

Besluit gemeenteraad

Titel: vaststelling bestemmingsplan 'Heikantstraat 35 en Dellerweg 30'
Zaaknummer: SOM/2015/003416
Documentnummer: SOM/2015/004323
Datum besluit: **28 MEI 2015**

De raad van de gemeente Someren;

gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 29 april 2015;

overwegende dat:

het vigerende bestemmingsplan "Landgoed De Heihorsten" bevat omissies met betrekking tot het plandeel met de bestemming 'recreatie';

de grondeigenaren in de toekomst gebruik wensen te maken van de mogelijkheid tot realisatie van RvR-woningen binnen de bebouwingsconcentratie van de Heikantstraat;

op 26 maart 2014 het voornemen om het bestemmingsplan "Heikantstraat 35 en Dellerweg 30" vast te stellen bekend is gemaakt door publicatie in de Staatscourant, 't Contact en op de gemeentelijke website;

het bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg 6 weken ter beschikking is gesteld van de wettelijke vooroverlegpartners;

met ingang van 18 december 2014 het ontwerpbestemmingsplan met bijbehorende stukken, overeenkomstig afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht, gedurende zes weken, ter inzage zijn gelegd;

gebruik is gemaakt van de mogelijkheid om schriftelijk of mondeling zienswijze in te dienen;

er gedurende genoemde termijn één zienswijze kenbaar is gemaakt en deze ontvankelijk is;

op grond van artikel 6.12 lid 2 van de Wet ruimtelijke ordening kan worden afgeweken van de verplichting om een exploitatieplan vast te stellen, als het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan of het besluit begrepen gronden anderszins verzekerd is;

een anterieure overeenkomst is gesloten voor het moederplan en een anterieure overeenkomst is gesloten voor de toevoeging van de RvR-woningen, waardoor het verhaal van kosten van grondexploitatie anderszins verzekerd is.

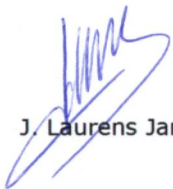
gelet op de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht,

b e s l u i t :

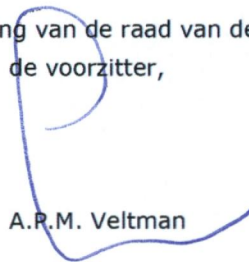


1. kennis te nemen van de ingediende zienswijze en in te stemmen met de beantwoording van de zienswijze, zoals opgenomen in de zienswijzennota;
2. kennis te nemen van de ambtshalve wijzigingen en in te stemmen met de verwerking van deze, zoals opgenomen in de zienswijzennota;
3. geen exploitatieplan vast te stellen aangezien het kostenverhaal anders is geregeld;
4. tot gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan 'Heikantstraat 35 en Dellerweg 30' met plannummer NL.IMRO.0847.BP02013008-VS01 en ondergrond o_NL.IMRO.0847.BP02013008.dxf;
5. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant te verzoeken om aan te geven geen bezwaar te hebben tegen een vervroegde publicatie van het vastgestelde bestemmingsplan.

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



J. Laurens Janse-Oostdijk



A.R.M. Veltman

MEMO

Voor : college en raad

Van : R. Klarenaar

Kopie :

Afdeling : VROM

Betreft : zienswijzennota

Datum : 2 maart 2015

In onderstaande zienswijzennota wordt gereageerd op de zienswijze van de provincie en worden de ambtshalve wijzigingen kenbaar gemaakt.

Zienswijze provincie

In de zienswijze van de provincie, gedateerd op 26 januari 2015, verzoeken ze op een drietal punten het bestemmingsplan nader te verduidelijken of aan te passen.

dat er zorg gedragen wordt voor zuinig ruimtegebruik en concentratie van bebouwing;
dat de bedrijfswoning niet door derden bewoond wordt;
dat de toepassing van de RvR-regeling afgestemd wordt op de Verordening Ruimte.

Ad 1.

De zienswijze van de provincie is op dit vlak driedelig. In eerste aanzet wenst men duidelijkheid over een bouwwerk dat op een luchtfoto buiten het nieuwe bouwvlak ligt. Er is verwarring over het feit of dit bouwwerk het bijgebouw van de bedrijfswoning is of dat het de tijdelijke woonunit betreft.

Het betreft hier de woonunit die tijdelijk van aard is, zie onderstaande luchtfoto. Het bijgebouw van de bedrijfswoning is nog niet vergund en zal binnen het bouwvlak worden opgericht.



Ten tweede wordt gevraagd naar de oppervlakte aan bijgebouwen. Het moederplan stond 75 m2 aan bijgebouwen toe, terwijl onze standaard bestemmingsplannen 100m2 aan bijgebouwen toestaat. Het oppervlakte aan bijgebouwen is verhoogd naar 100m2 ten behoeve van standaardisatie.

