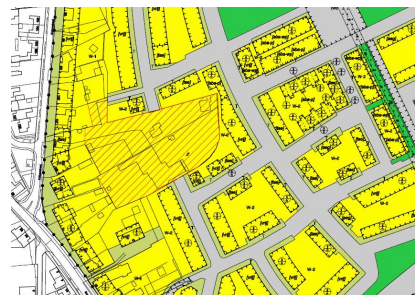


Ontwerpbestemmingsplan

Waterdael III, herziening Boerenkamplaan 5

Gemeente Someren



Ontwerpbestemmingsplan

Waterdael III, herziening Boerenkamplaan 5

Gemeente Someren

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

3 december 2013

Projectgegevens:

TOE02-0252144-01A

REG02-0252144-01A

TEK02-0252144-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0847.BP02013004-OW01

(Afbeeldingen op het voorblad zijn afkomstig van de website www.waterdael-3.nl van Van Wanrooij Projectontwikkeling en van Google Maps)

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

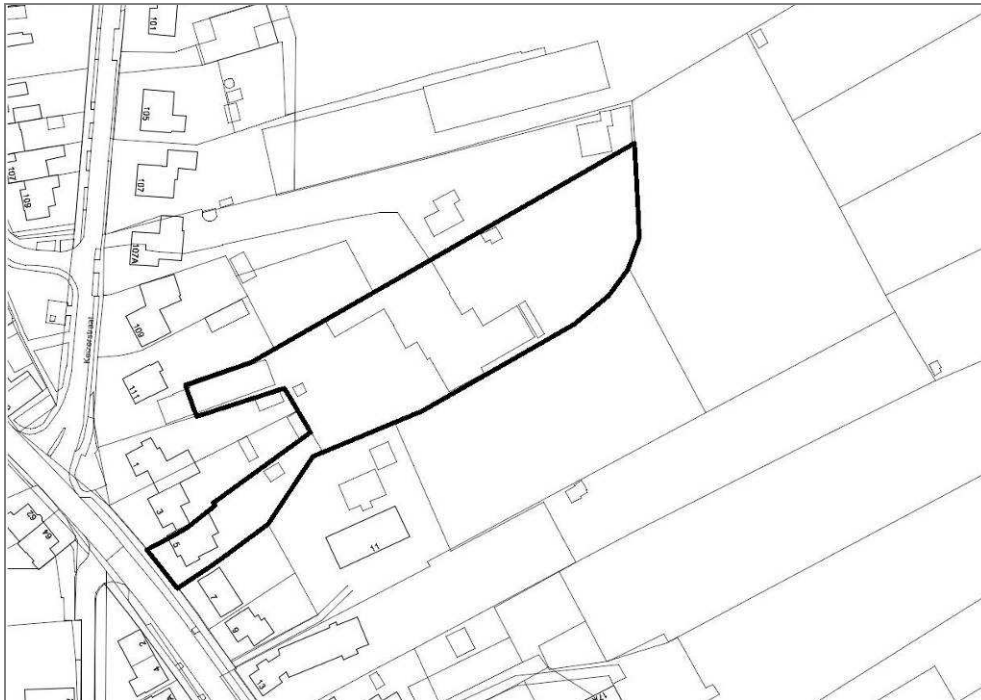
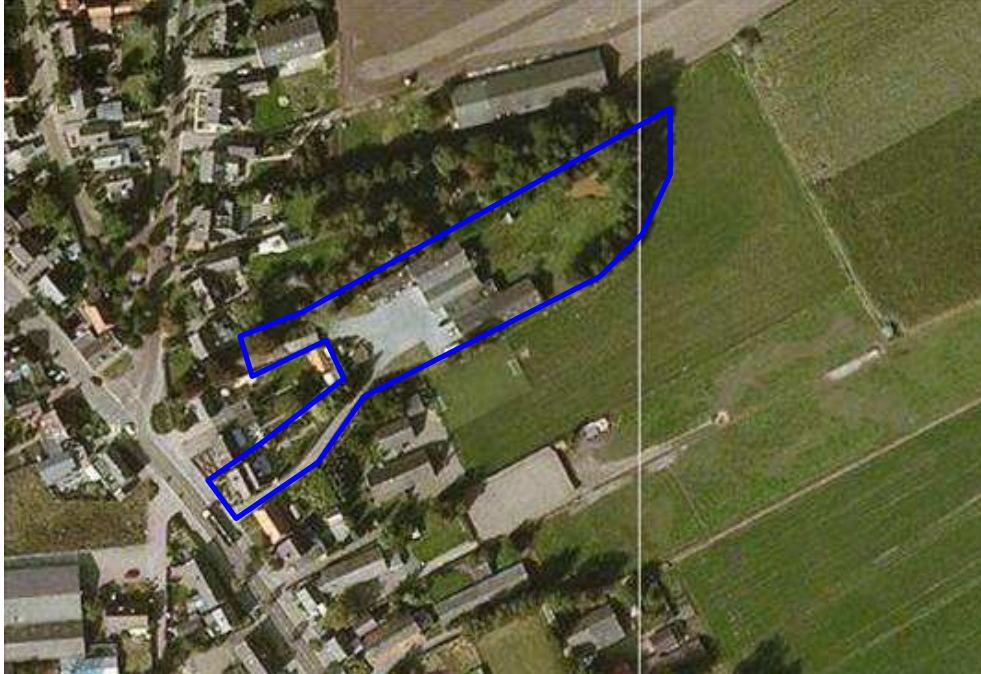
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Begrenzing plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplan	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Herziening	3
2.2	Plansystematiek	3
3	Haalbaarheid	5
3.1	Uitvoerbaarheid	5
3.2	Procedures	6

