

Ruimtelijke onderbouwing

# Woonwagenstandplaats Loodiep 28

**Gemeente Someren**

Februari 2017

PartnersRO  
Julianaplein 8  
5211 BC 's-Hertogenbosch  
T 073 - 8200 732  
E [info@partnersro.nl](mailto:info@partnersro.nl)  
[www.partnersro.nl](http://www.partnersro.nl)



# INHOUD

<b>1</b>	<b>INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1	AANLEIDING	3
1.2	LIGGING PLANGEBIED	3
1.3	VIGERENDE BESTEMMINGSPANNEN	4
1.4	LEESWIJZER	4
<b>2</b>	<b>PLANBESCHRIJVING</b>	<b>5</b>
2.1	BESTAANDE SITUATIE	5
2.2	TOEKOMSTIGE SITUATIE	6
<b>3</b>	<b>BELEIDSKADER</b>	<b>7</b>
3.1	RIJKSBELEID	7
3.2	PROVINCIAAL BELEID	7
3.3	GEMEENTELIJK BELEID	8
3.4	CONCLUSIE	10
<b>4</b>	<b>OMGEVINGSASPECTEN</b>	<b>11</b>
4.1	WATER	11
4.2	NATUUR	11
4.3	BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING	11
4.4	EXTERNE VEILIGHEID	12
4.5	LUCHTKWALITEIT	12
4.6	BODEMKWALITEIT	13
4.7	WEGVERKEERSLAWAAI	13
4.8	ARCHEOLOGIE	13
4.9	KABELS EN LEIDINGEN	13
<b>5</b>	<b>MOTIVERING VAN DE AFWIJKING</b>	<b>15</b>
5.1	MOTIVERING	15
5.2	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	15



Figuur 1.1. Ligging plangebied in Someren (Bron: Google maps)

# 1 INLEIDING

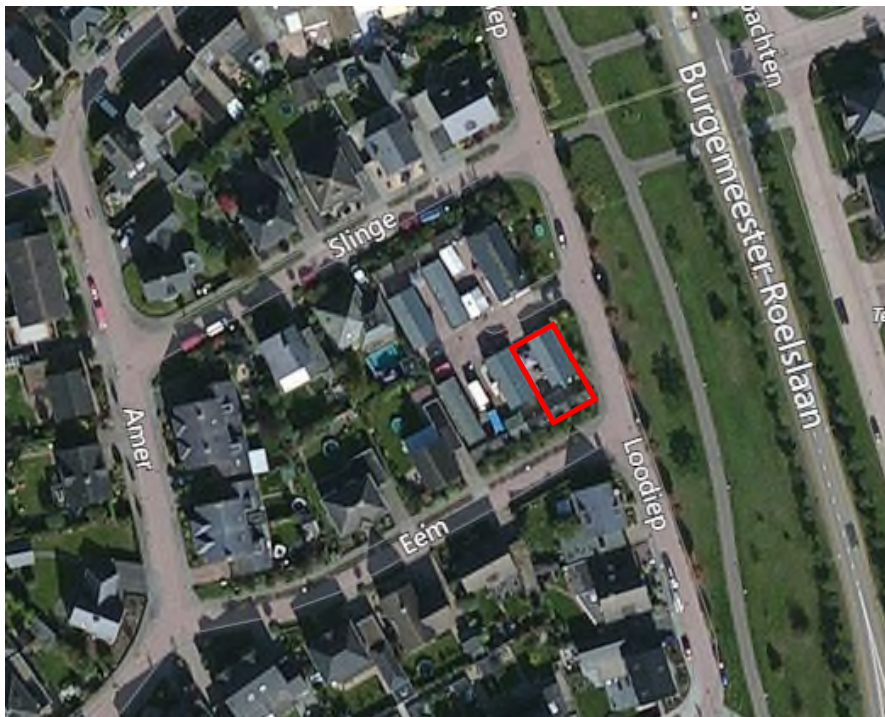
## 1.1 AANLEIDING

De gemeente Someren heeft het voornemen medewerking te verlenen aan de vervanging van de woonwageningen op het perceel Loodiep 28 in Someren in afwijking van het bestemmingsplan. De omvang en situering van de nieuwe woonwageningen voldoen niet aan de voorwaarden die zijn opgenomen in het geldende bestemmingsplan.

Voorliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in een onderbouwing van de afwijking en maakt onderdeel uit van de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan.

## 1.2 LIGGING PLANGEBIED

Het plangebied ligt aan het Loodiep in Someren in het oosten van Someren, ten westen van de Burgemeester Roelslaan. Ten oosten van het plangebied ligt het bedrijventerrein van Someren.



Figuur 1.2. Projectie plangebied in luchtfoto (Bron: Bing maps)

### 1.3 VIGERENDE BESTEMMINGSPLANNEN

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan Someren-Dorp zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Someren op 26 juni 2013 en onherroepelijk sinds 30 juli 2014. Het perceel Loodiep 28 heeft hierin de bestemming Wonen met aanduiding Woonwagenstandplaats.



Figuur 1.3. Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Someren-Dorp

Voor het bouwen van bouwwerken op een woonwagenstandplaats gelden de volgende bepalingen:

- a. De oppervlakte per woonwagen mag niet meer bedragen dan 75 m<sup>2</sup>.
- b. De bouwhoogte van een woonwagen mag niet meer bedragen dan 3,5 m.
- c. De afstand tussen twee woonwagens mag niet minder bedragen dan 5 m.
- d. De oppervlakte aan bijgebouwen mag per standplaats niet meer bedragen dan 30 m<sup>2</sup>.
- e. De goothoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3 m.
- f. De bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4 m.

### 1.4 LEESWIJZER

In hoofdstuk 2 komt de huidige en de toekomstige situatie aan de orde. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 het beleidskader uiteengezet. In hoofdstuk 4 worden de verschillende omgevingsaspecten belicht zoals water, natuur, bedrijven en milieuhinder, externe veiligheid, lucht, bodem, archeologie en kabels en leidingen. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de motivering van de afwijking.

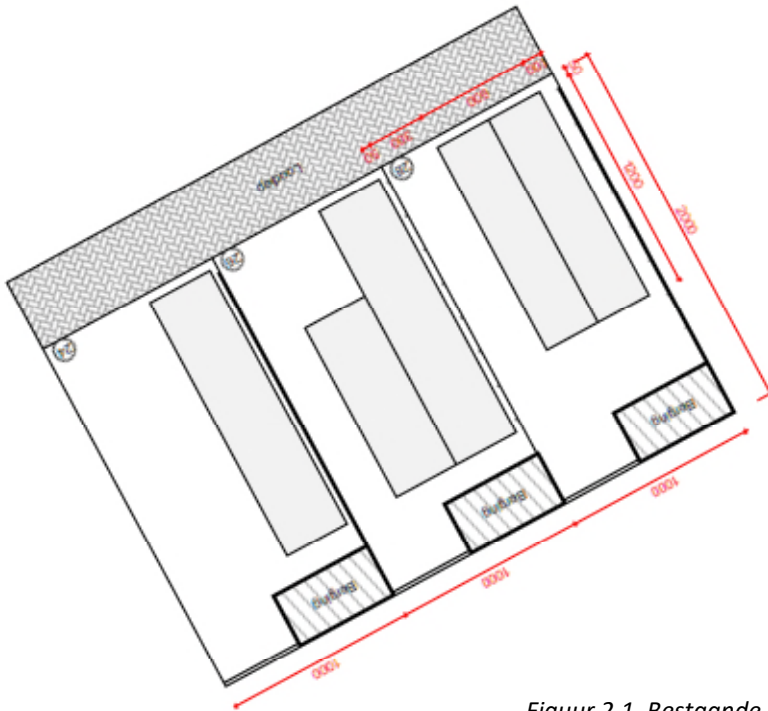
## 2 PLANBESCHRIJVING

### 2.1 BESTAANDE SITUATIE

Het perceel Loodiep 28 ligt in het oosten van Someren en is onderdeel van een woonwagenlocatie met in totaal 6 standplaatsen. De standplaats met huisnummer 28 ligt in de zuidoosthoek van de woonwagenlocatie aan het Loodiep. Het Loodiep is gescheiden van de Burgemeester Roelslaan door een brede groenstrook.

