

Bestemmingsplan

Someren-Dorp,
Witvrouwenbergweg 12,
Geldestraat 11 en Dorpsweg 3

Gemeente Someren

Bestemmingsplan

Someren-Dorp,
Witvrouwenbergweg 12,
Geldestraat 11 en Dorpsweg 3

Gemeente Someren

Toelichting

Regels

Bijlage

Verbeelding

schaal 1:1.000

Vastgesteld:

17 december 2014

Projectgegevens:

TOE01-0253135-01B

REG01-0253135-01B

TEK01-0253135-01B

SVB01-0253135-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0847.BP02014012-VS01

croonenburos

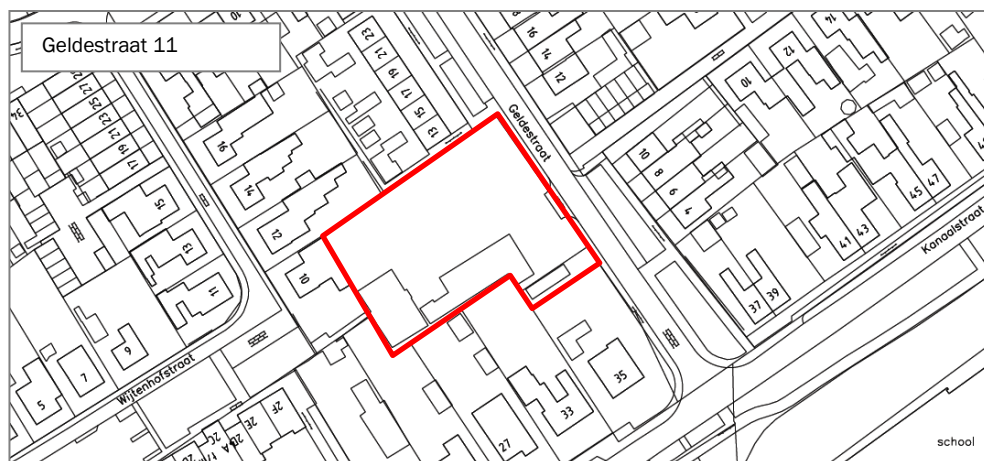


Vestiging Oosterhout
Beneluxweg 125
4904 SJ Oosterhout
T: +31 (0)162 48 75 00
www.croonenburos.com

Vestiging Maastricht
Louis Loyensstraat 5
6221 AK Maastricht
T: +31 (0)43 325 32 23
info@croonenburos.com

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied en vigerende bestemmingsplannen	1
1.3	Bij het plan behorende stukken	1
1.4	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Witvrouwenbergweg 12	3
2.2	Geldestraat 11	6
2.3	Dorpsweg 3	8
3	Planopzet	13
3.1	Feitelijke planopzet	13
3.2	Juridische planopzet	13
4	Haalbaarheid	17
4.1	Uitvoerbaarheid	17
4.2	Procedures	17



Begrenzing plangebied

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeenteraad van Someren heeft op 26 juni 2013 het bestemmingsplan 'Somer-Dorp' vastgesteld. Een aantal appellanten heeft beroep ingesteld tegen het door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan. De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft op 30 juli 2014 uitspraak gedaan en heeft drie onderdelen van het plan vernietigd (nummer uitspraak: 201308781/1/R3). Het gaat om de volgende locaties:

- Witvrouwenbergweg 12 (bestemming 'Gemengd - 2');
- Geldestraat 11 (bestemming 'Bedrijf');
- Dorpsweg 3 (bestemming 'Bedrijf').

Daarbij heeft de Afdeling - met toepassing van artikel 8:72, vierde lid, van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) - de gemeenteraad opgedragen om binnen 26 weken na verzending van de uitspraak voor deze drie locaties een nieuw besluit te nemen. De ABRvS heeft daarbij bepaald dat het door de raad te nemen nieuwe besluit niet overeenkomstig afdeling 3.4 van de Awb hoeft te worden voorbereid. Er hoeft dus geen ontwerpbestemmingsplan ter visie te worden gelegd: de raad mag direct een nieuw bestemmingsplan vaststellen voor de betreffende locaties.

Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om voor de percelen aan de Witvrouwenbergweg 12, Geldestraat 11 en Dorpsweg 3 te voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader. Voor iedere locatie is, met inachtneming van de overwegingen van de ABRvS, een passende bestemming opgenomen.

1.2 Plangebied en vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied van dit bestemmingsplan betreft de percelen Witvrouwenbergweg 12, Geldestraat 11 en Dorpsweg 3. Alle drie de percelen liggen in de bebouwde kom van Someren. Doordat het bestemmingsplan 'Somer-Dorp' ter plaatse van deze percelen is vernietigd, vigeren voor de locaties verschillende bestemmingsplannen:

- Witvrouwenbergweg 12: bestemmingsplan 'Waterdael', vastgesteld op 23 juli 1992;
- Geldestraat 11: bestemmingsplan 'Somer-Dorp', vastgesteld op 30 mei 1974;
- Dorpsweg 3: bestemmingsplan 'Middengebied', vastgesteld op 26 oktober 1995.

1.3 Bij het plan behorende stukken

Het bestemmingsplan 'Somer-Dorp, Witvrouwenbergweg 12, Geldestraat 11 en Dorpsweg 3' bestaat uit drie delen: een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting bevat een motivatie en verantwoording van de keuzes die in het bestemmingsplan zijn gemaakt.

1.4 Leeswijzer

Hoofdstuk 2 van deze toelichting bevat de planbeschrijving. In dat hoofdstuk wordt per locatie ingegaan op de planregeling in het vigerende bestemmingsplan, de (vernietigde) planregeling in het bestemmingsplan 'Someren-Dorp', de uitspraak van de ABRvS en de nieuwe planregeling voor deze percelen. Hoofdstuk 3 bevat een toelichting op de juridische planopzet. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan.

2 Planbeschrijving

2.1 Witvrouwenbergweg 12

2.1.1 Vigerend bestemmingsplan 'Waterdael'

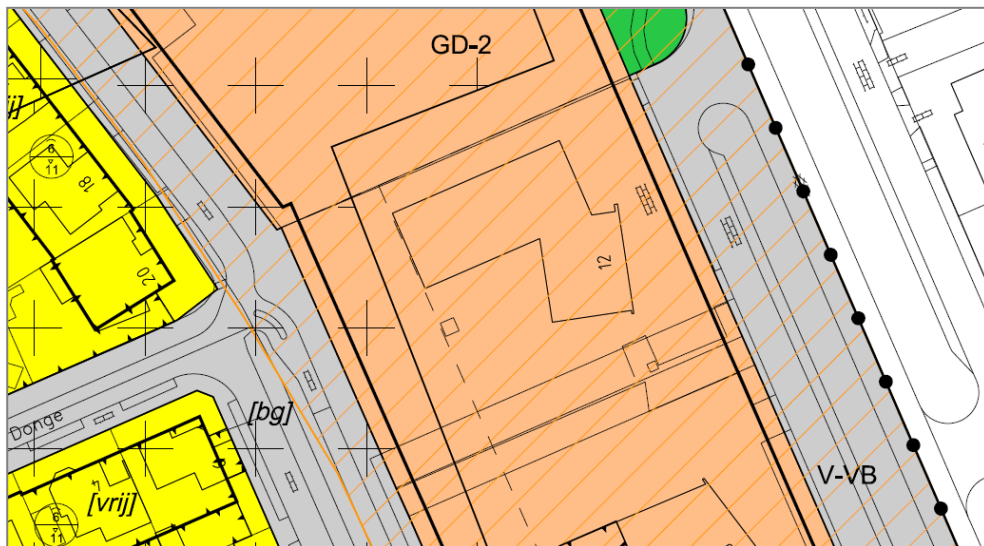
Voor het perceel Witvrouwenbergweg 12 vigeert het bestemmingsplan 'Waterdael'. Aan het perceel is de bestemming 'Gemengde doeleinden' toegekend. Binnen deze bestemming zijn de volgende functies toegestaan:

- kantoordoeleinden;
- groothandelsdoeleinden (inclusief showrooms);
- detailhandel in volumineuze artikelen;
- lichte, ambachtelijke bedrijvigheid;
- maatschappelijke doeleinden.

