

## Bestemmingsplan Veegplan IV, gemeente Someren 2016

Zienswijzenverslag en nota ambtshalve aanpassingen

Het ontwerpbestemmingsplan Veegplan IV gemeente Someren 2016, heeft met ingang van 3 maart tot en met 13 april 2017 ter inzage gelegen. Tijdens de inzageperiode is één zienswijze ontvangen. In het zienswijzenverslag is de inhoud van de zienswijze kort weergegeven en de reactie van de gemeente daarop. Naast aanpassingen op gronden van de ingekomen zienswijzen worden ook nog enkele ambtshalve aanpassingen doorgevoerd. In het onderstaande is aangegeven wat de aanpassingen zijn en waarom deze worden doorgevoerd.

Indiener zienswijze	Inhoud zienswijze	Reactie op zienswijze
Rijkswaterstaat Zuid-Nederland, Postbus 25 6200 MA Maastricht (ontvangen 23 maart 2017)	<p>In het ontwerpbestemmingsplan is een perceel aan de Kanaaldijk-zuid (nabij nr 25) opgenomen. De kanaaldijk heeft een waterkerende functie. Om die reden geldt er een beschermingszone. Deze beschermingszone valt voor een klein deel over dit perceel</p> <p>Voor het perceel is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de bestemming "Agrarisch" in de toekomst om te zetten naar de bestemming "Wonen". Rijkswaterstaat verzoekt de gemeente om de initiatiefnemer erop te wijzen dat voor de verdere ontwikkeling contact opgenomen dient te worden met Rijkswaterstaat aangezien er mogelijk sprake kan zijn van vergunningplichtige activiteiten op basis van de Waterwet.</p>	<p>Aan de voorzijde van het perceel valt een smalle strook van het perceel aan de Kanaaldijk-zuid inderdaad binnen de beschermingszone zoals is opgenomen Legger Rijkswaterstaatswerken Waterwet (kaartblad 170).</p> <p>In het bestemmingsplan Veegplan IV wordt aan het perceel de bestemming 'Agrarisch' toegekend. Op een deel van dit gebied wordt een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om de realisatie van een ruimte-voor-ruimte-woning mogelijk te maken. Bij de vaststelling van het wijzigingsplan zal de definitieve locatie van de woning worden bepaald. Op dit moment kan al wel worden aangegeven dat gelet op een goede stedenbouwkundige inpassing in het straatbeeld en voor een goed woon- en leefklimaat (wegverkeerslawaai) de woning zeker buiten de 'beschermingszone regionale keringen' komt te liggen. Deze beschermingszone vormt geen risico voor de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid. Met het oprichten van bouwwerken, geen gebouwen zijnde of andere werkzaamheden in de</p>

		<p>beschermingszone zal wel rekening gehouden moeten worden met de waterkeringsfunctie. Dit zal nader afgewogen moeten worden bij de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid.</p> <p>De Legger Rijkswaterstaatswerken is vastgesteld in 2012 (gewijzigd in 2014) en om die reden was deze niet opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2011. In het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied (deelgebied 1) wordt wel een dubbelbestemming 'Waterstaat' opgenomen om deze belangen op een goede wijze te kunnen beschermen. In haar zienswijze vraagt Rijkswaterstaat hier weliswaar niet om, maar vanwege de uniformiteit in planregels is dat toch beter om te doen.</p> <p>In het vast te stellen bestemmingsplan wordt voor het betreffende perceelsgedeelte de dubbelbestemming Waterstaat- Waterkering opgenomen (zie regels Bijlage 1). Binnen het gebied geldt dan in beginsel een bouwverbod en verbod om andere werkzaamheden uit te voeren. Met toepassing van een afwijkingsbevoegdheid kan wel een omgevingsvergunning worden verleend als vaststaat dat de te beschermen belangen niet in onevenredige mate worden aangetast.</p>
<b>Ambtshalve aanpassingen</b>		
Regels		
Artikel	Omschrijving	Aanpassing
Artikel 3.3.1	Afwijkingsbevoegdheid voor terreinafscheidingen verwijst naar artikel 3.2.1 onder b in plaats van artikel 3.2.1 onder c	Onjuiste verwijzing wordt hersteld. In artikel 3.3.1 wordt de verwijzing naar artikel 3.2.1 onder b wordt vervangen artikel 3.2.1 onder c.

