

**Bestemmingsplan Lieropsedijk 11 Someren (zienswijzenverslag /overzicht van ambtshalve aanpassingen) (aangepast 13 nov. 2018)**

Het ontwerpbestemmingsplan Lieropsedijk 11 te Someren heeft met ingang van 3 augustus t/m 13 september 2018 ter inzage gelegen, overeenkomstig het bepaalde in artikel 3.8 van de Wet Ruimtelijke ordening. Tijdens de inzagetermijn is één zienswijze ingekomen. Op 21 oktober is hierover een standpunt ingenomen door het college van burgemeester en wethouders. Het standpunt zoals opgenomen in het raadsvoorstel, conceptvaststellingsbesluit en het bijbehorende (zienswijzenverslag/overzicht van ambtshalve aanpassingen) is op 24 oktober 2018 toegezonden aan Driessen advies & beheer.

Door Driessen Advies & Beheer is vervolgens per mail (29 oktober 2018) en brief (8 november 2018) gereageerd op dit raadsvoorstel. Hierbij is aangegeven dat de omwonenden het van wezenlijk belang vinden dat bij de vestiging van een tweede bedrijf op het perceel ook een bedrijfswoning gerealiseerd wordt. In het naar de raad gezonden advies is aangegeven dat alleen bij het eerste te vestigen bedrijf de realisatie van een bedrijfswoning noodzakelijk is en verplicht wordt gesteld. Door Driessen Advies & Beheer wordt aangegeven dat bij een dergelijke vaststelling van het bestemmingsplan beroep zal worden aangetekend.

In verband met de ingekomen reactie op het raadsvoorstel heeft overleg plaatsgevonden met de initiatiefnemer. Hij heeft laten weten geen bezwaren hebben tegen het opnemen van de verplichting om bij een eventuele tweede bedrijfsvestiging een bedrijfswoning op te richten, als daarmee de bezwaren van de omwonenden worden weggenomen. Op basis daarvan is de beantwoording van de ingekomen zienswijze in het onderstaande aangepast. In afwijking van het eerdere voorstel, wordt geadviseerd om ook bij een tweede bedrijfsvestiging de realisatie van een bedrijfswoning verplicht te stellen. Dit wordt als een voorwaardelijke verplichting in de planregels opgenomen.

Zienswijze Driessen Advies & Beheer (ontvangen 4 september 2018), namens eigenaren van verschillende omliggende percelen

Inhoud zienswijze:

Er is geen bezwaar tegen het toekennen van de bedrijfsbestemming en het bieden van de mogelijkheid om maximaal 2 bedrijfswoningen te creëren.

Ten aanzien van de regels zijn er wel een tweetal opmerkingen:

- In de regels moet de verplichting worden opgenomen om een bedrijfswoning op te richten, aangezien anders de beoogde ruimtelijke kwaliteit niet wordt behaald
- Gebruik van de zone aan de kant van de Lieropsedijk en Loovebaan is niet afdoende beperkt gelet op de beoogde uitstraling van dit perceelsgedeelte is het niet gewenst om hier bedrijfsactiviteiten toe te staan. Uit het beeldkwaliteitsplan blijkt onvoldoende aan welke eisen het groene inpassingsplan moet voldoen.

Reactie gemeente:

**Verplichting oprichten bedrijfswoning(en)**

In het bestemmingsplan is de mogelijkheid opgenomen om bij de te vestigen bedrijvigheid een bedrijfswoning te realiseren (op het perceel worden maximaal 2 bedrijven toegestaan dus ook maximaal 2 bedrijfswoningen (1 per bedrijf) toegestaan.). In de regels is de realisatie van een bedrijfswoning niet geformuleerd als een verplichting. Het plan sluit bovendien de realisatie van bedrijfsgebouwen aan de zijde van de Lieropsedijk niet uit.

Vanuit het oogpunt van ruimtelijke kwaliteit is het op deze zichtlocatie gewenst om representatieve bebouwing op te richten. Waarbij het de gedachte is dat dit met het oprichten van een bedrijfswoning aan de voorzijde van het perceel het beste bewerkstelligd kan worden. De ontwikkeling is dan ook echt bedoeld als het creëren van een woonwerklocatie waarbij wonen en werken gecombineerd wordt. De op te richten bebouwing dient een architectonisch samenhangend geheel te vormen. Waarbij de realisatie van een bedrijfswoning onlosmakelijk verbonden is aan het toestaan van bedrijvigheid op deze locatie. Deze gedachte volgt ook uit het opgestelde beeldkwaliteitsplan.