De woonwagenlocatie is omzoomd door een smalle groenstrook en ziet er verzorgd uit.

De woonwagen heeft een omvang van 72 m<sup>2</sup> en staat in de huidige situatie op 1 meter van de oostelijke perceelsgrens aan de groenstrook aan het Loodiep, met de buitenruimte met een breedte van 3 meter aan de westkant (aan de zijde van de aangrenzende standplaats). De woonwagen staat op een afstand van 0,5 meter van het ontsluitingspad. Achter de woonwagen staat een berging, net als op de overige standplaatsen.

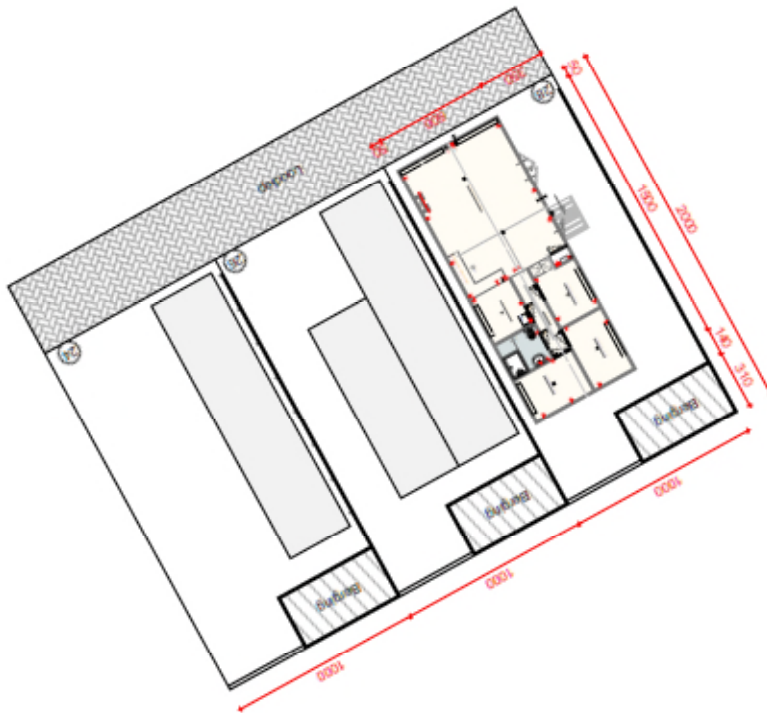


Figuur 2.1. Bestaande situatie

## 2.2 TOEKOMSTIGE SITUATIE

De eigenaar van de standplaats wil de huidige woonwagen vervangen door een modernere woonwagen. De nieuwe woonwagen heeft een oppervlakte van 90 m<sup>2</sup> en wordt gesitueerd op een afstand van 0,5 meter van het ontsluitingspad en 0,5 meter uit de westelijk perceelsgrens. De woonwagen heeft een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 3,44 en 4,23 meter.

De berging achter op het perceel wordt gehandhaafd.



Figuur 2.2. Toekomstige situatie

## 3 BELEIDSKADER

### 3.1 RIJKSBELEID

#### **Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte**

In de nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo wordt in de Structuurvisie beschreven in welke infrastructuurprojecten de komende jaren wordt geïnvesteerd en op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeentes krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Voor het plangebied zijn geen specifieke opgaven bepaald.