In de beschrijving in hoofdlijnen van deze bestemming is opgenomen dat 'de aard en situering van de bebouwing, alsmede het gebruik van de gronden binnen de bestemming zodanig dienen te zijn dat geen hinder en/of overlast voor het nabijgelegen woongebied zal ontstaan. De lichte, ambachtelijke bedrijvigheid dient beperkt te blijven tot de milieucategorieën 1 en 2 uit de Categoriele Bedrijfsindeling'.

2.1.2 Bestemmingsplan 'Someren-Dorp'

In het bestemmingsplan 'Someren-Dorp' was het perceel Witvrouwenbergweg 12 bestemd als 'Gemengd - 2'.



Uitsnede (vernietigd) bestemmingsplan 'Someren-Dorp'

Binnen de bestemming 'Gemengd - 2' zijn in dat bestemmingsplan de volgende functies toegestaan:

- kantoren;
- maatschappelijke voorzieningen;

- sportvoorzieningen;
- een inpandige bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfs-woning';
- parkeervoorzieningen;
- groenvoorzieningen;
- water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

2.1.3 Beroepsprocedure en uitspraak ABRvS

De eigenaar van het perceel Witvrouwenbergweg 12 heeft beroep ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Gesteld is dat de gebruiksmogelijkheden ten opzichte van het vorige plan ten onrechte zijn beperkt, nu detailhandel in volumineuze goederen, groothandel en ambachtelijke bedrijvigheid niet langer zijn toegestaan. Hierdoor wordt afbreuk gedaan aan de verhuur- en exploitatiemogelijkheden. De eigenaar heeft nu al te maken met leegstand van het pand en wil om die reden, mocht de markt weer aantrekken, de verschillende gebruiksmogelijkheden behouden. De door de raad aangegeven argumenten om de gebruiksmogelijkheden te beperken zijn volgens appellant niet valide en niet ruimtelijk relevant. Verder is beroep gedaan op het gelijkheidsbeginsel, aangezien de raad in de omgeving van het perceel een bedrijven-terrein mogelijk heeft gemaakt voor ambachtelijke bedrijven. Volgens appellant is het ongepast dat daar nieuwe vestigingsmogelijkheden worden geboden, terwijl de gebruiksmogelijkheden op het perceel Witvrouwenbergweg 12 zijn beperkt.

Het beroep van appellant is door de ABRvS gegrond verklaard. De Afdeling heeft overwogen dat het besluit van de gemeenteraad om de gebruiksmogelijkheden ten aanzien van detailhandel in volumineuze goederen, groothandel en ambachtelijke bedrijvigheid weg te nemen, onzorgvuldig is voorbereid. Het belang dat de eigenaar van het perceel heeft bij het behoud van de gebruiksmogelijkheden van het perceel (gelet op de verhuurmogelijkheden) is niet kenbaar afgewogen.

2.1.4 Nieuwe planregeling

Naar aanleiding van de uitspraak van de ABRvS is de planregeling voor het perceel Witvrouwenbergweg 12 nogmaals gezien. Geconcludeerd is dat er - met inachtneming van de overwegingen die de Afdeling aan haar uitspraak ten grondslag legt - voldoende gronden zijn om de gebruiksmogelijkheden uit het vigerende bestemmingsplan weer op te nemen. Hierna wordt per functie aangegeven welke overwegingen er zijn gemaakt.