<p>Artikel 4 Bedrijf -1</p>	<p>Artikel 4.2.1 algemeen Het bouwvlak mag volledig worden bebouwd. Indien de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' is opgenomen, geldt voor het bouwen van gebouwen en overkappingen dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven.</p>	<p>In het bestemmingsplan Veegplan IV is slechts voor één locatie de bestemming Bedrijf-1 opgenomen (Heuvel 15). Voor deze locatie geldt een maximaal bebouwingspercentage. De tekst wordt van artikel 4.2.1 wordt daarom als volgt veranderd:</p> <p>Artikel 4.2.1 Algemeen Ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage (%)' geldt voor het bouwen van gebouwen en overkappingen dat het bebouwingspercentage van het bouwperceel niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding is aangegeven.</p>
	<p>Artikel 4.2.3 Bedrijfswoningen Bedrijfswoningen mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'</p>	<p>Op de verbeelding is een bouwvlak ingetekend waarbinnen de bedrijfswoning mag worden gebouwd. Eventuele aanbouwen maken ook deel uit van de bedrijfswoning en mogen dus ook alleen binnen dit vlak worden. Om onduidelijkheden te voorkomen wordt dit expliciet toegevoegd aan de regels.</p> <p>De tekst van artikel 4.2.3 Bedrijfswoning wordt als volgt gewijzigd: Bedrijfswoningen en aanbouwen aan de bedrijfswoning mogen uitsluitend worden gebouwd ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.</p>
	<p>Artikel 4.2.3 onder i (bepaling afstand bedrijfswoning tot zijdelingse perceelsgrens)</p>	<p>In de regels is vastgelegd dat de bedrijfswoning uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak ter plaatse van de aanduiding bedrijfswoning mag worden gebouwd. Dit bouwvlak ligt op een afstand van meer dan 3 meter uit de perceelsgrens. Het artikel heeft geen toegevoegde waarde en zou alleen verwarring kunnen opleveren. Artikel 4.2.3 onder i 'De afstand van de bedrijfswoning tot de zijdelingse perceelsgrenzen mag niet minder bedragen dan 3 m' wordt verwijderd uit de planregels.</p>

	Artikel 4.2.4 Uitbouwen voor de bedrijfswoning	<p>Om te voorkomen dat het perceelsgedeelte voor de bedrijfswoning gebruikt wordt voor de uitstalling van auto's t.b.v. van het gevestigde garagebedrijf is aan dit deel van het perceel de bestemming 'Tuin' toegekend.</p> <p>De regels voor het toestaan van ondergeschikte bouwwerken aan de voorzijde van de bedrijfswoning, moeten dan ook in de bestemming 'Tuin' worden opgenomen en niet in de bestemming 'Bedrijf-1.'</p> <p>Artikel 4.2.4 komt te vervallen</p>
	Artikel 4.2.5 onder e	<p>In dit artikel is beschreven op welke locatie en onder welke voorwaarden bijgebouwen bij een woning zijn toegestaan. Onder 4.2.5. onder e wordt verwezen naar het bebouwingspercentage. De formulering van dit artikel kan duidelijker. De tekst wordt daarom vervangen door de volgende regel:</p> <p>e. Het bebouwingspercentage als bedoeld in artikel 4.2.1. mag niet worden overschreden.</p>
Artikel 7 Maatschappelijk	7.2.2. Gebouwen c. In afwijking van het bepaalde in de tabel mag tot op de bestemmingsgrens worden gebouwd waar de woonbestemming aansluit op de bestemming 'Groen'.	In dit artikel is een verschrijving gemaakt, er is immers geen sprake van een 'woonbestemming'. Deze regel wordt als volgt gewijzigd.

		<p>c. In afwijking van het bepaalde in de tabel mag tot op de bestemmingsgrens worden gebouwd waar de bestemming 'Maatschappelijk' aansluit op de bestemming 'Groen'.</p>
	<p>Toevoegen wijzigingsbevoegdheid</p>	<p>Binnen de gemeente Someren spelen op dit moment een aantal kleinschalige zorginitiatieven. De ontwikkeling die met het bestemmingsplan Veegplan IV mogelijk wordt gemaakt op de percelen Vaarsehoef 3 en 5 is daar een voorbeeld van. De zorgsector is echter volop in ontwikkeling. De vraag naar deze vorm van zorg en de eisen/voorwaarden die daaraan vanuit de overheid worden gesteld kunnen daardoor snel veranderen. Bij dergelijke kleinschalige initiatieven is de continuïteit van deze activiteiten bovendien vaak afhankelijk van de eigenaren/bewoners van het gebouw. Als zij besluiten om hiermee te stoppen, dan is het maar de vraag of het 'zorgbedrijf' wordt overgenomen door een andere partij. Op dat moment is het een reële gedachte dat wordt gevraagd om de bestemming "Maatschappelijk" weer te veranderen in de bestemming "Wonen".</p> <p>Om deze reden wordt een wijzigingsbevoegdheid aan het bestemmingsplan toegevoegd, waarmee de bestemming 'Maatschappelijk' kan worden veranderd in de bestemming 'Wonen'. Voor de toepassing van deze wijzigingsbevoegdheid gelden, naast de algemene uitgangspunten van een goede ruimtelijke ordening, de volgende voorwaarden:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Er mogen geen woningen worden toegevoegd;</li> <li>- Overtollige bebouwing dient te worden afgebroken</li> </ul>