### 3.2 PROVINCIAAL BELEID

#### **Structuurvisie ruimtelijke ordening**

De Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO) bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Sinds de vaststelling van de SVRO op 1 oktober 2010 zijn door Provinciale Staten diverse besluiten genomen die tot een verandering hebben geleid in de provinciale rol en sturing en het provinciaal beleid. Vanuit de provincie Noord-Brabant is derhalve besloten om de SVRO te actualiseren. Er is hierbij een bewuste keuze gemaakt om niet een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recent is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Er heeft slechts op onderdelen bijsturing plaatsgevonden die zijn doorvertaald in de Structuurvisie RO 2010 – partiële herziening 2014, die op 7 februari 2014 door Provinciale Staten is vastgesteld en op 19 maart 2014 in werking is getreden.

#### **Verordening ruimte 2014**

Provinciale Staten hebben op 14 maart 2014 de Verordening ruimte 2014 (Vr2014) vastgesteld. De onderwerpen die in de Vr2014 staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om de provinciale belangen veilig te stellen. De regels van de Verordening ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen te laten plaatsvinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. Het streven naar zuinig ruimtegebruik is dan ook een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte.

Het plangebied ligt binnen het stedelijk gebied en er is geen sprake van een nieuwe ontwikkeling.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking (artikel 3.1.6 Bro)**

Omdat binnen de ruimtelijke ordening steeds meer de nadruk komt te liggen op zorgvuldig ruimtegebruik is in oktober 2012 de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Bro). Hierbij is vastgelegd dat de toelichting bij een ruimtelijke plan waarbij een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk wordt maakt, moet voldoen aan de volgende systematiek:

1. Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.
2. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 1, 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.
3. Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel 2, 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.

Voordat deze vragen beantwoord worden, dient eerst te worden aangetoond dat sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen. Het betreft vervangende nieuwbouw. Daarom is er geen sprake van een stedelijke ontwikkeling en is artikel 3.1.6. Bro niet van toepassing is.

## **3.3 GEMEENTELIJK BELEID**

### **Structuurvisie Someren 2028**

Op 24 april 2013 heeft de gemeenteraad van Someren de structuurvisie vastgesteld. De structuurvisie geeft een visie op het gehele grondgebied van de gemeente Someren tot het jaar 2028. De kernambities zoals opgenomen in de structuurvisie zijn in het kort als volgt:

Someren is in 2028 een duurzame, krachtige, zelfbewuste en zelfstandige gemeente die haar landelijke positie in Brainport goed weet te benutten. Someren ontleent haar identiteit aan het landelijke Brabantse karakter. Het kwalitatief goede bos-, natuur- en buitengebied zorgt er mede voor dat Someren een goed woonklimaat kent en een aantrekkelijke vestigingslocatie is voor bedrijven met een schaal die past bij Someren.

De dorpen hebben een evenwichtige bevolkingsopbouw en mede daardoor een goede leefbaarheid. Nieuwbouw naar behoefte per kern draagt hieraan bij. Voor ouderen, zorgbehoevenden en mensen met beperkingen zijn zorgvoorzieningen en is ondersteuning in alle dorpen beschikbaar. Onze bedrijventerreinen kennen in 2028 kwalitatief een meerwaarde, waardoor ze zich onderscheiden in de regio. Dit is tot stand gekomen door een succesvolle revitalisering en herstructureringsopgave, in combinatie met een bedachtzame groei, geënt op de lokale behoefte.

Over woonwagenlocaties in zijn algemeenheid en de woonwagenlocatie aan het Loodiep specifiek staat in de structuurvisie niets vermeld.