Volumineuze detailhandel

De ABRvS heeft in haar uitspraak aangegeven dat het perceel Witvrouwenbergweg 12 volgens het gemeentelijk beleid in het concentratiegebied voor perifere detailhandel valt. Op grond van het gemeentelijk beleid is detailhandel in volumineuze goederen (vallend onder de noemer 'perifere detailhandel') op dit perceel dus passend. Het bestemmingsplan 'Waterdael' stond detailhandel in volumineuze goederen op deze locatie ook toe.

Op grond van deze overwegingen wordt in voorliggend bestemmingsplan op het perceel Witvrouwenbergweg 12 de mogelijkheid geboden voor perifere detailhandel.

In het bestemmingsplan 'Waterdael' is niet omschreven welke detailhandelsbranches onder het begrip voor 'volumineuze detailhandel' vallen. In voorliggend bestemmingsplan is daarom aangesloten bij het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg', dat de ontwikkeling van bedrijven, kantoren en perifere detailhandel aan het noordelijk deel van de Witvrouwenbergweg mogelijk maakt. In dat bestemmingsplan wordt perifere detailhandel als volgt omschreven:

detailhandel in brand- en explosiegevaarlijke stoffen en detailhandel in ABC-goederen (auto's, boten en caravans), tuincentra, bouwmarkten, grove bouwmaterialen, keukens en sanitair alsmede woninginrichting waaronder meubels, die vanwege de omvang en aard van de gevoerde artikelen een groot oppervlak nodig hebben voor de uitstalling (en uit dien hoofde niet binnen de aangewezen winkelconcentratiegebieden gevestigd kunnen worden).

Op grond van deze begripsbepaling is het niet toegestaan om bijvoorbeeld een grote kledingzaak of een supermarkt te vestigen. Volumineuze detailhandel, zoals toegestaan in het vigerende bestemmingsplan, is wel rechtstreeks toegestaan.

Ambachtelijke bedrijvigheid

Het bestemmingsplan 'Waterdael' staat op het perceel Witvrouwenbergweg 12 lichte, ambachtelijke bedrijvigheid toe. Dit gebruik is volgens de planregels beperkt tot bedrijven uit milieucategorie 1 en 2 uit de Categoriele Bedrijfsindeling (Staat van bedrijfsactiviteiten). Op het nieuwe bedrijventerrein Witvrouwenbergweg, op korte afstand ten noorden van het perceel Witvrouwenbergweg 12, mogen zich ook ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven vestigen. Het wordt niet bezwaarlijk geacht om ook op het perceel Witvrouwenbergweg 12 (opnieuw) de mogelijkheid te bieden voor de vestiging van ambachtelijke en dienstverlenende bedrijfsmatige activiteiten. Deze mogelijkheid is in de bestemmingsomschrijving toegevoegd, waarbij is verwezen naar een Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels), die is afgestemd op de Staat van bedrijfsactiviteiten die in het nieuwe bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg' is opgenomen.

Groothandel met showrooms

Op basis van het bestemmingsplan 'Waterdael' zijn groothandels toegestaan op het perceel Witvrouwenbergweg 12, met dien verstande dat het gebruik van de gronden binnen de bestemming zodanig dient te zijn dat geen hinder en/of overlast voor het nabijgelegen woongebied mocht ontstaan. Concreet betekent dit dat het gebruik voor groothandels beperkt is tot groothandels in de lichtere milieucategorieën (maximaal categorie 2). Aangezien in voorliggend bestemmingsplan op het perceel perifere detailhandel en bedrijfsmatige activiteiten in milieucategorie 1 en 2 worden toegestaan, is er geen bezwaar om ook groothandels toe te laten.

In de bestemmingsomschrijving is daarom een sub toegevoegd, waarin groothandels (inclusief showrooms) worden toegestaan, voor zover deze voorkomen in de milieucategorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten (bijlage bij de regels).

