
Aan de Raad

Agenda nr. **9**

Vaststelling bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Vlasakkers"

Datum

31 OKT. 2007

Inleiding

Bijgevoegd treft u het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Vlasakkers" aan. Dit bestemmingsplan voorziet in grootschalige glastuinbouw(-ontwikkeling) in een ongeveer 200 hectare groot gebied tussen de kernen Someren-Dorp, Someren-Eind en Someren-Heide. In dit voorstel schetsen wij allereerst kort de voorgeschiedenis, daarna gaan wij in op het bestemmingsplan zoals dat nu voorligt (inclusief de wijzigingen die hebben plaatsgevonden ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan) om tot slot te eindigen met een voorstel aan uw raad.

Voorgeschiedenis

De eerste plannen voor grootschalige glastuinbouwontwikkeling in het gebied Vlasakkers dateren van halverwege de jaren negentig. Door diverse oorzaken zijn deze plannen destijds niet verder gekomen dan de vestiging van een beperkt aantal glastuinbouwbedrijven. In 2000 is er echter een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd om een planologische basis te creëren voor grootschalige glastuinbouwontwikkeling. Omdat nadien ook een MER-procedure noodzakelijk bleek en het zeer wenselijk werd geacht om een ontwikkelaar in te schakelen die met voldoende financiële middelen daadwerkelijk tot grootschalige glastuinbouwontwikkeling zou kunnen komen, heeft de planvorming wederom vertraging opgelopen. In 2003 werd de toen pas opgericht Tuinbouwontwikkelingsmaatschappij (TOM) ingeschakeld om de rol van ontwikkelaar op zich te nemen. Tevens werd glastuinbouw Someren B.V. opgericht, waarin de ondernemers met de TOM verenigd in één rechtspersoon gingen samenwerken.

Uiteindelijk werd vorig jaar een aangepast voorontwerpbestemmingsplan ("concept-ontwerpbestemmingsplan") ter inzage gelegd, nadat voor een aantal bedrijven reeds separate procedures waren doorlopen. Met alle inspraakreacties alsmede de standpunten van de betrokken overheden op dit plan is toegewerkt naar een ontwerpbestemmingsplan zoals dat dit voorjaar (vanaf 26 april jl.) ter inzage heeft gelegen. Tijdens de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan zijn in totaal negen zienswijzen ingediend.

Bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Vlasakkers"

Het bestemmingsplan zoals u dat bijgevoegd aantreft is opgebouwd uit een vijftal onderdelen:

- de plankaart met daarop alle bestemmingsvlakken;
- de voorschriften behorende bij de op de plankaart onderscheiden bestemmingen;
- de toelichting op het bestemmingsplan;
- de bijlagen;
- de nota zienswijzen met daarin tevens een voorstel tot ambtshalve aanpassingen.

Het bestemmingsplan is nadrukkelijk ontwikkelingsgericht van aard. Dit betekent dat alle bestaande glastuinbouwbedrijven en de gronden waarop alle noodzakelijke onderzoeken reeds verricht zijn een bestemming "Glastuinbouwbedrijven" hebben gekregen. Daarnaast zijn alle bestaande functies (voor zover legaal aanwezig) positief bestemd met een zeer geringe uitbreidingsmogelijkheid. Op vrijwel alle percelen waar nog geen directe glastuinbouwbestemming ligt is bovendien een wijzigingsbevoegdheid neergelegd. Daardoor kan middels een korte procedure als bedoeld in artikel 11 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening een andersoortige bestemming relatief snel worden omgezet naar een glastuinbouwbestemming indien aan een aantal voorwaarden wordt voldaan. Binnen het bestemmingsplan is ook nog een zoekgebied aangewezen voor woningen: de noordoostzijde van de Laarstraat. Dit zoekgebied is enerzijds bedoeld voor de oprichting van een eerste agrarische bedrijfswoning bij een nieuw te vestigen glastuinbouwbedrijf in het gebied en anderzijds voor burgerwoningen die elders glastuinbouwontwikkeling in de weg zitten. In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de uitkomsten van de MER-procedure. In deze procedure is de advisering door de MER-commissie in twee fasen tot stand gekomen. Dit advies is deels doorvertaald in het bestemmingsplan en deels gemotiveerd niet. In de notitie inspraakreacties concept-ontwerpbestemmingsplan Vlasakkers die als bijlage bij de toelichting is gevoegd staat gedetailleerd aangegeven hoe dit gebeurd is.

Wij denken dat met dit bestemmingsplan slagvaardig kan worden ingespeeld op de gewenste grootschalige glastuinbouw in dit gebied. Dit dient dan hand in hand te gaan met een verantwoorde landschappelijke inpassing aan de buitenranden en hydrologische neutraliteit van de voorgestane ontwikkeling.