<p>Artikel 8 Tuin-1</p>	<p>Oprichten van luifels/uitbouwen binnen de bestemming tuin.</p>	<p>De bestemmingsplanregel voor het plaatsen van een ondergeschikte uitbouw of luifel aan de voorzijde van de bedrijfswoning (Heuvel 15) was abusievelijk opgenomen binnen de bestemming 'Bedrijf -1' (artikel 4.2.4 Uitbouwen voor de bedrijfswoning).</p> <p>De betreffende bouwmogelijkheden worden alsnog opgenomen in artikel 8</p> <p>8.2.3 In afwijking van het bepaalde in 8.2.1 en 8.2.2 mogen ondergeschikte uitbouwen en luifels aan de voorgevel van een bedrijfswoning worden gerealiseerd, waarbij de volgende bepalingen gelden:</p> <p>a. De diepte van de uitbouw of luifel mag niet meer bedragen dan 1 meter.</p> <p>b. De breedte van een uitbouw en/of luifel mag niet meer bedragen dan 40% van de gevel waarin de uitbouw en/of luifel wordt gebouwd, met een maximumbreedte van 3,5 meter.</p> <p>c. De bouwhoogte van een uitbouw en/of luifel mag niet meer bedragen dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw.</p> <p>d. De afstand van de uitbouw en/of luifel tot de voorste perceelgrens mag niet minder bedragen dan 2 meter.</p>
<p><b>Verbeelding</b></p>		
<p>Locatie</p>		
<p>Heuvel 15</p>	<p>Het maximale bebouwingspercentage van 50 procent zoals was opgenomen in het bestemmingsplan</p>	<p>Aanleiding voor het opnemen van de percelen Heuvel 15 en 17 is de verleende vergunning voor de bedrijfswoning en de gewijzigde eigendomssituatie. Het is niet de intentie van dit bestemmingsplan</p>

	Someren-dorp is abusievelijk niet overgenomen in het ontwerpbestemmingsplan.	om extra bedrijfsbebouwing op dit perceel mogelijk te maken. Het nu geldende bebouwingspercentage (50 procent) wordt daarom opgenomen in het bestemmingplan, door het toevoegen van een aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' aan het perceel Heuvel 15.

## Bijlage 1

### **Artikel 15 Waterstaat - Waterkering**

#### 15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waterstaat - Waterkering' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor dijken, kaden en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering.

#### 15.2 Bouwregels

Uitsluitend mogen worden opgericht bouwwerken, geen gebouwen en overkappingen zijnde, ten behoeve van dijken, kaden en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering, met dien verstande dat:

- a. de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m.

#### 15.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag kan middels een omgevingsvergunning toestemming verlenen af te wijken van het bepaalde in lid 15.2 ten behoeve van het bouwen van bouwwerken ten behoeve van de voor deze gronden geldende onderliggende bestemmingen, mits daardoor geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de belangen van dijken, kaden en andere voorzieningen ten behoeve van de waterkering en ter zake vooraf advies van Rijkswaterstaat is ingewonnen.

#### 15.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

- a. Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden op de in lid 15.1 bedoelde gronden de navolgende werken en werkzaamheden uit te voeren:

1. het wijzigen van het profiel van de bodem en de dijken;
  2. het aanleggen of verharden van wegen of het aanbrengen van andere oppervlakteverhardingen;
  3. het vellen of rooien van het houtgewas of het verrichten van werkzaamheden, welke de dood of ernstige beschadiging van het houtgewas ten gevolge kunnen hebben;
  4. het bebossen of het aanleggen van kruidachtige of houtachtige gewassen op gronden die op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan niet met een dergelijke vegetatie begroeid waren;
  5. het aanleggen van leidingen en andere ondergrondse constructies;
  6. het graven van sleuven.
- b. Het bepaalde in sub a is niet van toepassing:
1. op werken of werkzaamheden waarvoor op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is verleend;
  2. op werken of werkzaamheden, welke op het tijdstip van inwerkingtreden van het bestemmingsplan in uitvoering waren en hiervoor een vergunning is verleend;
  3. op werken of werkzaamheden welke het normale onderhoud en beheer betreffen.
- c. Een omgevingsvergunning als bedoeld in sub a mag alleen worden verleend indien door de uitvoering van de werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen, geen blijvend onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de waarden en/of functies die het plan beoogt te beschermen, tenzij hieraan door het stellen van voorwaarden voldoende tegemoet kan worden gekomen.