### **Woonvisie 2012 – 2021**

Met de Woonvisie 2012 – 2021 geeft de gemeente Someren voor de komende periode de visie op de woningmarkt, waarbij de nadruk ligt op de nieuwbouw. In het document worden de volgende beleidsdoelen geformuleerd:

1. Voorzien in de behoefte van de lokale bevolking. De ambitie is een zodanige variatie aan woningen te bereiken dat alle huishoudens van Someren goed kunnen wonen.
2. Adequaat huisvesten van de bijzondere doelgroepen. De ambitie is het goed huisvesten van de groepen die dat zelfstandig niet kunnen, zoals bijvoorbeeld huishoudens met een laag inkomen, mensen met een beperking en statushouders.
3. Behouden en versterken van de vitaliteit van de kernen. De ambitie is levensloopbestendige kernen te bereiken, waar jong en oud, valide of zorgbehoefte moet kunnen blijven wonen.
4. Verhogen van de kwaliteit. De ambitie is de energetische kwaliteit en ruimtelijke kwaliteit te vergroten alsmede het behoud van het dorps karakter en deze daar waar mogelijk te versterken.

De totale woningbouwplanning voor de periode 2012 – 2021 voor Someren is 774 woningen. De verdeling binnen de kernen blijft op basis van het vorige woonbeleid behouden. Zo is er voor Someren-Dorp een opgave van 61%, Someren-Eind 19%, Someren-Heide 8% en Lierop 12%.

In de woonvisie is tevens beleid ten aanzien van bijzondere woonvormen (woonwagens) vastgelegd. Eén van de beleidsuitgangspunten is dat grotere wagens en chalets niet worden uitgesloten, mits verantwoord plaatsbaar op een standplaats. Daarnaast is aangegeven dat wordt ingezet op een kwaliteitsverbetering van de bestaande woonwagenlocaties in zijn algemeen en het centrum aan de Muldersweg specifiek. Daarbij is het streven om tot locaties te komen met een maximale omvang van 6 wagens.

In het voorliggende geval is geen sprake van de toevoeging van woningen en/of woonwagens. Het initiatief waarvoor deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, is bedoeld voor de vervanging van een woonwagen in afwijking van het bestemmingsplan. Het is daarmee in lijn met de kwalitatieve doelstellingen uit de woonvisie.

### **Woonwagenbeleid**

De gemeente Someren streeft er in principe naar om middels spreiding de integratie van woonwagenbewoners in de Somerense samenleving te bevorderen. Ruim 10 jaar geleden heeft de gemeenteraad van Someren besloten hiervoor planologische voorwaarden te scheppen, door in nieuwe woongebieden voortaan ruimte te reserveren voor de huisvesting van woonwagenbewoners en daarvoor in elk bestemmingsplan een mogelijkheid te verankeren.

De woonwagenlocatie aan het Loodiep is één van deze locaties in de kern Someren.

### **Bestemmingsplan Woonwagenlocatie Muldersweg te Someren**

Op 28 mei 2015 is door de raad van de gemeente Someren een bestemmingsplan vastgesteld voor de renovatie en herinrichting van de bestaande woonwagenlocatie aan de Muldersweg.

De bouwmogelijkheden die in dit bestemmingsplan zijn opgenomen, zijn afgestemd op het gemeentelijke beleidsuitgangspunten ten aanzien van woonwagens, en kunnen als uitgangspunt worden gehanteerd voor nieuwe aanvragen of toekomstige bestemmingsplannen.

Voor de omvang van een woonwagen zijn de volgende voorwaarden van toepassing:

- a. De oppervlakte mag niet meer bedragen dan 90 m<sup>2</sup>.
- b. De goothoogte mag niet meer bedragen dan 4 meter.
- c. De bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 5,5 meter.

Er zijn geen regels opgenomen voor de onderlinge afstand tussen woonwagens of de afstand tot perceelsgrenzen tussen de standplaatsen.

### **3.4 CONCLUSIE**

De functiewijziging die door middel van afwijking mogelijk wordt gemaakt past binnen het geldende beleid.

## 4 OMGEVINGSASPECTEN

### 4.1 WATER

Sinds november 2003 is de watertoets wettelijk van toepassing, een procedure waarbij de initiatiefnemer in een vroeg stadium overleg voert met de waterbeheerder over het planvoornemen. De watertoets is erop gericht dat ruimtelijke ontwikkelingen in elk geval niet leiden tot nadelige effecten op het watersysteem. Nieuwe ontwikkelingen die leiden tot extra verharding dienen te worden gecompenseerd.