Bijlage

Bijlage 1	Vooroverleg- en inspraakverslag Bestemmingsplan Waterdael III, herziening Boerenkamplaan 5
-----------	--

Bijlagen (separaat)

Bijlage A	Geluidswerkzaamheden conform de Wet milieubeheer t.b.v. Claessens offset – zeefdrukkerij gelegen aan de Boerenkamplaan 5a, Van Mierlo bouwfysisch ingenieursbureau, 19 april 2010
Bijlage B	Geluidswerkzaamheden conform de Wet milieubeheer t.b.v. Van de Weert Engineering BV gelegen aan de Boerenkamplaan 5b, Van Mierlo bouwfysisch ingenieursbureau, 28 april 2010



Begrenzing plangebied luchtfoto (Google Maps) en kadaster

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 21 juli 2010 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Waterdael III' vastgesteld. Dit bestemmingsplan heeft hoofdzakelijk betrekking op het nieuwe woongebied Waterdael III dat aan de oostzijde van de kern Someren-Dorp is gepland. Het bestemmingsplan had tot doel om de een adequate juridisch-planologische regeling te bieden ten behoeve van de realisering van het woongebied.

Er is beroep ingesteld tegen het bestemmingsplan 'Waterdael III'. Één van de beroepen was gericht tegen het ten onrechte voorzien van de bestemming 'Wonen - 1' voor de percelen aan de Boerenkamplaan 5a en 5b. Op het perceel bevinden zich een drukkerij en een machinefabriek en in de directe nabijheid van het bedrijf zijn nieuwe woningen geprojecteerd. In het beroep was aangevoerd dat de nieuw te bouwen woningen een beperking voor de bedrijfsvoering opleveren en dat op grond van de geluidonderzoeken die aan het plan ten grondslag zijn gelegd niet kan worden gesteld dat ter plaatse van de nieuw te bouwen woningen geen onaanvaardbare geluidhinder zal optreden. Het beroep was ook gericht tegen het niet als zodanig bestemmen van de bedrijfsgebouwen en dat het bestemmingsplan ten onrecht niet voorziet in uitbreidingsmogelijkheden.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 20 juni 2012 uitspraak gedaan en geoordeeld dat de oprichting van een erfafscheidingsmuur, die noodzakelijk is om aan de geluidnorm uit de gemeentelijke geluidnota te voldoen, niet in de regels van het bestemmingsplan is vastgelegd en dat daarmee de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. Het beroep wordt in zoverre gegrond verklaard. Met betrekking tot het betoog dat de bedrijfsgebouwen niet als zodanig bestemd zijn en dat het plan ten onrecht niet voorziet in uitbreidingsmogelijkheden overweegt de Afdeling dat de bedrijfsgebouwen, die een gezamenlijke oppervlakte beslaan van ongeveer 1.200 m² en legaal zijn opgericht, als hoofdgebouwen op het perceel moeten worden aangemerkt. In de regels van het bestemmingsplan is echter in artikel 7, lid 7.2.2, onder b, bepaald dat hoofdgebouwen uitsluitend mogen worden gebouwd binnen het bouwvlak en de bedrijfsgebouwen zijn niet opgenomen in het bouwvlak. Daarnaast mag de bebouwing op grond van het bebouwingspercentage dat ingevolge artikel 7, lid 7.2.1, onder b, moet worden aangehouden, de bebouwing niet meer dan 700 m² mag bedragen. De bestaande bedrijfsgebouwen hebben een oppervlakte van ongeveer 1.200 m². De Afdeling oordeelt dan ook dat niet is uit te sluiten dat de aanwezige bedrijfsgebouwen niet als zodanig zijn bestemd en verklaart het beroep gegrond. De Afdeling heeft het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Waterdael III' vernietigd, voor zover dit betrekking had op de bestemming 'Wonen - 1' aan de Boerenkamplaan 5 en het plandeel met de bestemming 'Wonen - 2' op het perceel naast het bedrijfsperceel.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om voor het perceel Boerenkamplaan 5 te voorzien in een actueel bestemmingsplan, met inachtneming van de uitspraak van de Afdeling. Voor dat perceel geldt door de vernietiging van het bestemmingsplan 'Waterdael III' op dit moment namelijk een gedateerd bestemmingsplan (zie paragraaf 1.3). Voor het plandeel met de bestemming 'Wonen - 2' dat door de Afdeling is vernietigd, wordt een apart bestemmingsplan opgesteld waarin wordt geregeld dat de woning niet mag worden gerealiseerd voordat een erfafscheidingsmuur is opgericht.

