitel Ruimte voor Ruimte aangekocht moeten worden. Het toevoegen van een bouwtitel zal in een vervolgprocedure middels een wijzigingsplan plaatsvinden. De planlocatie kent een frontbreedte van 53 meter en biedt voldoende ruimte voor een woning met een bijgebouw. Tevens is voldoende ruimte aanwezig voor een landschappelijke inpassing. Verdere

uitwerking van het plan zal plaatsvinden op basis van de wijzigingsbevoegdheid die wordt opgenomen.

Geldend bestemmingsplan

In het vigerend bestemmingsplan 'Someren Buitengebied', vastgesteld door de gemeenteraad op 29 juni 2011, heeft het perceel de bestemming 'Bos'. De locatie kent tevens de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie', de functieaanduiding 'specifieke vorm van bos – multifunctioneel bos' en de gebiedsaanduidingen 'reconstructiezone – extensiveringsgebied' en 'bebouwingsconcentratie'.

Afwijking bestemmingsplan

De gewenste ontwikkeling past niet binnen de regels van het vigerende bestemmingsplan. Op de gronden met de bestemming 'Bos' mag geen woning gerealiseerd worden.

Toetsing

Op 9 maart 2015 heeft het college uitgesproken in principe medewerking te willen verlenen aan de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning op deze locatie, aangezien de gronden volgens de Boswet niet (meer) als bos aangemerkt worden. Om de mogelijkheid voor het realiseren van een Ruimte-voor-Ruimte woning te behouden, is het verzoek ingediend om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen voor het kunnen bouwen van een Ruimte voor Ruimte woning. De haalbaarheid voor de realisatie van een Ruimte voor Ruimte woning is beschreven in de ruimtelijke onderbouwing. Deze maakt onderdeel uit van deze toelichting (zie bijlage 3).

Wijze van bestemmen

Aangezien het bos op dit perceel is verdwenen en ook niet herplant hoeft te worden, ligt het voor de hand om de bestemming om te zetten naar de bestemming "Agrarisch". Ook wordt een dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4' opgenomen.

Binnen de bestemming Agrarisch wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen waarmee deze bestemming kan worden gewijzigd in de bestemming 'Wonen'. In de wijzigingsvoorwaarden zijn de onderstaande regels opgenomen waaraan het plan dient te voldoen. Deze wijzigingsbevoegdheid kan middels een aparte wijzigingsprocedures worden uitgewerkt.

Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd deze bestemming te wijzigen in de bestemming 'Wonen' ten behoeve van de bouw van één extra woning, waarbij moet worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. De oprichting van de extra woning vindt plaats in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte';
- b. De uitbreidingsmogelijkheden van omliggende agrarische bedrijven mogen door de wijziging niet onevenredig worden aangetast;
- c. De extra woning worden landschappelijk ingepast;
- d. Wat betreft de bouwregels dient de woning te voldoen aan de volgende vereisten :
 1. De extra woning een inhoud mag hebben van maximaal 900 m³;
 2. Met de betrekking tot de goothoogte van het hoofdgebouw geldt dat deze niet meer mag bedragen dan 4,5 meter;

3. Met betrekking tot de bouwhoogte van het hoofdgebouw geldt dat deze niet meer dan 9 meter mag bedragen;
4. Het hoofdgebouw wordt gebouwd op een afstand van tenminste 8 meter uit de zijdelingse perceelsgrenzen.
5. Het hoofdgebouw dient te worden afgedekt met een kap, met dien verstande dat de dakhelling niet minder dan 30° en niet meer dan 70° mag bedragen ten opzichte van het horizontale vlak;
6. Het gezamenlijke oppervlak van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 150 m²;
7. De goothoogte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,5 meter;
8. De bouwhoogte van de bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5,5 meter;
9. Bijgebouwen op een afstand van 5 meter van de perceelsgrens worden gebouwd en achter de voorgevel van de woning.
10. De geluidsbelaste gevels van de woning dienen als dove gevel te worden uitgevoerd;
11. Er dient een hogere grenswaarde procedure gevolgd te worden.