In onderhavig geval is geen sprake van een toename van het verharde oppervlakte. Compensatie is derhalve niet aan de orde.

Ook worden geen aanpassingen gedaan aan de aansluiting op het rioleringsstelsel.

### 4.2 NATUUR

Het natuurbeschermingsbeleid en de wet- en regelgeving op het gebied van flora en fauna kennen twee sporen, namelijk een gebiedsgericht en een soortgericht spoor.

#### Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied liggen geen gebieden die deel uitmaken van de ecologische hoofdstructuur of zijn aangewezen als Natura 2000 gebied.

#### Soortbescherming

In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. Dit betekent concreet dat in ruimtelijke plannen geen mogelijkheden moeten worden geboden voor ontwikkelingen waarvan op voorhand in redelijkheid kan worden ingezien dat in het kader van de huidige wetgeving geen ontheffing zal worden verleend.

Het gaat hier om de vervanging van een woonwagengedeelte op een bestaande standplaats. Dit heeft geen invloed op de flora en fauna in het plangebied.

Flora en fauna levert geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkeling.

### 4.3 BEDRIJVEN EN MILIEUZONERING

Vanuit milieuoogpunt kan een bepaalde afstand tussen een milieubelastende activiteit en een milieugevoelig object noodzakelijk zijn. Deze afstand dient dan bijvoorbeeld om ter plaatse van een kwetsbaar object, zoals woningen, een aanvaardbaar geur-, geluid- of veiligheidsniveau te realiseren. Deze afstand wordt een milieuzonering genoemd. Een milieuzonering vormt het indirecte ruimtegebruik van een milieubelastende activiteit. In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging Nederlandse Gemeenten (VNG) zijn richtafstanden opgenomen, waarmee rekening moet worden gehouden ten opzichte van gevoelige functies. Deze richtafstanden zijn gerelateerd aan het omgevingstype 'rustige woonwijk'.

Voor bedrijven van categorie 3.1 dient een afstand van 50 meter tot dit omgevingstype in acht te worden genomen. De afstand van het plangebied tot de bedrijfspercelen ten oosten van de Burgemeester Roelslaan is 65 meter. De groenzone tussen het Loodiep en de Burgemeester Roelslaan vormt een buffer ten opzichte van het bedrijventerrein Sluis XI/Half Elfje. Voor de gebruiksmogelijkheden op het bedrijventerrein is rekening gehouden met de aan te houden afstanden tot het bestaande woongebied van Someren.

Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering dan ook geen belemmeringen voor het huidige en toekomstige gebruik.

#### 4.4 EXTERNE VEILIGHEID

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen. Risicobronnen kunnen worden onderscheiden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen. Om voldoende ruimte te scheppen tussen een risicobron en personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Er vinden in de omgeving van het plangebied geen risicovolle activiteiten plaats (bedrijvigheid of vervoer). Binnen en in de omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante leidingen gelegen. Er wordt daarom geconcludeerd dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

#### 4.5 LUCHTKWALITEIT

In hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, deze eisen in beginsel geen belemmering voor ruimtelijke plannen:

- Er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een project leidt - al dan niet per saldo - niet bij tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- Een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate' en de 'Regeling niet in betekende mate'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven.

Voorliggend initiatief voorziet niet in een ontwikkeling, waarbij het aantal verkeersbewegingen toeneemt. Het initiatief draagt derhalve 'niet in betekende mate' bij. Hiermee wordt voldaan aan de Wet milieubeheer. De luchtkwaliteitseisen vormen geen belemmering voor het plan.

#### 4.6 BODEMKWALITEIT

In verband met de uitvoerbaarheid van een plan moet onderzoek worden verricht naar de bodemgesteldheid in het plangebied. Bij functiewijzigingen dient te worden bekeken of de bodemkwaliteit voldoende is voor de beoogde nieuwe functie. Nieuwe bestemmingen dienen bij voorkeur op schone gronden te worden gerealiseerd.