2.2 Geldestraat 11

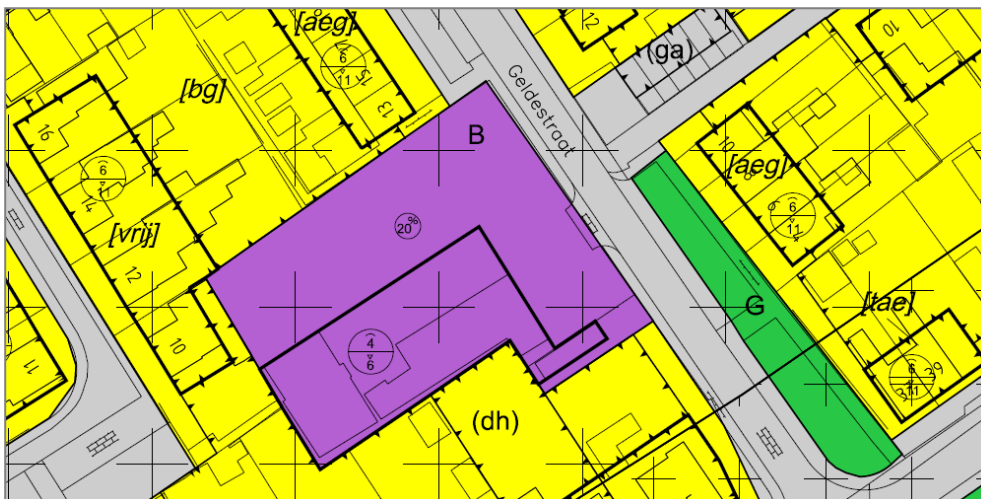
2.2.1 Vigerend bestemmingsplan 'Someren-Noord'

Het perceel Geldestraat 11 valt binnen de begrenzing van het bestemmingsplan 'Middengebied', dat is vastgesteld 26 oktober 1995. In dit bestemmingsplan was aan het perceel de bestemming 'Woongebied' toegekend, met dien verstande dat al aanwezige bedrijven werden geacht aan de bestemming te voldoen. Gedeputeerde Staten hebben op 6 juni 1996 goedkeuring onthouden aan dit deel van het bestemmingsplan 'Middengebied', waardoor voor dit perceel het bestemmingsplan 'Someren-Noord' (vastgesteld op 30 mei 1974) vigeert. In het bestemmingsplan 'Someren-Noord' heeft het perceel de bestemming 'Bedrijven'. Op de gronden met deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken ten behoeve van de uitoefening van handels- en/of nijverheidsbedrijven, met bijbehorende showrooms en kantoorruimten, worden gebouwd, met dien verstande dat:

- a de gebouwen binnen het op de plankaart als zodanig aangegeven bebouwingsoppervlak moeten worden gebouwd;
- b de bouwhoogte en het bebouwingspercentage, zoals op de plankaart aangegeven, niet mogen worden overschreden.

2.2.2 Bestemmingsplan 'Someren-Dorp'

In het bestemmingsplan 'Someren-Dorp' was aan het perceel Geldestraat 11 de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Binnen deze bestemming zijn bedrijfsactiviteiten in milieucategorie 1 en 2 toegestaan. Op het perceel was een bouwvlak opgenomen rond de bestaande bebouwing.



Uitsnede (vernietigd) bestemmingsplan 'Someren-Dorp'

2.2.3 Beroepsprocedure en uitspraak ABRvS

De eigenaar van het perceel Geldestraat 11 heeft beroep ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Appellant heeft aangegeven dat de raad ten onrechte het plandeel met de bestemming 'Bedrijf' voor het perceel Geldestraat 11 heeft vastgesteld. Daartoe wordt aangevoerd dat de raad onvoldoende onderzoek heeft gedaan naar de feiten, aangezien appellant vanaf 2001 ter plaatse geen bedrijfsactiviteiten meer ontplooit. Appellant begrijpt niet waarom geen woonfunctie is toegestaan, zeker gelet op de voorgeschiedenis.