Hoofdstuk 3 Verleende vergunningen

3.1 inleiding

De Wet algemene bepalingen omgevingsrecht biedt de mogelijkheid om af te wijken van de regels van het bestemmingsplan. Bij gebruikswijzigingen of grote afwijkingen van bouwregels is het gewenst / noodzakelijk om de planregels/verbeelding aan te laten sluiten op de besluitvorming die heeft plaatsgevonden.

3.2 Heuvel 15/15a/17

Op 2 juni 2016 is vergunning verleend voor het herbouwen van een bedrijfswoning op het perceel Heuvel 15 (garagebedrijf). De woning is gebouwd buiten het op de verbeelding aangegeven vlak met de functie aanduiding bedrijfswoning. Dit dient aangepast te worden. Het vlak met de functieaanduiding bedrijfswoning krijgt een breedte van 12 meter en een diepte van 17,5 meter. Dit vlak ligt op 3,8 meter uit de perceelsgrens met nummer 17.

In samenhang met deze vergunning worden nog enkele andere wijzigingen doorgevoerd. Er heeft een grondruil plaatsgevonden met de eigenaren van het perceel Heuvel 17. Zij hebben een stukje grond met de bestemming 'Wonen' aan de voorzijde geruild voor een strookje met de bestemming 'Tuin'. Het is gewenst om de verschillende bestemmingsvlakken af te stemmen op de nieuwe kadastrale situatie.

De eigenaar van het perceel Heuvel 15 is voornemens om nog een bijgebouw te bouwen naast de woning. De huidige bestemming 'Tuin' biedt daarvoor geen mogelijkheden. Het is niet bezwaarlijk om het bouwvlak daarop aan te passen. Het is echter niet gewenst dat bedrijfsgebouwen op deze locatie worden opgericht. In de regels wordt opgenomen dat ter plaats van de aanduiding 'bijgebouwen' uitsluitend bijgebouwen bij de woning mogen worden opgericht met een oppervlakte van maximaal 50 m² mag bedragen en een goot- en nokhoogte van respectievelijk 3 en 5,5 meter.

Binnen de bestemming Bedrijf wordt de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf' toegevoegd, deze ontbrak in het bestemmingsplan 'Somerendorp'. Tevens worden de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3' en 'Waarde – Archeologie 5' opgenomen.

Hoofdstuk 4 Ambtshalve aanpassingen

Locatie

Het perceel Boerenkamplaan 38 is niet correct bestemd in het bestemmingsplan Buitengebied 2013. Dit is geen gewenste situatie en dienst hersteld te worden.

Geldend bestemmingsplan

Het perceel valt in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 waarin aan het perceel de bestemming 'Wonen' is toegekend. Dit stemt niet overeen met het huidige gebruik van het terrein (bedrijf).

Afwijking bestemmingsplan

Op het perceel Boerenkamplaan 38 is geruime tijd een bedrijf gevestigd. Op 17 december 2001 is een milieuvergunning verleend voor het motorenrevisiebedrijf dat hier is gevestigd. In de overwegingen is opgenomen dat de activiteiten vielen onder de overgangsbepalingen van het bestemmingsplan Buitengebied 1998.

In het bestemmingsplan Buitengebied (2011) is daarom een bedrijfsbestemming aan dit perceel toegekend. Hierbij zijn destijds wel enkele fouten gemaakt, zo was het bestemmingsvlak te klein ingetekend, was de bedrijfswoning niet bestemd en werd in de tabel verwezen naar het naastgelegen perceel Boerenkamplaan 38b. Het perceel Boerenkamplaan 38b had ook een bedrijfsbestemming moeten krijgen maar daaraan is echter de bestemming 'Agrarisch' toegekend. In een poging deze fouten te herstellen is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2013' aan het perceel Boerenkamplaan 38b alsnog een bedrijfsbestemming toegekend. Het perceel Boerenkamplaan 38 is om onduidelijke redenen omgezet naar de bestemming 'Wonen'. Vermoedelijk is er destijds verwarring ontstaan over de adressen 38 en 38b.