1.2 Begrenzing plangebied

De aanpassing die in voorliggend bestemmingsplan wordt gedaan heeft uitsluitend betrekking op het perceel Boerenkamplaan 5.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor het perceel Boerenkamplaan 5 vigeert het bestemmingsplan 'Middengebied', dat is vastgesteld op 17 oktober 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 6 juni 1996. Voor het achterste gedeelte van het perceel vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied' dat op 20 januari 1976 is vastgesteld en op 11 mei 1977 is goedgekeurd. In het bestemmingsplan 'Middengebied' is voor het perceel Boerenkamplaan 5 binnen de bestemming 'Woongebied 1' een aanduiding opgenomen voor een bestaand bedrijf. Het bestemmingsplan 'Middengebied' bood de mogelijkheid om de bestaande bedrijfsbebouwing met 15% uit te breiden. Van deze uitbreidingsmogelijkheid is ten tijde van de uitspraak al gebruik gemaakt.

2 Planbeschrijving

2.1 Herziening

In lijn met de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State is de woonbestemming, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Waterdael III', aangepast naar de bestemming 'Bedrijf'. Voor de eenduidigheid van de bouwregels is het maximum aantal vierkante meters te bebouwen oppervlak (1.200 m²) op de verbeelding vastgelegd.

2.2 Plansystematiek

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Boerenkamplaan 5. Op het perceel is aan de zijde van de Boerenkamplaan een bedrijfswoning aanwezig. Op de achterzijde van de het perceel bevinden zich de bedrijven Claessens offset- en zeefdrukkerij (Boerenkamplaan 5a) en ingenieursbureau/machinefabriek Van de Weert BV (Boerenkamplaan 5b).

Voor het perceel is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen. De bebouwing is opgenomen in een bouwvlak. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd. Uitbreiding van de bebouwing is niet meer mogelijk. De locatie van de bedrijfswoning is vastgelegd door middel van de aanduiding 'bedrijfswoning'. De maximale goot- en bouwhoogte zijn op de verbeelding opgenomen.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 van de bij de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten bij recht toegestaan. De bedrijven Claessens en Van de Weert vallen gedeeltelijk onder een milieucategorie 3.1. Om de werkzaamheden van deze bedrijven in een hogere milieucategorie toe te staan, zijn de aanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf – drukkerij' en 'specifieke vorm van bedrijf – machinefabriek' opgenomen voor de locaties waar de activiteiten in milieucategorie 3.1 plaatsvinden.

Er is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen om bedrijven toe te staan die niet voorkomen in de bijlage bij de regels opgenomen Staat van bedrijfsactiviteiten, met dien verstande dat deze bedrijven naar aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met de toegelaten milieucategorieën 1, 2 en/of 3.1.

In de regels is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bebouwing op een andere locatie op het perceel mogelijk te maken dan in het bouwvlak. Als voorwaarde voor de wijzigingsbevoegdheid is opgenomen dat de oppervlakte aan bebouwing niet mag worden vergroot. Daarnaast mag er geen sprake zijn van milieuhygiënische belemmeringen of van bezwaren vanuit het oogpunt van archeologie, flora en fauna en waterhuishouding. Ook mogen er geen financiële risico's en gevolgen voor de gemeente aan vast zitten.