Beeldkwaliteitsplan

Het beeldkwaliteitsplan gaat uit van de realisatie van bedrijfswoningen aan de voorzijde en bedrijfsbebouwing op het achterterrein. In het beeldkwaliteitsplan wordt verder gesteld dat de bedrijfsbebouwing qua architectuur moet worden afgestemd op de bedrijfswoning. Door de terugliggende positie van de bedrijfsgebouwen en de beperkte hoogte, zal de impact van de bedrijfsgebouwen op de omgeving beperkt zijn. De hogere bedrijfswoning in de combinatie met de te realiseren erfbepanting in de 'representatieve zone' aan de straatzijde zorgt voor een verzorgde aanblik van het perceel en een passende entree van het dorp via de Lieropsedijk.

*Conclusie*

Hoewel het de verwachting is dat de inrichting/gebruik van het perceel conform de bovenstaande visie zal plaatsvinden, dient dit beter geborgd te worden in de bestemmingsplanregels. Naar aanleiding van de ingekomen zienswijze dienen de regels aangepast te worden.

		<p>Gelet op de te bereiken uitstraling van het terrein is het noodzakelijk om de regels op de onderstaande punten aan te scherpen:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Het oprichten van bedrijfsgebouwen op de hoek van de Lieropsedijk/Loovebaan wordt uitgesloten (zie bijlage bij zienswijzenverslag);</li> <li>• In de regels wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat het oprichten van een eerste bedrijfsgebouw slechts mogelijk is in combinatie met het oprichten van een bedrijfswoning (en omgekeerd). Deze bedrijfswoning dient gerealiseerd te worden op de hoek van de Lieropsedijk/Loovebaan;</li> <li>• In de regels wordt als voorwaardelijke verplichting opgenomen dat de vestiging van een tweede bedrijf binnen het bestemmingsvlak 'Bedrijf', alleen is toegestaan in combinatie met de realisatie van een bedrijfswoning bij dat bedrijf.</li> </ul> <p>- <b>Gebruik van representatieve zone</b></p> <p>Het tweede punt uit de zienswijze heeft betrekking op het gebruik van de zogenoemde 'representatieve zone'. Dit is de strook direct grenzend aan de Loovebaan en de Lieropsedijk. Deze zone dient landschappelijk ingepast te worden conform de richtlijnen. De bestemmingsplanregels zouden het gebruik van deze zone voor bedrijfsmatige activiteiten onvoldoende beperken. Het beeldkwaliteitsplan zou op dit punt onvoldoende concreet zijn.</p> <p>De toelichting van het ontwerpbestemmingsplan verwijst naar een opgesteld landschappelijk inpassingsplan. Dit zou deel uitmaken van het beeldkwaliteitsplan. Dit inpassingsplan maakt echter geen meer uit van het beeldkwaliteitsplan dat ter inzage is gelegd. Hierdoor is inderdaad onduidelijk op welke wijze de landschappelijke inpassing van deze zone moet plaatsvinden.</p> <p>In de regels wordt opslag en uitstalling wel verboden in de 'representatieve zone', parkeren of stalling van bedrijfsvoertuigen of andere bedrijfsactiviteiten worden hierdoor echter niet uitgesloten. Dit laatste is niet de bedoeling van dit bestemmingsplan.</p> <p><i>Conclusie</i></p> <p>Het bezwaar dat het beoogde gebruik en inrichting niet voldoende is geborgd in de regels is terecht. Het bestemmingsplan dient hierop aangepast te worden.</p> <p>Gelet op de te bereiken kwaliteit die wordt nagestreefd worden de volgende aanpassingen doorgevoerd;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Om onduidelijkheden te voorkomen over het toegelaten gebruik van de 'representatieve zone' wordt de bestemming gewijzigd in de bestemming 'tuin'. Gronden met deze bestemming mogen uitsluitend worden gebruikt voor: <ul style="list-style-type: none"> <li>- siertuin behorende bij het ter plaatse gevestigde bedrijf/</li> <li>- Voorzieningen voor de opvang en infiltratie van hemelwater;</li> <li>- Ontsluiting van het perceel, uitsluitend via Lieropsedijk</li> </ul> </li> <li>• In het beeldkwaliteitsplan worden aanvullende bepalingen opgenomen ten aanzien van de groene inrichting van deze 'tuinzone';</li> </ul>
--	--	---