Tegen het ontwerpbestemming zijn, zoals eerder opgemerkt, negen zienswijzen ingediend. De aard van deze zienswijzen is zeer divers. Uit de ingebrachte zienswijzen vloeit voort dat wij het wenselijk achten het ontwerpbestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen. Twee van deze wijzigingsvoorstellen zijn behoorlijk omvangrijk en worden daarom specifiek vermeld. Enerzijds betreft dit wijzigingen ten noordwesten van de Hoeksestraat en anderzijds een wijziging ten zuiden van de Vlasstraat.

De wijzigingen ten noordwesten van de Hoeksestraat zijn ingegeven door het feit dat de verplaatsing van een tweetal bedrijven (van de heer Coppelmans) geen doorgang heeft gevonden. De grondslag om deze hoek (voor een groot deel) toe te voegen aan het plangebied om daarmee elders in de gemeente een tweetal bedrijven te kunnen saneren is daarmee weggefallen. De glastuinbouwbestemming is nu vervangen door de oorspronkelijke bestemming "Agrarisch gebied met landschappelijke waarden" met daaroverheen een mogelijkheid tot wijziging naar een glastuinbouwbestemming indien aan de

gestelde voorwaarden voldaan wordt. Door een specifieke bepaling ("de te saneren locatie moet gelegen zijn binnen een straal van 15 kilometer van de inplaatsingslocatie") wordt getracht de oorspronkelijke opzet (i.c. oprekking plangebied ten gunste van een solitaire ondernemer uit de regio) te borgen. Belendend aan deze locatie is de plangrens ter hoogte van het veehouderijbedrijf van de heer Verhoijzen aangepast en gelijkgetrokken met de plangrens van het bestemmingsplan "Buitengebied 1998". Gezien het feit dat het bedrijf aan de rand van het plangebied ligt en het niet in de rede ligt dat hier een omschakeling naar glastuinbouw binnen de looptijd van het bestemmingsplan zal plaatsvinden, wordt het niet noodzakelijk geacht deze locatie binnen het plangebied te handhaven.

Een andere wijziging betreft de forse uitbreiding op de plankaart van het glastuinbouwbedrijf van de heer Van den Boomen. Dit bedrijf wil uitbreiden in zuidoostelijke richting en heeft daartoe twee woningen, een klein glastuinbouwbedrijf (exclusief bedrijfs-woning) en wat onbebouwde gronden aangekocht. Voorts zijn alle noodzakelijke onderzoeken uitgevoerd, welke realisatie niet in de weg staan. In beginsel is het daarom aanvaardbaar om de bestemming glastuinbouwbedrijven ten gunste van initiatiefnemer op te rekken. Twee vraagpunten doemen hier echter op. Enerzijds wordt het plangebied in zuidoostelijke richting in zeer bescheiden mate opgerekt om de "groene en blauwe op-gaven" te kunnen realiseren. Anders dan de eerdergenoemde oprekking betreft het hier een oprekking ten behoeve van een bestaand bedrijf, die niet voor bebouwing wordt aangewend. Voorts liggen hier in tegenstelling tot de locatie aan de Hoeksestraat geen landschappelijke waarden en spelen in dit kleine (rest-)gebiedje meerdere ontwikkelin-gen met een "rode component" (ruimte voor ruimte, scouting Someren-Eind, Van Mu-lukom). De bescheiden oprekking van het gebied kan daarmee vanuit planologisch op-zicht alleszins aanvaardbaar worden genoemd. Het tweede punt betreft de verplaatsing van de twee burgerwoningen aan de Holstraat 12 en 14. In het bestemmingsplan zit een mogelijkheid om in de weg zittende burgerwoningen binnen het plangebied (zoekgebied Laarstraat) te verplaatsen. De heer Van den Boomen is er evenwel niet in geslaagd hier een grondpositie te verwerven en wil graag net buiten het gebied (voorkeur omgeving Brimweg) tot inplaatsing van deze twee woningen komen. Gezien het feit dat deze loca-tie buiten het plangebied ligt en een juridische koppeling derhalve moeilijk te leggen is wordt voorgesteld deze discussie niet nu te voeren maar op het moment dat er zekerheid is over de nieuwe (glastuinbouw-)bestemming van deze woningen.

Voor de overige wijzigingen verwijzen wij u naar de nota van zienswijzen.

Voorstel

Op basis van het voorgaande stellen wij u voor het bestemmingsplan "Glastuinbouwge-bied Vlasakkers" gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de voorstellen daartoe uit de nota zienswijzen (inclusief ambtshalve aanpassingen). Het bestemmingsplan dient daarna voor zes weken ter inzage te worden gelegd en tevens ter goedkeuring te worden aange-boden. De indieners van zienswijzen dienen persoonlijk in kennis gesteld te worden van uw besluit.