Toetsing

Het toekennen van de bestemming 'Wonen' betreft een omissie. Deze bestemming doet namelijk geen recht aan het huidige gebruik van het perceel en de rechten die de eigenaar heeft. Het is daarom noodzakelijk om aan het perceel weer een bedrijfsbestemming te geven. Hierbij dient wel de opmerking geplaatst te worden dat aan de noordzijde van het perceel een grote siertuin is ingericht. Uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten in deze richting is niet gewenst.

Bedrijfsactiviteiten worden beperkt tot maximaal milieucategorie 2, overeenkomstig het bestemmingsplan 'Someren Buitengebied' (2011). De afstand tot de omliggende woningen is voldoende groot (18 meter of meer). De Boerenkamplaan is een drukke straat met veel verschillende functie, op grond van de VNG-richtlijnen milieuzonering kan het gebied worden beschouwd als gemengd gebied. Binnen een gemengd gebied wordt een richtafstand van 10 meter aangehouden (grensbouwvlak tot gevel woning).

Wijze van bestemmingen

Het perceel Boerenkamplaan krijgt de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Tuin'. Binnen de bedrijfsbestemming is 395 m² bedrijfsbebouwing toegestaan en één bedrijfswoning met bijgebouwen. Binnen de bestemming 'Tuin' worden geen gebouwen mogelijk gemaakt. Op het gehele perceel wordt de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 3' toegekend.

Hoofdstuk 5 Aanwezige waarden en milieu- en wateraspecten

4.1 Archeologische, cultuurhistorische, landschappelijke en natuurlijke waarden

Voor de drie ontwikkelingen in het buitengebied zijn separate onderbouwingen opgesteld waaruit volgt dat de aanwezige waarden niet worden aangetast (zie bijlagen 1, 2 en 3)

De percelen Heuvel 15, 15a en 17 liggen in de bebouwde kom van Someren binnen een gebied met een archeologische waarde. Beleidsmatig is de ondergrens voor onderzoek in dit gebied vastgelegd voor verstoringen van de bodem met een oppervlakte van meer dan 2500 m² en een diepte van meer dan 40 centimeter. Het plan voorziet slechts in een geringe uitbreiding van de bebouwing op het perceel Heuvel 17. Aantasting van aanwezige waarden dan wel een verstoring van het bodemarchief is niet aan de orde.

4.2 milieuaspecten

Uit de verrichte onderzoeken volgt dat de ontwikkelingen aanvaardbaar zijn vanuit een milieuhygiënisch oogpunt. In de opgestelde onderbouwingen is hierop uitgebreid ingegaan.

Heuvel 15 /15a /17

Het betreft ondergeschikte aanpassingen in de bestemmingsgrenzen. De bedrijfsbestemming wordt wel vergroot, binnen dit deel worden echter alleen bijgebouwen bij de woning toegestaan en geen bedrijfsactiviteiten.

Boerenkamplaan 38

Het betreft een herstel van fouten die zijn gemaakt in de bestemmingsplannen 'Someren Buitengebied' (2011) en 'Buitengebied 2013'. Het bedrijf is al geruime tijd op deze locatie gevestigd, er zijn geen milieuhygiënische belemmeringen om hier (weer) een bedrijfsbestemming aan toe te kennen.

4.3 wateraspecten

In de separaat opgestelde ruimtelijke onderbouwing is een waterparagraaf opgenomen, waaruit de aanvaardbaarheid van deze ontwikkeling op dit punt blijkt.