Onterecht zijn meer vierkante meters aan bijgebouw bij de bedrijfswoning toegestaan. De bijgebouwen behoren namelijk tot het bedrijf. De regeling wordt daarom opgeknipt in bijgebouwen bij de woning en bedrijfsgebouwen. Op deze manier wordt ook onlosmakelijk duidelijk welke bebouwing een relatie heeft met de bedrijfswoning en welke bebouwing met het bedrijf.

Wijziging:

4.2.4 lid d:

het totale oppervlakte aan bijbehorende bouwwerken bedraagt 100 m².

Het moederplan stond 50m² aan sanitairgebouwen toe (buiten het bouwvlak) aanvullend aan de 100m² aan oppervlakte voor het clubgebouw. In de praktijk zijn de sanitaire gebouwen al gerealiseerd aansluitend aan het clubgebouw.

Om te voorkomen dat het sanitairgebouw nogmaals en buiten het bouwvlak wordt gerealiseerd, wordt de oppervlakte van het clubgebouw verhoogd naar 150m² en komt de regeling voor het sanitairgebouw (4.2.4) te vervallen.

Wijziging:

4.2.2 d. de oppervlakte bedraagt maximaal 150m²

Verwijderen artikel 4.2.2 over sanitairgebouwen

In het moederplan is geen rekening gehouden met gebouwen ten behoeve van opslag van materialen en machines. In voorliggend plan wordt daarom de mogelijkheid geboden om maximaal 150m² aan bijgebouwen te realiseren ten behoeve van binnen opslag van materialen en machines (ter plaatse van het bouwvlak).

Wijziging:

Toevoeging nieuw artikel tbv bedrijfsbebouwing

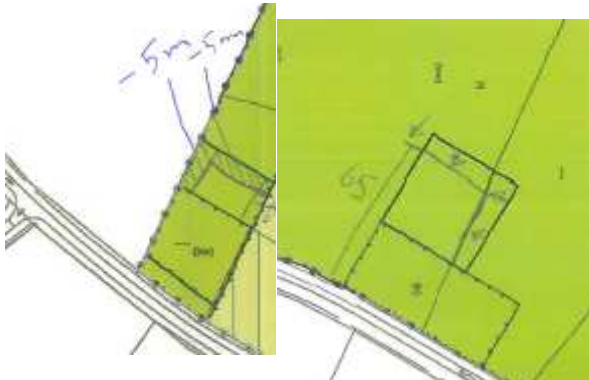
Artikel 4.2.X Bedrijfsbebouwing

Voor het bouwen van bedrijfsbebouwing anders dan het clubgebouw gelden de volgende regels:

- a. het gebouw dient gebouwd te worden binnen het bouwvlak;
- b. de goothoogte bedraagt maximaal 3,5 m1;
- c. de nokhoogte bedraagt maximaal 5,5 m1;
- d. de totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing bedraagt 150m² en wordt in maximaal 2 bouwvolumes gerealiseerd.

Ten derde heeft de provincie het idee dat de gebouwen verspreid over het bestemmingsvlak gerealiseerd kunnen worden. Dit is echter niet waar, aangezien de bouw mogelijkheden worden beperkt tot de bouwvlakken. In het voorliggende plan zijn twee bouwvlakken opgenomen. Een aan de Heikantstraat en een aan de Dellerweg. De bedrijfswoning mag daarbij slechts binnen de aanduiding bedrijfswoning gerealiseerd worden. De regelingen uit het moederplan die bebouwing buiten het bouwvlak toestonden zijn verwijderd en bouwwerken zijn

gemaximaliseerd tot 15m² ipv 50m². In aanvulling hierop zal het bouwvlak aan de Dellerweg en het bouwvlak aan de Heikantstraat verkleind worden.



Met bovenstaande maatregelen wordt zuinig omgegaan met de ruimte en wordt bebouwing geconcentreerd ter plaatse van de twee bouwvlakken.

Om tegemoet te kunnen komen aan voorstaande uitbreiding van bebouwing is 9ha agrarische grond getransformeerd naar 9ha recreatieve grond. Daarnaast is ruimte geboden aan 500 strekkende meter ecologische verbingszone, die naadloos aansluit bij de inrichting van het recreatiegebied.

Ad 2.

De provincie stelt dat door de formulering "wonen in een bedrijfswoning" de ongewenste mogelijkheid ontstaat om een bedrijfswoning door derden te laten bewonen. In dit kader wordt voorgesteld aan te sluiten bij de formulering van andere bestemmingsplannen: "een bedrijfswoning".

Wijziging:

4.1 lid g. een bedrijfswoning

Ad 3.

In artikel 7.8 van de Verordening wordt voor RvR- woningen een uitzondering aangebracht met betrekking tot artikel 3.2 van de Verordening. Deze wijziging zal opgenomen worden.