Burgemeester en wethouders van Someren,

de secretaris,	de burgemeester,
Drs. A.P.M. de Kok	A.P.M. Veltman

Steller: J. Peeters, afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu
Portefeuillehouder: wethouder A.M.F. van der Velden-Coolen

Bijlage(n)

- schema bestemmingsplanprocedure
- zienswijzen
- bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Vlasakkers"

Vaststelling bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Vlasakkers"

Datum

De raad van de gemeente Someren;

overwegende, dat het ontwerpbestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Vlasakkers" vanaf 26 april 2007 gedurende zes weken voor een ieder ter inzage heeft gelegen;

dat voorafgaand hieraan een MER-procedure doorlopen is die in twee stappen tot advisering vanuit de commissie MER heeft geleid;

dat de uitkomsten van dit advies deels zijn overgenomen in dit bestemmingsplan en deels gemotiveerd niet;

dat een ieder in de gelegenheid is gesteld om gedurende de termijn van ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan schriftelijk zijn of haar zienswijze omtrent het ontwerp kenbaar te maken;

dat daarvan voorafgaand aan de terinzagelegging van het ontwerp kennis is gegeven in de Nederlandse Staatscourant en 't Contact;

dat er gedurende deze termijn tien zienswijzen zijn ingediend door:

- 1 Agro AdviesBuro b.v. namens S. Warmerdam, Laarstraat 28 te 5712 RT Someren-Eind;
- 2 DAS Rechtsbijstand, namens de familie Van Bogget, Ervenweg 4 te 5712 GL Someren;
- 3 G. Joosten, Driehoekstraat 28 te 5712 RN Someren;
- 4 DLV Glas en Energie B.V. namens glastuinbouwbedrijf 't Vlaske B.V. van W. van de Boomen, Vlasstraat 10 te Someren;
- 5 Glastuinbouw Someren B.V.;
- 6 Driessen Advies&Beheer namens:
 - Holding Stienen Someren BV, Boerenkamplaan 21, De verzamelde Stienen bedrijven, Ploegstraat 58 en M. Stienen, Ploegstraat 56.
 - Holding De Leeuw-Nagel BV, Holding De Leeuw Laarstraat BV, Holding De Leeuw Ploegstraat BV, en de daaronder ressorterende werkmaatschappijen De Leeuw Laarstraat BV, De Leeuw Someren BV, De Leeuw Ploegstraat BV (allen gevestigd aan Laarstraat 37).

- A. Verberne, Laarstraat 34.
- 7 Glasgroentekwekerij Wim Sanders B.V., Laarstraat 25 te 5712 RT Someren
- 8 Jan Verhoijzen, Peelweg 11 te 5712 SZ Someren
- 9 Zeker Bouwen b.v. namens A.F.H. Kanters, Heikantsestraat 29 te 5712 GR Someren
- 10 Zeker Bouwen b.v. namens M.J. Coppelmanns, Lieropsedijk 47 te 5711 PN Someren

gezien voornoemde zienswijzen;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 31 OKT. 2007

gelet op het bepaalde in de Wet op de Ruimtelijke Ordening en de Algemene wet bestuursrecht;

b e s l u i t :

het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Vlasakkers", de daarbij behorende en als zodanig gewaarmerkte tekeningen, voorschriften en toelichting gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de in de nota zienswijzen voorgestelde wijzigingen en ambtshalve aanpassingen.

Aldus besloten in de vergadering van de raad van de gemeente Someren,
de raadsgriffier, de voorzitter,

J. Laurens Janse-Oostdijk

A.P.M. Veltman

Aan de Raad

Informatie betreffende vragen over bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Vlasakkers"

Datum

19 NOV. 2007

Tijdens de behandeling van het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Vlasakkers" in de commissie Ruimte zijn door een aantal leden van deze commissie vragen gesteld. Dit mede naar aanleiding van het betoog van een drietal sprekers. In deze notitie gaan wij in op de vragen die wij onvoldoende hebben kunnen beantwoorden alsmede op de gevolgen die dit heeft voor ons voorstel aan uw raad.

De eerste vraag had betrekking op het perceel van de heer G. Joosten aan de westzijde van de kruising Ploegstraat/Vlasstraat/Hoeksestraat. Diens adviseur, de heer Verdon-schot, verzocht uw raad op dit perceel alsnog een bestemming "Glastuinbouwbedrijven" neer te leggen in plaats van de nu opgenomen bestemming "Agrarisch gebied" met wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming "Glastuinbouwbedrijven". Volgens de heer Verdon-schot is immers aan alle voorwaarden voldaan die gekoppeld zijn aan de wijzigingsbevoegdheid. Na de commissievergadering heeft de heer Verdon-schot aangekondigd alle relevante stukken te overleggen. Hoewel dit (deels) gebeurd is moet geconstateerd worden dat er in elk geval geen door het waterschap (Aa en Maas) geaccordeerd waterplan aanwezig is. Gelet op de fors aangescherpte hydrologische eisen staat dit gegeven een directe bestemming glastuinbouw thans in de weg. Met het provinciale streven om in april 2008 tot besluitvorming te komen, is het dan echter mogelijk om in juni volgend jaar een (korte) wijzigingsprocedure te starten die alsnog voorziet in glastuinbouw ter plaatse.