Heuvel 15 /15a /17

Gelet op de ondergeschikte aard van de aanpassingen in de planregels is het niet aannemelijk dat het plan nadelige consequenties heeft voor de waterhuishouding op deze percelen, in het bijzonder waterberging. Beide percelen zijn bovendien relatief groot en bieden voldoende ruimte voor infiltratie.

Boerenkamplaan 38

Het betreft een bestaande situatie. Op grond van de toegekende bestemmingen is slechts beperkte uitbreiding van de bebouwing mogelijk. Gelet op de omvang van het perceel zijn er voldoende mogelijkheden voor wateropvang/infiltratie.

Hoofdstuk 6 Juridische opzet

5.1 opzet bestemmingsplan

Voor het bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de opgenomen standaardvorm zoals voorgeschreven in de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP 2012).

Het bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, planregels en een toelichting. De verbeelding en de planregels vormen samen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels over het gebruik gekoppeld.

De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt wel een belangrijk onderdeel van het plan. Toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Ook is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan. Tot slot maken de bijlagen onlosmakelijk onderdeel uit van het bestemmingsplan.

Voor de regels is hoofdzakelijk gebruik gemaakt van de regels van de meest recente bestemmingsplannen voor de bebouwde kom en het buitengebied (Bestemmingsplan 'Somerendorp' / 'Buitengebied 2014'). Aan sommige regels zijn maatwerkvoorschriften toegevoegd zoals voorwaardelijke verplichtingen.

Hoofdstuk 7 Uitvoering en procedure

7.1 economische uitvoerbaarheid

De Wet ruimtelijke ordening maakt het vaststellen van een exploitatieplan verplicht voor een aantal bouwactiviteiten wanneer de bouw planologisch mogelijk wordt gemaakt in een bestemmingsplan, een wijziging van een bestemmingsplan of een projectafwijkingbesluit. De bouwplannen waarvoor een exploitatieplan verplicht is staan in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit betreft onder meer plannen voor de bouw van een of meer woningen en de bouw van één of meer andere hoofdgebouwen. Geen exploitatieplan is nodig als het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is.

De aanvraag voor het perceel Vaarsehoef 3-5 is exploitatieplanplichtig. Voor dit plan is een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemers. Doordat een anterieure overeenkomst is afgesloten is het opstellen van een exploitatieplan niet benodigd. Voor het perceel Boerenkamplaan 46-48, is ook een overeenkomst gesloten dit betreft echter een standaard planschadeverhaalsovereenkomst. Het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid heeft geen planschade tot gevolg, zodra het verzoek wordt ingediend om van deze wijzigingsbevoegdheid gebruik te maken, dienen afspraken gemaakte te worden ten aanzien van het kostenverhaal.

7.2 maatschappelijke uitvoerbaarheid

Van belang is dat er ook draagvlak is voor de voorgenomen ontwikkelingen. Bij de voorbereiding van een bestemmingsplan dient vooroverleg plaats te vinden met relevante instanties zoals de provincie en het waterschap. Op grond van de gemeentelijk inspraakverordening wordt eerst een voorontwerp ter visie gelegd waarop gereageerd kan worden.

Het bestemmingsplan Veegplan IV heeft met ingang van 16 december t/m 26 januari 2017 ter inzage gelegen als voorontwerpbestemmingsplan op grond van de gemeentelijke inspraakverordening. Gelijktijdig is het vooroverleg gevoerd met provincie en waterschap. Door de provincie en het waterschap is gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan, er zijn geen inspraakreacties ingediend. Op een aantal punten heeft het vooroverleg tot aanpassing geleid. In het in bijlage 5 opgenomen vooroverleg- en inspraakverslag is aangegeven op welke wijze met deze reacties is omgegaan.

7.3 zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan wordt overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening gedurende zes weken ter inzage gelegd. Eventuele zienswijzen kunnen worden ingediend bij de gemeenteraad en worden bij de besluitvorming betrokken.

AANVULLEN NAAR AFLOOP ZIENSWIJZENTERMIJN