		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Verplichting van aanleg landschappelijke inpassing conform beeldkwaliteitsplan (voor ingebruikname bedrijfsbebouwing);</li> <li>• Verbod op het weghalen van beplanting/landschappelijke inpassing (zoals bedoeld in bijlage xx van het bestemmingsplan) zonder vergunning van het college.</li> </ul>
<p><b>Ambtshalve aanpassingen</b></p>		
<p>Regels</p> <p>Artikel 1.25 bouwperceel (toevoegen: inclusief perceelsgedeelte met de bestemming tuin)</p> <p><b>Artikel 3 Bedrijf</b></p> <p>3.1. b internetwinkels (toevoegen: <b>showroom en/of afhaalmogelijkheden niet toegestaan</b>)</p> <p>3.2.1 a. voor het bouwen van gebouwen, overkappingen en andere bouwwerken geldt dat het bebouwingspercentage van het <b>bouwvlak</b> niet meer mag bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum bebouwingspercentage' is aangegeven.</p> <p>3.2.2. Gebouwen en overkappingen</p> <p>a. Gebouwen en overkappingen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak, ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfsbebouwing'</p> <p>Artikel 3.2.4 Uitbouwen voor de bedrijfswoning (vervallen i.v.m. keuze voor bestemming 'Tuin' aan voorzijde)</p> <p>3.2.5</p> <p>a. Bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mogen uitsluitend binnen het bouwvlak worden gebouwd met uitzondering van terreinafscheidingen en vlaggenmasten. Met dien verstande dat bouwwerken ten dienste van de gevestigde bedrijven niet binnen de functieaanduiding 'uitsluitend bedrijfswoning' opgericht mogen worden.</p> <p>c. De hoogte van constructies voor het leiden van bomen mag niet meer bedragen dan 5 m, met dien verstande dat constructies voor het leiden van bomen op niet minder dan <b>0,5 meter</b> uit de perceelsgrens mogen worden gebouwd.</p> <p>3.3 Afwijken van bouwregels Toevoegen voorwaarde 3: - het ontwerp voor de terreinafscheiding voldoet aan de criteria zoals opgenomen in het beeldkwaliteitsplan dat als bijlage 2 onderdeel uitmaakt van deze regels</p> <p><b>Voorwaardelijke verplichtingen</b></p> <p><i>a. Vergunning het oprichten van een eerste bedrijfsgebouw wordt slechts verleend in combinatie met het oprichten van een bedrijfswoning (en omgekeerd). Deze bedrijfswoning dient op de hoek Lieropsedijk/Loovebaan gesitueerd te worden.. (aanpassing n.a.v. zienswijze).</i></p> <p><i>b. Vestiging van een tweede bedrijf binnen het bestemmingsvlak Bedrijf is alleen toegestaan als daarbij een bedrijfswoning wordt gerealiseerd. (aanpassing n.a.v. zienswijze).</i></p> <p>c. Vergunning voor het oprichten van bebouwing wordt alleen verleend als op eigen terrein wordt voorzien in voldoende waterberging (norm 6 liter per m2 verharding/bebouwing).</p> <p>d. Een omgevingsvergunning voor het oprichten van een bedrijfswoning worden alleen verleend als :</p>		

1. de gevels van de bedrijfswoning een zodanige gevelwering hebben dat aan een binnenwaarde van 33 dB wordt voldaan;
  2. 50 % van het aantal verblijfsruimten of 50 % van de oppervlakte van het verblijfsgebied dient aan de zijde van de geluidsluwe gevel gesitueerd te worden;
  3. bij elke woning dient een buitenruimte van tenminste 20 m<sup>2</sup> gerealiseerd te worden, bij voorkeur aan de geluidsluwe gevel, waarbij het geluidsniveau in deze buitenruimte niet meer mag zijn dan 5 dB hoger dan het geluidsniveau op de geluidsluwe gevel.
- e. *Van de bedrijfsbebouwing/bedrijfswoning mag geen gebruik worden gemaakt totdat de bedoelde landschappelijke inpassing is gerealiseerd, zoals aangegeven in bijlage 2 van de regels. (aanpassing n.a.v. zienswijze)*

Artikel X Tuin (nieuw zie beantwoording zienswijzen)

- Duidelijke doeleindenomschrijving waarbij bedrijfsactiviteiten worden uitgesloten

toevoegen

- Verbodsbepaling  
Verbod om zonder omgevingsvergunning de aangelegde landschappelijke inpassing te verwijderen.  
⇒ Vergunning kan enkel worden verleend, op basis van een alternatief inrichtingsplan passend binnen de uitgangspunten van het beeldkwaliteitsplan.

#### **Verbeelding (zie bijlage**

- ⇒ Representatieve zone wordt 'tuin'
- ⇒ Zone 'bedrijfsbebouwing'
- ⇒ Bebouwingspercentage 60 % / minimaal 20 %

Toelichting bebouwingspercentage

In het ontwerpbestemmingsplan was een maximaal percentage van 40% opgenomen. Met de voorgestelde aanpassingen waarbij een gedeelte van het perceel de bestemming 'Tuin' zal krijgen, is het logischer om de toegestane bebouwing als een percentage van het bouwvlak uit te drukken (i.p.v. het bouwperceel.) In absolute zin is geen sprake van toename van de bebouwingmogelijkheden. Om wel een bedrijf van enige omvang op het perceel te krijgen (in combinatie met de direct te realiseren bedrijfswoning) wordt ook een minimaal bebouwingspercentage opgenomen.

#### **Toelichting**

Bovenstaande aanpassingen worden ook verwerkt in de toelichting van het bestemmingplan.