De tweede vraag had betrekking op de groene inpassing van het nieuw te vestigen glastuinbouwbedrijf van de heer Sanders op de uiterste westpunt van het plangebied. Inspreker Bogget wilde weten hoe de groene inpassing van dit bedrijf juridisch geborgd kan worden. Hij had twijfels hierover omdat in de nota zienswijzen staat dat dit juridisch niet kan in tegenstelling tot de beantwoording door het college in de raadscommissie waarin gesuggereerd werd dat dit wel juridisch mogelijk is. Wij hebben toegezegd de hardheid van de landschappelijke inpassing op het nieuw te vestigen glastuinbouwbedrijf te onderzoeken. Vaststaat dat landschappelijke inpassing als harde voorwaarde kan worden meegenomen bij vrijstellingsprocedures dan wel (postzegel-) bestemmingsplannen die nieuwvestiging danwel uitbreiding van glastuinbouwbedrijven beogen. Bij nieuwvestiging of uitbreiding van glastuinbouwbedrijven op basis van vige-

rende bestemmingsplannen waarin geen expliciete koppeling met landschappelijke inpassing is opgenomen kan landschappelijke inpassing juridisch niet worden afgedwongen. In de onderhavige situatie is sprake van een tussenvorm, waarbij de groene inpassing (aangezien deze separaat als bestemming is opgenomen) niet expliciet kan worden afgedwongen. Het gegeven dat de huidige eigenaar van de gronden (de Tuinbouwontwikkelingsmaatschappij) bij verkoop aan initiatiefnemer de landschappelijke inpassing conform de situering op de plankaart als harde voorwaarde meeneemt achten wij voldoende voor juridische borging van deze landschappelijke inpassing.

De derde vraag had betrekking op de afbakening van het bouwvlak op het bedrijfsperceel van de heer Warmerdam aan de Laarstraat 28. Hij gaf aan problemen te hebben met de toepassing van het Besluit glastuinbouw op diens perceel. Daardoor is het volgens hem niet mogelijk om het bedrijfsperceel optimaal in te richten. Concreet zou hij graag zien dat de afbakening van het bouwvlak aan de zuidoostzijde dicht op de bestemmingsgrens gelegd zou kunnen worden en de afbakening aan de noordoostzijde zo dicht mogelijk op de watergang. Aansluiting zou gezocht moeten worden bij de afstandsmaten uit het Besluit Glastuinbouw. Zoals ook in de zienswijzennota is opgenomen is het Besluit Glastuinbouw niet bepalend voor de ruimtelijke inrichting van een gebied. De afbakening is in plaats daarvan primair ingegeven door ruimtelijke overwelingen. Toegezegd is evenwel dat nog eens gekeken zou worden of de afbakening niet dichterbij gelegd zou kunnen worden. Geconstateerd moet worden dat de bouwvlakgrens aan de Heistraat thans op circa 9 meter van de bestemmingsgrens (met de bestemming "Wegen") gelegen is. Gelet op het feit dat het hier een buitenrand betreft (waar het op basis van het bestemmingsplan wenselijk is een groenstrook van minimaal 7 meter aan te leggen) en er bovendien een burgerwoning op korte afstand gelegen achten wij het uit oogpunt van een verantwoorde ruimtelijke inpassing niet wenselijk om de bouwvlakgrens op te schuiven in de richting van de Heistraat. De afstand tot de watergang aan de noordoostzijde bedraagt slechts 2 meter. Ook hier is het wenselijk ook deze minimale afstand aan te houden.

Het voorgaande leidt niet tot wijzingen in het conceptbesluit:

Burgemeester en wethouders van Someren,

de secretaris,	de burgemeester,
Drs. A.P.M. de Kok	A.P.M. Veltman

Steller: J. Peeters, afdeling Volkshuisvesting Ruimtelijke Ordening en Milieu
Portefeuillehouder: wethouder A.M.F. van der Velden-Coolen
Bijlage(n)

COLLEGE-ADVIES

Afdeling: vrom

Registratienummer: 660

Steller: J. Janssen

Datum advies: 22 september 2010

Onderwerp:

Advies:

1. Instemmen met verplaatsing van de twee woningbouwcontingenten van de Heistraat naar de Brimweg.
2. De initiatiefnemer berichten daartoe een postzegelbestemmingsplan uit te werken en in te dienen.