De ABRvS heeft geoordeeld dat de gemeenteraad in redelijkheid de bestemming 'Bedrijf' heeft toegekend aan het perceel Geldestraat 11, gelet op de aard van het huidige gebruik, het uitgangspunt van het plan en het feit dat de eigenaar geen concreet plan heeft voor woningbouw. De Afdeling heeft echter ook geoordeeld dat de gemeenteraad onvoldoende heeft gemotiveerd waarom in deze situatie geen wijzigingsbevoegdheid zou kunnen worden opgenomen. Voor het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het volgens de Raad van State weliswaar noodzakelijk dat het eventuele gebruik daarvan in beginsel in overeenstemming met een goede ruimtelijke ordening moet worden geacht. Hiervoor dient echter enkel te worden onderzocht of een bepaalde invulling van die bevoegdheid mogelijk is, daarbij kunnen indien gewenst nog specifieke randvoorwaarden in de wijzigingsvoorwaarden worden opgenomen.

2.2.4 Nieuwe planregeling

Op grond van de uitspraak van de ABRvS is onderzocht of een invulling van het perceel met woningbouw mogelijk is. Hierna wordt kort ingegaan op de relevante aspecten.

Beleidskader en ruimtelijke inpasbaarheid

In de structuurvisie is het perceel aangeduid als mogelijke inbreidingslocatie. Het perceel ligt in de dorpskern en op de aangrenzende percelen staan al woningen. Herontwikkeling naar woningbouw stuit stedenbouwkundig gezien niet op bezwaren. Daarbij kan de kanttekening worden geplaatst dat het in deze situatie niet gewenst is om hoogbouw te realiseren en dat er grenzen zijn aan het aantal woningen dat op het perceel kan worden gerealiseerd.

Overige aspecten

— Bodem:

Het perceel heeft een bedrijfsbestemming. Op het perceel was gedurende een lange periode een aannemingsbedrijf gevestigd. Het is voorstelbaar dat op het perceel bodemverontreiniging aanwezig is, bijvoorbeeld door toepassing van bepaalde erfverharding (sintels), afval van asbesthoudende materialen of vervuiling met olie. Nader onderzoek zal moeten uitwijzen of de grond geschikt is voor een woonfunctie. Indien een sterke vervuiling aanwezig is, zal het terrein moeten worden gesaneerd voordat de herontwikkeling kan plaatsvinden. Er is op dit moment geen reden om te veronderstellen dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit het oogpunt van bodemkwaliteit niet mogelijk zal zijn.

— Geluid (wegverkeerslawaaï)

Op de Geldestraat geldt een maximumsnelheid van 30 kilometer per uur, waardoor voor deze weg ingevolge de Wet geluidhinder geen sprake is van een geluidzone. Het perceel ligt wel op een afstand van circa 50 meter van de Kanaalstraat waar een maximumsnelheid van 50 km/u geldt, en dus binnen de onderzoekszone van deze weg. In het kader van het wijzigingsplan dient daarom te zijner tijd akoestisch onderzoek te worden verricht. Indien uit dat onderzoek blijkt dat de geluidbelasting meer bedraagt dan de voorkeursgrenswaarde, is de verwachting dat met (bouwkundige) maatregelen kan worden voorzien in een goed woon- en leefklimaat. Er is op dit moment geen reden om te veronderstellen dat toepassing van de wijzigingsbevoegdheid uit het oogpunt van geluidhinder niet mogelijk zal zijn.

— Economische uitvoerbaarheid

Als een bestemmingsplan wordt vastgesteld waarbij de mogelijkheid wordt geboden om één of meer woningen te bouwen, dan bestaat de verplichting om tot kostenverhaal over te gaan. Hiervoor dient de gemeenteraad een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins (bijvoorbeeld door het sluiten van een anterieure overeenkomst) is verzekerd. In het geval van een wijzigingsbevoegdheid dient het kostenverhaal plaats te vinden in het kader van het wijzigingsplan. Op dit moment is er geen reden om te veronderstellen dat toepassing van wijzigingsbevoegdheid op dit punt niet mogelijk zal zijn.