3 Haalbaarheid

3.1 Uitvoerbaarheid

3.1.1 Beleid

Het bestemmingsplan 'Waterdael III, herziening Boerenkamplaan 5' heeft betrekking op een aangepaste (op de bestaande situatie afgestemde) bestemming voor het perceel Boerenkamplaan 5. Gezien het karakter van het bestemmingsplan is toetsing aan de provinciale en gemeentelijke beleidskaders niet zinvol.

Momenteel is voor Someren een structuurvisie in voorbereiding. De locatie Boerenkamplaan 5 wordt in de structuurvisie opgenomen als potentiële inbreidingslocatie.

3.1.2 Milieuhygiënische aspecten

De twee bedrijven Claessens offset- en zeefdrukkerij (Boerenkamplaan 5a) en ingenieursbureau/machinefabriek Van de Weert BV (Boerenkamplaan 5b) vallen onder de in de VNG-brochure genoemde milieucategorieën 2 en 3.1. De omgeving kan worden getypeerd als een gemengd gebied. In de VNG-brochure is voor dit type omgeving en deze categorieën bedrijven een richtafstand aanbevolen van 30 meter tot een woonwijk. Aan deze afstand wordt niet voldaan. Uit de VNG-brochure blijkt dat geluid de bepalende factor is voor deze bedrijven. Een kleinere afstand kan aangehouden worden als uit onderzoek blijkt dat aan de normen wordt voldaan.

Ten behoeve van het bestemmingsplan 'Waterdael III' zijn geluidonderzoeken uitgevoerd naar de geluidbelasting vanwege de bedrijven.¹ Uit de onderzoeken wordt geconcludeerd dat vanwege het bedrijf Claessens geen sprake is van een overschrijding ter plaatse van de geplande nieuwe woningen. Vanwege het bedrijf Van de Weert is sprake van een overschrijding van 5 dB(A) ter plaatse van één nieuwe woning ten zuiden van het perceel. Indien op dit perceel een erfafscheidingsmuur wordt geplaatst, kan wel voldaan worden aan de geluidnorm uit de gemeentelijke geluidnota. Het plandeel voor het perceel waarop deze nieuwe woning mogelijk wordt gemaakt, is ook door de Afdeling vernietigd. Voor dit perceel gelden nu bestemmingsplannen uit 1995 en 1976 die geen woning mogelijk maken op deze locatie. In een aparte herziening zal worden voorzien in een nieuwe regeling voor de nieuwbouw van de woning naast het perceel, met als voorwaarde dat er eerst een erfafscheidingsmuur moet worden gerealiseerd. Hiermee zijn er geen belemmeringen op het gebied van geluid voor de vaststelling van dit bestemmingsplan.

De geluidonderzoeken zijn als separate bijlagen bij het bestemmingsplan opgenomen.

¹ Van Mierlo bouwfysisch ingenieursbureau, Geluidswerkzaamheden conform de Wet milieubeheer t.b.v. Claessens offset – zeefdrukkerij gelegen aan de Boerenkamplaan 5A te Someren, 19 april 2010 en Geluidswerkzaamheden conform de Wet milieubeheer t.b.v. Van de Weert Engineering BV gelegen aan de Boerenkamplaan 5B te Someren, 28 april 2010

Er is geen sprake van andere milieuhygiënische aspecten waarvoor onderzoek noodzakelijk is. Milieuaspecten die van belang zijn voor de wijzigingsbevoegdheid worden in het kader van de wijzigingsprocedure uitgevoerd.

3.1.3 Financiële uitvoerbaarheid

Onderhavige herziening maakt geen bouwplan mogelijk in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Kostenverhaal is daarom niet aan de orde, zodat er geen sprake is van de noodzaak van het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

3.2 Procedures

3.2.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Waterdael III, herziening Boerenkamplaan 5' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg toegestuurd aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas. De provincie heeft laten weten dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Het waterschap heeft aangegeven dat in het plan geen waterschapsbelangen aanwezig zijn. Daarmee is door het waterschap een positief advies gegeven.

Daarnaast heeft het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van de inspraakprocedure met ingang van 6 juni 2013 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Gedurende de periode van terinzagelegging is één inspraakreactie ingediend. De inspraakreactie heeft geleid tot aanpassing van de maximale bouwhoogte.

De vooroverleg- en inspraakreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in het 'Vooroverleg- en inspraakverslag Bestemmingsplan Waterdael III, herziening Boerenkamplaan 5', die als bijlage is opgenomen.

3.2.2 Verdere procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Waterdael III, herziening Boerenkamplaan 5' doorloopt de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening. De resultaten van deze procedure worden te zijner tijd in deze toelichting vermeld.