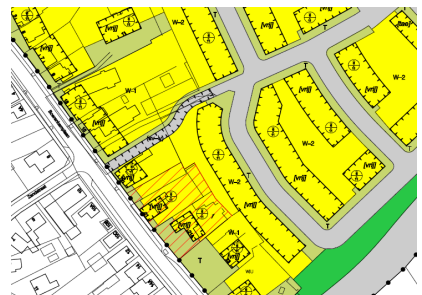


Ontwerpbestemmingsplan

Waterdael III, herziening Boerenkamplaan 21

Gemeente Someren



Ontwerpbestemmingsplan

Waterdael III, herziening Boerenkamplaan 21

Gemeente Someren

Toelichting

Bijlage

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

14 januari 2014

Projectgegevens:

TOE02-0252144-02A

REG02-0252144-02A

TEK02-0252144-02A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0847.BP02013005-OW01

(Afbeldingen op het voorblad zijn afkomstig van de website www.waterdael-3.nl van Van Wan-rooij 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	1
1.3	Vigerende bestemmingsplan	1
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 21
-----------	---

Bijlage (separaat)

Bijlage A	Onderzoek woon- en leefklimaat met betrekking tot Autobedrijf Stienen Someren BV Boerenkamplaan 21, Someren, Tritium Advies, 19 januari 2012
-----------	--



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 beroepen was gericht op de beperkingen die de nieuw te bouwen woningen vormen voor de bedrijfsvoering van het garagebedrijf op het perceel Boerenkamplaan 21. Daarnaast is een deel van het bedrijf niet als zodanig bestemd. Voor het perceel zijn in het bestemmingsplan 'Waterdael III' de bestemming 'Wonen - 1' en aan de achterzijde de bestemming 'Wonen - 2' opgenomen waarbij hoofdgebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak gerealiseerd mogen worden. De bedrijfsgebouwen liggen echter buiten het bouwvlak. Bij de opstelling van het bestemmingsplan 'Waterdael III' was de gemeente uitgegaan van verplaatsing van het bedrijf. Er zijn echter geen definitieve afspraken over verplaatsing gemaakt en van verplaatsing lijkt voorsnog geen sprake.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 20 juni 2012 uitspraak gedaan en geoordeeld dat de raad het onderdeel van het bestemmingsplan met betrekking tot het perceel Boerenkamplaan 21 niet met de vereiste zorgvuldigheid heeft voorbereid. Het beroep is gegrond verklaard en de Afdeling heeft het besluit van de gemeenteraad tot vaststelling van het bestemmingsplan 'Waterdael III' vernietigd voor zover dit betrekking had op het perceel Boerenkamplaan 21.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om voor het perceel Boerenkamplaan 21 te voorzien in een actueel bestemmingsplan, rekening houdend met 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).

1.2 Begrenzing plangebied

De aanpassing die in voorliggend bestemmingsplan wordt gedaan, heeft uitsluitend betrekking op het perceel Boerenkamplaan 21.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor het perceel Boerenkamplaan 21 vigeert het bestemmingsplan 'Middengebied', dat is vastgesteld op 17 oktober 1995 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 6 juni 1996. In dit bestemmingsplan is voor het perceel Boerenkamplaan 21 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. 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 met enige bedrijfsmogelijkheden, zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Waterdael III', aangepast naar de bestemming 'Bedrijf'. Daarnaast heeft het college van burgemeester en wethouders besloten om bovenop het vernietigde deel, ook het achterste deel van het perceel met het bedrijfsgebouw opnieuw te bestemmen.

2.2 Plansystematiek

Voorliggend bestemmingsplan heeft betrekking op het perceel Boerenkamplaan 21. Op het perceel is het autobedrijf Stienen gevestigd. Aan de zijde van de Boerenkamplaan bevindt zich een bedrijfswoning.

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 bij recht toegestaan. Het bedrijf Stienen BV betreft een autobedrijf, een taxionderneming en een autoverhuurbedrijf. De loods op het perceel wordt gebruikt als werkplaats ten behoeve van het autobedrijf. De rest van het terrein dient als stalling voor de taxi's, te herstellen en herstelde auto's en occasions. De handel en reparatie van auto's valt op basis van de VNG-brochure onder milieucategorie 2.

Voor het perceel zijn twee wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Aan de achterzijde van het perceel is de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding kunnen de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Groen' worden gewijzigd in een woonbestemming zodat de bouwstrook ten behoeve van de nieuwe woningen, ter weerszijden, afgerond kan worden. Ten behoeve van deze wijzigingsbevoegdheid zijn voorwaarden opgenomen in de regels.

Daarnaast is in de regels een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om bebouwing op een andere locatie op het perceel mogelijk te maken dan in het bouwvlak. Als voorwaarden voor de wijzigingsbevoegdheid zijn opgenomen dat de oppervlakte aan bebouwing niet mag worden vergroot, er geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen of van bezwaren vanuit het oogpunt van archeologie, flora en fauna en waterhuishouding en dat 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 21' heeft betrekking op een aangepaste (op de bestaande situatie afgestemde) bestemming voor het perceel Boerenkamplaan 21. 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 21 wordt in de structuurvisie opgenomen als potentiële inbreidingslocatie.

3.1.2 Milieuhygiënische aspecten

In opdracht van de gemeente is een onderzoek uitgevoerd naar het woon- en leefklimaat binnen een deel van het bestemmingsplan 'Waterlaet III' als gevolg van activiteiten en werkzaamheden binnen de inrichting van het autobedrijf Stienen.¹ In het onderzoek zijn de aspecten bodem, water, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geur, lichthinder, visuele hinder en milieuzonering beschouwd. Uit het onderzoek kan worden geconcludeerd dat er ten aanzien van het autobedrijf Stienen binnen het bestemmingsplan 'Waterdael III' voor de aspecten bodem, water, geluid, externe veiligheid, luchtkwaliteit, geur en milieuzonering geen belemmeringen bestaan. Wat betreft geluid is aangegeven dat bergings- en takelactiviteiten op grond van het Besluit algemene regels milieubeheer (Barim) akoestisch niet inpasbaar zijn op het inrichtingsterrein. Deze activiteiten zijn dan ook niet toegestaan. Daarnaast is aangegeven dat de aspecten lichthinder en visuele hinder aandacht verdienen bij de te realiseren nieuwe woningen.

Er worden geen onoverkomelijkheden verwacht en een aanvaardbaar woon- en leefklimaat voor de achterliggende nieuw te bouwen woningen blijft gegarandeerd. Daarnaast leiden de achterliggende nieuw te bouwen woningen niet tot belemmeringen voor de huidige bedrijfsactiviteiten.

Het onderzoeksrapport is als separate bijlage bij het bestemmingsplan opgenomen.

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.

¹ Tritium Advies, Onderzoek Woon- en leefklimaat met betrekking tot Autobedrijf Stienen Someren BV Boerenkamplaan 21, Someren, 19 januari 2012

3.2 Procedures

3.2.1 Inspraak en vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Waterdael III, herziening Boerenkamplaan 21' 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 goot- en bouwhoogte van het bedrijfspand.

De vooroverleg- en inspraakreacties zijn samengevat en van een beantwoording voorzien in het 'Vooroverleg- en inspraakverslag Bestemmingsplan Waterdael III, herziening Boerenkamplaan 21', die als bijlage is opgenomen.

3.2.2 Verdere procedure

Het ontwerpbestemmingsplan 'Waterdael III, herziening Boerenkamplaan 21' 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.