De bestemming van de woonwagenstandplaats wijzigt niet. Een bodemonderzoek is daarom niet nodig in het kader van de ruimtelijke onderbouwing.

#### 4.7 GELUID

Voor de aspecten verkeerslawaai en industrielawaai is de Wet geluidhinder het wettelijke kader. Bij nieuwe ontwikkelingen van geluidgevoelige bestemmingen dient de geluidssituatie in beeld te worden gebracht.

##### **Wegverkeerslawaai**

Aangezien op het perceel Loodiep 28 reeds een woonfunctie aanwezig was, is er geen sprake van de oprichting van een nieuwe geluidsgevoelige functie, en is een akoestisch onderzoek naar wegverkeerslawaai niet nodig.

##### **Industrielawaai**

Het bedrijventerrein Sluis XI/Half Elfje is een gezoneerd industrieterrein. Het plangebied ligt buiten de 50 dB(A)-contour van dit terrein. Industrielawaai vormt derhalve geen belemmering voor het initiatief.

#### 4.8 ARCHEOLOGIE

Het archeologisch beleid van de gemeente Someren is opgenomen in 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren'. Op de archeologische verwachtingskaart ligt het plangebied in een gebied zonder een archeologische verwachting (categorie 7). Hier geldt geen onderzoeksplicht.

#### 4.9 KABELS EN LEIDINGEN

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.



## 5 MOTIVERING VAN DE AFWIJING

### 5.1 MOTIVERING

De toekomstige situering van de woonwagen heeft nauwelijks invloed op de bezoningsituatie van de woonwagen op de aangrenzende standplaats (schaduwwerking op de buitenruimte wordt veroorzaakt door de eigen woonwagen). De woonwagen wordt in zuidwestelijke richting verplaatst, in de richting van de aangrenzende woonwagen. De nieuwe woonwagen bevat weinig ramen aan de zijde van de aangrenzende woonwagenstandplaats en leidt dan ook niet tot aantasting van de privacy van de burens.

De lengte van de woonwagen is gelijk aan de lengte van de woonwagen op de aangrenzende standplaats (zie figuur 2.2) en heeft geen negatieve invloed op de stedenbouwkundig-ruimtelijke situatie van de gehele woonwagenlocatie aan het Loodiep. Verruiming van de oppervlakte tot 90 m<sup>2</sup> levert ook geen beperkingen op voor het gebruik van de standplaats, de woonwagenlocatie als geheel of de directe omgeving. De buitenruimte wordt verplaatst naar de noordwestzijde en krijgt een breedte van 3,5 meter. Binnen de bouwmogelijkheden op de standplaats wordt aan de zijde van het Loodiep een erfafscheiding geplaatst.

Binnen de maximaal toegestane bouwhoogte van 3,5 meter is alleen een woonwagen mogelijk met een plat dak. De goothoogte van de nieuwe woonwagen voldoet aan deze maximale maat. In aansluiting op de bestaande situatie is een woonwagen met een hellend dakvlak gewenst waardoor de maximaal toegestane bouwhoogte met 0,75 meter wordt overschreden.

Zoals in paragraaf 3.3 is aangegeven, kunnen de voorwaarden uit het bestemmingsplan Woonwagenlocatie Muldersweg te Someren als uitgangspunt worden gehanteerd voor nieuwe aanvragen. De maatvoering en situering van de nieuwe woonwagen op de standplaats Loodiep 28 voldoen aan de voorwaarden die ook gelden voor de woonwagenstandplaatsen aan de Muldersweg.

### 5.2 ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

Wanneer voor gronden een bij algemene maatregel van bestuur aangewezen bouwplan (zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening) is voorgenomen, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. Deze eis geldt niet indien het kostenverhaal anderszins is verzekerd. In voorliggend geval is het kostenverhaal vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.