Ambtshalve wijzigingen

In het bestemmingsplan Buitengebied 2013 zijn de regels in het kader van recreatie en toerisme opgenomen. In het kader van standaardisatie zullen in voorliggend bestemmingsplan dezelfde afwijkingsregels worden opgenomen. Daarnaast zullen de regels in opbouw en inhoud zoveel mogelijk op elkaar afgestemd worden.

Onder 4.2.1 wordt opgenomen:

a. een clubgebouw en bedrijfsgebouwen

- e. de afstand tot de bestemmingsgrens is ten minste 5 m¹;
- f. de afstand tot de as van de weg is ten minste 15 m¹.

Toevoeging artikel 4.2.5

- c. de oppervlakte van bouwwerken buiten het bouwvlak ten behoeve van de quarantaine van vissen bedraagt maximaal 150 m²; (vergroting van 50m² naar 150m² ivm vergunde situatie)
- d. per woning mag één carport worden gebouwd met de volgende maatvoering:
 - 1. oppervlakte niet meer dan 20 m²;
 - 2. bouwhoogte niet meer dan 3 m¹;
 - 3. de carport dient op een afstand van ten minste 1 m¹ achter de voorgevelrooilijn van de woning te worden gebouwd;
- e. de maximaal toegestane bouwhoogte van bouwwerken geen gebouwen zijnde, uitgezonderd erfafscheidingen is 2,5 m¹;
- f. de bouwhoogte van erfafscheidingen vóór de voorgevelrooilijn mag maximaal 1 m¹ zijn en voor het overige maximaal 2 m¹.

4.3 afwijken van bouwregels

Afstand tot bestemmingsgrens

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 19.2, ten behoeve van de bouw van bouwwerken op een kortere afstand dan 5 m¹ tot de bestemmingsgrens. Hierbij gelden de volgende specifieke randvoorwaarden:

- a. de ontwikkelingsmogelijkheden van (niet-)agrarische bedrijven in de nabijheid van de woning mogen niet worden belemmerd;
- b. de stedenbouwkundige en cultuurhistorische kenmerken van de bouwwerken in zijn omgeving mogen niet onevenredig worden aangetast;
- c. er is sprake van een ruimtelijke kwaliteitsverbetering;
- d. de groene erfinrichting, landschappelijke inpassing is anderszins duurzaam geborgd;

4.4 Afwijken van de gebruiksregels

Uitbreiden met

4.4.1 Minicamping

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.3, ten behoeve van het toestaan van een minicamping. Hierbij gelden ten minste de volgende randvoorwaarden:

- a. er zijn maximaal 25 kampeermiddelen toegestaan, waaronder maximaal vijf stacaravans voor zover niet permanent geplaatst;
- b. voor ondersteunende voorzieningen, zoals op sanitair gebied, is maximaal 100 m² bebouwing toegestaan. Hiervoor dient gebruik te worden gemaakt van de bestaande (of vergunbare) bebouwing;
- c. parkeren vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en deze worden in stand gehouden;

- e. de afstand tot de weg is ten minste 20 m¹;
- f. de afstand tot woningen van derden is ten minste 50 m¹;
- g. de afstand tot de bestemmingsgrens is ten minste 5 m¹;
- h. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;

4.4.2 Bed and breakfast

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.3, ten behoeve van het als ondergeschikte functie toestaan van bed and breakfast in de bestaande (of vergunbare) bebouwing. Hierbij gelden ten minste de volgende randvoorwaarden:

- a. de capaciteit is maximaal 10 personen (eenpersoonsbedden);
- b. parkeren vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
- c. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en deze worden in stand gehouden;
- d. er mag geen sprake zijn van een onevenredige aantasting van andere belangen waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;

4.4.3 Theehuis/uitspanning (routegebonden horeca)

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.3, ten behoeve van de oppervlakte aan ondergeschikte functie vanuit de bestaande (of vergunbare) bebouwing verstrekken van dranken en/of spijzen voor gebruik ter plaatse. Hierbij gelden ten minste de volgende randvoorwaarden:

- a. de activiteit mag uitsluitend plaatsvinden binnen het bestemmingsvlak;
- b. de oppervlakte van het theehuis/uitspanning bedraagt maximaal 200 m² inclusief terras;
- c. parkeren vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
- d. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en deze worden in stand gehouden;
- e. de afstand tot de weg is ten minste 20 m¹;
- f. de afstand tot woningen van derden is ten minste 50 m¹;

4.4.4 Verhuur fietsen/rijtuigen

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 4.3, ten behoeve van het als ondergeschikte functie verhuren van fietsen, rijtuigen e.d. vanuit de bestaande (of vergunbare) bebouwing. Hierbij gelden ten minste de volgende randvoorwaarden:

- a. parkeren vindt plaats binnen het bestemmingsvlak;
- b. er wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen en deze worden in stand gehouden;