Conclusie

Op hoofdlijnen zijn er geen bezwaren om een wijzigingsbevoegdheid op te nemen die het mogelijk maakt om op termijn (na vaststelling van een wijzigingsplan) woningen te realiseren op het perceel aan de Geldestraat 11. Aan de hand van een concreet plan dient te worden bepaald of er sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Vervolgens kan de bestemming 'Bedrijf' worden gewijzigd naar de bestemming 'Wonen'. Aan de wijzigingsbevoegdheid zijn diverse voorwaarden verbonden, onder andere dat de goot- en bouwhoogte van de woningen niet meer dan 6 respectievelijk 11 meter mag bedragen, dat geen sprake mag zijn van milieuhygiënische belemmeringen en dat het aantal te realiseren woningen moet passen binnen het regionale woningbouwprogramma.

2.3 Dorpsweg 3

2.3.1 Vigerend bestemmingsplan 'Middengebied'

In het bestemmingsplan 'Middengebied' is het perceel Dorpsweg 3 bestemd als 'Gemengd'. Binnen deze bestemming worden bestaande bedrijven geacht aan het plan te voldoen, met dien verstande dat slechts een beperkte uitbreiding van 15 procent mogelijk is. Naast deze bepaling gelden de volgende bepalingen:

- de voorgevel van een hoofdgebouw moet worden gesitueerd in bebouwingsgrens I, danwel op een afstand van niet meer dan 3 meter achter bebouwingsgrens I;
- de diepte van een hoofdgebouw, niet zijnde een woning, mag niet meer bedragen dan 15 meter;

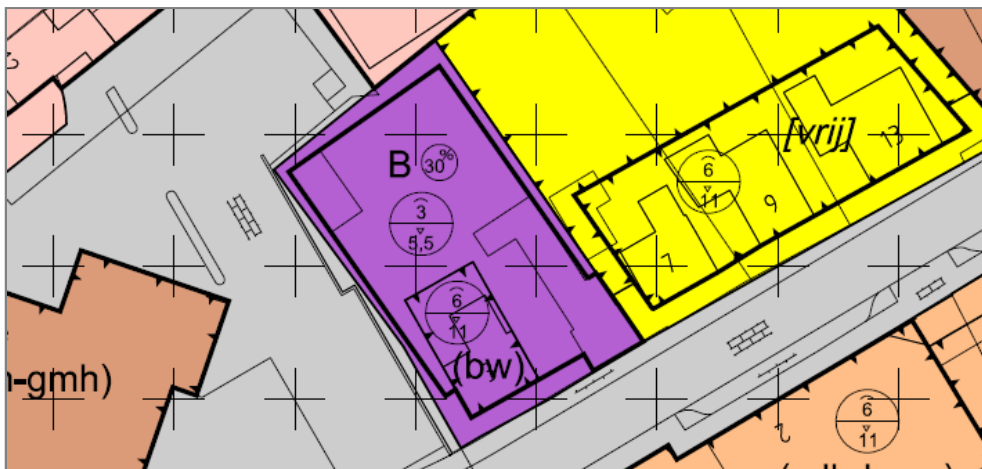
- de breedte van een hoofdgebouw, niet zijnde een woning, mag niet meer bedragen dan 20 meter;
- de goothoogte op de kaart dient aangehouden te worden;
- de hoogte van gebouwen mag niet meer bedragen dan de maximaal toegestane goothoogte, vermeerderd met 5 meter;
- ieder hoofdgebouw dient zoveel mogelijk door hellende dakvlakken te zijn afgedekt, tenzij de omringende bebouwing overwegend door platte daken is afgedekt.