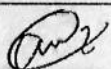
Wkpb: ☐

(Indien van toepassing aanvinken
en volgende 3 velden invullen)

Wet:

Artikel:

Lid:

Parafering	d.d.	akkoord
Afdelingshoofd	06/10	
Gemeentesecretaris	7/10	

Besluit	d.d.	akkoord	bespreken
Burgem.	07/10		
Weth. 1	07/10		
Weth. 2	07/10		
Weth. 3	07/10		
Weth. 4	07/10		

☐ Behandeling gemeenteraad, maand -

Besluit d.d.: 11 OKT. 2010

☒ O

☐ NO

*

Oplossing wegbestemde woningen Heistraat

1. Inleiding

1.1. Aanleiding, achtergrond

De heer van de Boomen heeft na een gesprek met wethouder Jaspers (d.d. 7 juli 2010) een verzoek ingediend om naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State betreffende bestemmingsplan glastuinbouwgebied Vlasakkers (bijlage 1 advies nav Raad van state uitspraak Vlasakkers) de woningen aan de Heistraat te verplaatsen naar de Brimweg.

1.2. Centrale vraag

Kan het verzoek van de heer van de Boomen om de woningen van de Heistraat te verplaatsen naar de Brimweg, worden ingewilligd?

1.3. Leeswijzer

Bij de probleemstelling zal worden ingegaan op de voorgeschiedenis, bij mogelijke oplossing een voorstel om tot uitvoering te kunnen komen.

2. Probleemstelling (huidige situatie)

Op 2 februari 2010 heeft het college van burgemeester en wethouders geconcludeerd dat op basis van door de raad via het bestemmingsplan Vlasakkers vastgesteld beleid, de heer van de Boomen mocht verwachten dat de woningen aan de Heistraat 12 en 14 verplaatst zouden kunnen worden. In hetzelfde besluit heeft het college geconcludeerd dat deze woningen conform de beleidslijn verplaatst zouden moeten worden naar de Laarstraat.

Inmiddels heeft de Raad van state in de beroepsprocedure uitspraak gedaan betreffende het bestemmingsplan Vlasakkers. De uitspraak gaat expliciet in op de woningen aan de Laarstraat, conclusie; in de Laarstraat mogen geen nieuwe burgerwoningen gebouwd worden, de woningen dienen een bedrijfswoning bestemming te krijgen.

In het bestemmingsplan buitengebied wordt Vlasakkers meegenomen en zal in overeenstemming met de uitspraak van de Raad van State worden vertaald naar regels en verbeelding. Daarmee wordt het onmogelijk voor van de Boomen om de twee (burger)woningen te verplaatsen naar de Laarstraat. Als alternatief vraagt van de Boomen om de woningen te verplaatsen naar de in de buurt gelegen Brimweg.

Tot een duurzame oplossing komen voor een langlopend probleem.

4. Mogelijke oplossingen (maatregelen) en effecten

Het college van burgemeester en wethouders heeft geconcludeerd dat op basis van door de raad vastgesteld beleid, de heer van de Boomen mocht verwachten dat de woningen aan de Heistraat 12 en 14 verplaatst zouden kunnen worden. De verplaatsing zou volgens de toen geldende beleidslijn naar de Laarstraat dienen plaats te vinden, echter de verplaatsing is door de uitspraak van de Raad van State niet uitvoerbaar. Als het college de gewekte verwachting toch wil nakomen dient er buiten het plangebied van bestemmingsplan Vlasakkers naar een oplossing te worden gezocht. De, in de directe nabijheid gelegen, Brimweg is stedenbouwkundig een goede optie. Mits voor de realisatie van de woningen vanuit geluid geen belemmeringen zijn. Om tot een concrete uitwerking van het plan te komen dient er verder onderzoek plaats te vinden. Ook ruimtelijk dient er met name de ruimtelijke kwaliteit nog verder te worden uitgewerkt. Bij het opstellen van een ruimtelijke onderbouwing behorende bij een bestemmingsplanprocedure komen alle aspecten die nog verder onderzocht dienen te worden aan de orde.

5. Consequenties

5.1. Financiële aspecten

De heer van de Boomen kan een verzoek tot planschade indienen als de woningen aan de Heistraat niet verplaatst kunnen worden. De inschatting van de mogelijke hoogte van de schadeclaim en de haalbaarheid van de claim is niet onderzocht.

5.2. Personele aspecten / I & A

Dit valt onder reguliere werkzaamheden

5.3. Juridische aspecten / Wkpb

Als er wordt gekozen een bestemmingsplanprocedure op te starten om de woningen aan de Brimweg te kunnen realiseren, is het goed te beseffen dat de Provincie de verplaatsing waarschijnlijk zal opvatten als een nieuwvestiging van drie woningen in het buitengebied. Zonder ruimtelijke en financiële onderbouwing (bijvoorbeeld door middel van BIO of Ruimte voor Ruimte) is het nieuw vestigen van woningen in het buitengebied in strijd met provinciaal beleid. De verplaatsing valt te onderbouwen, maar het is de vraag of deze onderbouwing met betrekking tot het eerder genoemde provinciale beleid, stand houdt.

Vanwege deze gevoeligheid en de voorgeschiedenis van beroepschriften betreffende bestemmingsplan Vlasakkers, de Brim IV en de ruimte voor ruimte woningen aan de Brimweg is het raadzaam een aparte (postzegel) bestemmingsplan procedure te voeren. Waarbij de initiatiefnemer verantwoordelijk is voor alle onderzoeken, ruimtelijke onderbouwing en eventuele planschadeclaims. In een anterieure overeenkomst zal naast een garantie van sloop voor de woningen aan de Heistraat ook het voorbehoud moeten worden vastgelegd dat de provincie of derden niet instemmen met de plannen en gegrond bezwaar maken.

5.4. Communicatieve aspecten

Dit advies is voorbesproken met Yvan Vavie.

RAADSINFORMATIE

Aan de Raad

Uitspraak Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State inzake bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Vlasakkers"

Datum

1. Samenvatting

Op 3 maart 2010 heeft de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State uitspraak gedaan betreffende het beroep, zoals ingesteld door diverse belanghebbenden, tegen de goedkeuring van het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Vlasakkers". Het beroep is deels gegrond verklaard wat heeft geleid tot vernietiging van- en vervolgens tot het alsnog onthouden van goedkeuring aan- bepaalde planonderdelen.

Het college heeft d.d. 23 maart 2010 kennisgenomen van voornoemde uitspraak en de gevolgen daarvan voor het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Vlasakkers". Daarnaast is besloten - voor zover de uitspraken daartoe noodzakelijk - tot reparatie van (bepaalde) plan(onder)delen in de actualisatie van het bestemmingsplan buitengebied.

2. Inleiding

De beroepsgronden zagen op een groot scala aan onderwerpen. Wij beperken ons hier echter tot de meest relevante gronden van beroep. Daarnaast worden aangegeven op welke manier de reparatie van bepaalde planonderdelen bij de actualisatie van het bestemmingsplan buitengebied zijn uitwerking zal krijgen.

3. Informatie

Passende bestemming bergingsbedrijf Stienen

In beroep heeft Stienen aangevoerd dat in het bestemmingsplan "Glastuinbouwgebied Vlasakkers" het perceel Ploegstraat 56-58 in Someren ten onrechte geen passende, op de bedrijfssituatie toegespitste bestemming heeft gekregen.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van Raad van State (hierna: Afdeling) is van oordeel dat Gedeputeerde Staten zich bij de goedkeuring van het bestemmingsplan in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat de bedrijfsactiviteiten niet als zodanig in het plan

Medewerking is verleend vanuit de gedachte dat de bedoelde wijzigingsbevoegdheid zodanig geclausuleerd is dat er geen vestiging van een burgerwoning, maar enkel van een bedrijfswoning sprake kan zijn.

De Afdeling komt echter tot het oordeel dat met de in het bestemmingsplan opgenomen voorwaarden weliswaar beoogd wordt de vestiging van burgerwoningen te voorkomen maar dat daarmee echter onvoldoende verzekerd is dat de woningen niet uiteindelijk als burgerwoningen gebruikt zullen gaan worden. Gelet daarop sluit de planregeling de nieuwvestiging van burgerwoningen in het buitengebied niet uit. Nu daarvan sprake is, is de wijzigingsbevoegdheid in strijd met de vereiste zorgvuldigheid tot stand gekomen en ziet de Afdeling aanleiding het bestreden besluit in zoverre te vernietigen en alsnog goedkeuring te onthouden aan de wijzigingsbevoegdheid.

Hiermee is vastgesteld dat de wijzigingsbevoegdheid niet sluitend is. De regeling wordt gerepareerd door nadrukkelijk vast te leggen dat met een wijzigingsbevoegdheid enkel de toevoeging van een bedrijfswoning mogelijk wordt gemaakt, bijvoorbeeld door het opnemen van een aanduiding "bedrijfswoning" en daarop geënte voorschriften. Bij een volgende actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied kan dit gebrek hersteld worden.

Landschappelijke inpassing glastuinbouw

Om het glastuinbouwgebied landschappelijk in te passen zijn op een groot aantal delen van het gebied stroken grond opgenomen met de bestemming "Groenvoorzieningen". In beroep is aangevoerd dat met het vastleggen van een dergelijke bestemming niet gewaarborgd is dat de groenvoorzieningen ook daadwerkelijk worden verwezenlijkt.

De Afdeling gaat voorbij aan deze bezwaren en stelt in dat verband dat aan een geldend bestemmingsplan geen blijvende rechten ontleend kunnen worden.

De gemeenteraad kan namelijk, zo overweegt de Afdeling, op grond van gewijzigde planologische inzichten en na afweging van alle betrokken belangen andere bestemmingen en voorschriften voor gronden vaststellen.

Nu er naar het oordeel van de Afdeling geen recht op blijvend vrij uitzicht bestaat, heeft de Gedeputeerde Staten zich- in navolging van de gemeenteraad- terecht op het standpunt kunnen stellen dat de belangen die gediend zijn bij de vestigingsmogelijkheden voor glastuinbouw ter plaatse zwaarder wegen dan het belang van behoud van vrij uitzicht. Daarbij is in aanmerking genomen dat ter zitting is gesteld dat de groenvoorzieningen (ook) daadwerkelijk zullen worden gerealiseerd.

De Afdeling ziet in de aangevoerde bezwaren geen aanleiding om het beroep gegrond te verklaren.

4. Vervolg

Vlaske B.V.

T.a.v.: de heer W.H. van den Boomen

Vlasstraat 10

5712 XN SOMEREN-EIND

18 FEB. 2010

Datum

Onderwerp

Ons kenmerk

Uw kenmerk

Uw brief van

Bijlage(n)

Standpunt omgang woningen Heistraat 12 en 14

Vrom/yv

-

-

-

Postadres

Postbus 290
5710 AG Someren

Bezoekadres

Wilhelminaplein 1
5711 EK Someren

Telefoon

0493 - 494 888

Telefax

0493 - 494 850

E-mail

gemeente@someren.nl

Website

www.someren.nl

Bankrelatie

Postbank 10.69.466
BNG 28.50.07.947

Geachte heer Van den Boomen,

Sinds april 2009 heeft u in diverse gesprekken ons verzocht om de verplaatsing van de woningen Heistraat 12 en 14 naar een locatie aan de Brimweg mogelijk te maken. In deze gesprekken refereerde u ook naar bestuurlijk toezeggingen. In een gesprek op 11 december 2009 met burgemeester A. Veltman en wethouder W. Hanssen heeft u verklaard geen schriftelijke of mondelinge bestuurlijke toezeggingen over de mogelijkheid voor deze verplaatsing te hebben. Derhalve hebben we dit aspect van de discussie, niet betrokken in onze afweging over de toekomstmogelijkheden van de Heistraat 12 en 14.

Om te komen tot een standpunt over de toekomstmogelijkheden van de woningen Heistraat 12 en 14 hebben we ons gebaseerd op het vigerende bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Vlasakkers, eerdere bestuurlijke standpunten en ons beleid.

Bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Vlasakkers

De woningen Heistraat 12 en 14 zijn gelegen in het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Vlasakkers. Dit bestemmingsplan is vastgesteld op 28 november 2007 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 8 juli 2008. Hierop is beroep ingesteld bij de Raad van State. Een zitting heeft onlangs plaatsgevonden. Er is niet verzocht om een voorlopige voorziening. Het bestemmingsplan is daarom nu van kracht.

U bent eigenaar van het pand Heistraat 14 en heeft afspraken met de eigenaar van de woning Heistraat 12. In het bestemmingsplan Vlasakkers kennen deze percelen de bestemming Glastuinbouwbedrijven met het bouwvlak 1. De percelen kennen geen verdere nadere aanduiding als woning of bedrijfswoning. Hieruit volgt dat de woningen niet positief bestemd zijn en er derhalve geen "bouwrecht" of "woningbouwtitel" aanwezig is. De woningen vallen onder het overgangsrecht.

Artikel 15 van de bestemmingsplanvoorschriften geeft de wijzigingsmogelijkheden van ons college. Daarbij is er de mogelijkheid om aan de Laarstraat de woonbestemming op te nemen ter vervanging van een bestaande bedrijfswoning bij een glastuinbouwbedrijf of een bestaande andere woning, waarbij dan verzekerd moet zijn dat:

- die bestaande bedrijfs- of andere woning ter plaatse wordt gesloopt;
- via gelijktijdige wijziging de betreffende aanduiding 'bedrijfswoning' komt te vervallen of via wijziging, conform het bepaalde in lid A, de betreffende bestemming 'Woningen' komt te vervallen zodat het totale aantal bedrijfswoningen plus andere woningen in het plangebied hierdoor niet toeneemt.

De woningen Heistraat 12 en 14 kennen op de plankaart van het van kracht zijnde bestemmingsplan Vlasakkers niet de bestemming 'Woningen' en komen daarom niet in aanmerking voor deze wijzigingsbevoegdheid.

Eerdere bestuurlijke standpunten

In een tweetal bestuurlijke stukken uit het recente verleden wordt ingegaan op de toekomstmogelijkheden van woningen uit Vlasakkers. Dit betrof het document 'Beleidsnotitie inzake gemeentelijke ondersteuning van de uitvoering reconstructie' van 28 maart 2007 en het raadsvoorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan Vlasakkers.

In de "Beleidsnotitie inzake gemeentelijke ondersteuning van de uitvoering reconstructie" zoals vastgesteld door de gemeenteraad in zijn vergadering van 28 maart 2007, wordt ingestemd met het voorstel om woonbestemmingen over te hevelen bij uitplaatsing van burgerwoningen uit het LOG Someren-Heide en het glastuinbouwgebied Vlasakker. In de toelichting wordt gesteld dat bij het overhevelen er in eerste instantie gedacht dient te worden aan bestaand of toekomstig stedelijk gebied, in tweede instantie kunnen mogelijk ook kernrandzones toegevoegd worden aan deze regeling.

In het raadsvoorstel voor de vaststelling van het bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Vlasakkers van 31 oktober 2007 wordt expliciet ingegaan op de verplaatsing van de twee burgerwoningen aan de Heistraat 12 en 14. Expliciet wordt gesteld: 'In het bestemmingsplan zit een mogelijkheid om in de weg zittende burgerwoningen binnen het plangebied (zoekgebied Laarstraat) te verplaatsen. U bent er evenwel niet in geslaagd hier een grondpositie te verwerven en wil graag net buiten het gebied (voorkeur omgeving Brimweg) tot inplaatsing van deze twee woningen komen. Gezien het feit dat deze locatie buiten het plangebied ligt en een juridische koppeling derhalve moeilijk te leggen is, wordt voorgesteld deze discussie niet nu te voeren maar op het moment dat er zekerheid is over de nieuwe (glastuinbouw-)bestemming van deze woningen'.

Bovenstaande bestuurlijke stukken beoordelend komen wij tot de conclusie dat concreet het voornemen er was om de burgerwoningen Heistraat 12 en 14 te verplaatsen. Hieruit volgt ons standpunt dat het een onvolkomenheid is dat de huidige woningen zijn wegbestemd. De beleidsnotitie over de reconstructie biedt een breder afwegingskader voor de toekomstmogelijkheden van deze woningen, maar dat is nader ingevuld in het Bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Vlasakkers met een verplaatsingsregeling naar de Laarstraat.

Beleid

Zoals al onder het kopje Bestemmingsplan Glastuinbouwgebied Vlasakkers is gesteld, biedt dit bestemmingsplan voor positief bestemde woningen een binnenplanse verplaatsingsregeling naar de Laarstraat. Indien de woningen aan de Heistraat positief bestemd waren, dan was deze wijze van verplaatsen van de woningen de beleidslijn van de gemeenteraad.

De vraag doet zich nu voor of er argumenten aanwezig zijn om hiervan af te wijken. Het argument dat u inbrengt, is dat u niet in staat was en bent om hier grond te verwerven. Naar ons oordeel is dat geen probleem van ons college. Het is immers een bedrijfseconomische afweging geweest van u om de woningen Heistraat 12 en 14 aan te kopen voor de uitbreiding van uw bedrijf. Daarbij wist u ook van de verplaatsingsmogelijkheid naar de Laarstraat. Dit standpunt relateren we mede naar ons algemeen beleid dat als een woning geamoveerd wordt om een bedrijfsgebouw op te richten, dat dit een bouwrecht voor een nieuwe woning uitsluit.

Standpunt

Gelet op het bovenstaande hebben wij het standpunt ingenomen om medewerking te verlenen aan de verplaatsing van de woningen Heistraat 12 en 14 naar een locatie aan de Laarstraat.

Mogelijkheden gronden Brimweg

Onze visie Someren-Eind West biedt de mogelijkheid tot oprichting van de woningen op de grond in uw bezit aan de Brimweg. In de visie zijn hier 2 woningen voorzien, plus het behoud van de woning Brimweg 10. De heer M. Crijns heeft namens u, voorgesteld om deze woning te slopen, waardoor een aangepaste verkaveling met 4 kavels (3 op basis van de ruimte voor ruimte-regeling en 1 vervangende nieuwbouw) kan ontstaan. Stedenbouwkundig en landschappelijk vinden wij deze verkaveling in principe verantwoord.

Daarbij maken wij wel nadrukkelijk het voorbehoud dat nog milieutechnisch zonder meer een nader akoestisch onderzoek dient plaats te vinden om de noodzakelijke afstand tussen de bedrijfsactiviteiten op het perceel Brimweg 4 en de meest nabij geprojecteerde woning te bepalen.

Wij verzoeken u dit akoestisch onderzoek te verrichten en een daaruit volgende gemaatvoerde verkaveling ter beoordeling aan ons aan te leveren.

Afronding

Wij vertrouwen er op met deze brief u voldoende te hebben geïnformeerd, mocht u nog verder verdere vragen en/of opmerkingen hebben dan kunt u contact opnemen met de heer Y. Vavie van de afdeling Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieu.

Hoogachtend,

Burgemeester en wethouders van Someren,
de secretaris, de burgemeester,



Drs. A.P.M. de Kok



A.P.M. Veltman