Bijgebouwen:

- het gezamenlijk grondoppervlak van bijgebouwen bij bestaande bedrijfsvestigingen mag ten hoogste 150 m² bedragen;
- de goothoogte mag niet meer dan 3 meter en de bouwhoogte niet meer dan 4,5 meter bedragen.

2.3.2 Bestemmingsplan 'Someren-Dorp'

In het bestemmingsplan 'Someren-Dorp' was aan het perceel de bestemming 'Bedrijf' toegekend. Bebouwing dient te worden opgericht binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. Het bebouwingspercentage bedraagt maximaal 30% van het bouwperceel. Binnen het vlak met de functieaanduiding 'bedrijfswoning' is een bedrijfswoning toegestaan met een goot- en bouwhoogte van 6 respectievelijk 11 meter. Buiten dit vlak is bebouwing toegestaan met een goot- en bouwhoogte van maximaal 3 en 5,5 meter.



Uitsnede (vernietigd) bestemmingsplan 'Someren-Dorp'

2.3.3 Beroepsprocedure en uitspraak ABRvS

De eigenaar van het van het perceel Dorpsweg 3 heeft beroep ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan. Appellant heeft aangegeven dat het plandeel vanwege de volgende redenen ten onrechte is vastgesteld:

- de bestaande bouw- en gebruiksmogelijkheden zijn niet als zodanig bestemd;
- er heeft geen zorgvuldige inventarisatie van de bedrijfsactiviteiten plaatsgevonden;
- aan de beperkingen ten opzichte van het vorige plan ligt geen deugdelijke belangenafweging ten grondslag;

- de raad heeft op onjuiste wijze getoetst aan de richtafstanden uit de brochure 'Bedrijven en milieuzonering' uit 2009;
- het niet als zodanig bestemmen verdraagt zich niet met het conserverende karakter van het plan;
- de gemeenteraad wordt vooringenomenheid verweten bij de besluitvorming;
- de gemeenteraad handelt in strijd met het fair play beginsel en het verbod op détournement de pouvoir.

De ABRvS heeft in haar uitspraak geconcludeerd dat de bedrijfsactiviteiten van appellant geen milieucategorie 3 rechtvaardigen en dus passend zijn bestemd door het opnemen van de bestemming 'Bedrijf', die bedrijven in milieucategorie 2 rechtstreeks toelaat. Doordat op 30% van het bouwperceel bebouwing is toegestaan, mag op het perceel 275 m² bebouwing worden gerealiseerd. De vigerende bouwmogelijkheden op het perceel (zijnde 225 m² + een uitbreiding van 15% = circa 260 m²) zijn daarmee gerespecteerd. Ten aanzien van de milieucategorie en het opgenomen bebouwingspercentage (maximaal 30%) is de Afdeling derhalve van mening dat het besluit op redelijke gronden is genomen.

Wel dient de raad een nieuw besluit te nemen ten aanzien van de goot- en bouwhoogte van bedrijfsgebouwen. De Afdeling kan het standpunt dat alle bedrijfsgebouwen zijn aangemerkt als 'bijgebouwen' (die op grond van het vigerende bestemmingsplan een maximale goot- en bouwhoogte van 3 respectievelijk 4,5 meter mogen hebben) niet volgen.

2.3.4 Nieuwe planregeling

Naar aanleiding van de uitspraak van de ABRvS zijn de vigerende bouwmogelijkheden voor het perceel in beeld gebracht. Besloten is om in voorliggend bestemmingsplan aan te sluiten bij de bouwmogelijkheden van het bestemmingsplan 'Middengebied', zodat de vigerende bouwrechten worden gerespecteerd. Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is een nieuw bouwvlak opgenomen, waarbij onderscheid is gemaakt in een zone waar hogere bebouwing (goot- en bouwhoogte van 6 en 11 meter) is toegestaan en een zone waar lagere bebouwing (goot- en bouwhoogte van 3 en 5,5 meter) is toegestaan. De ligging van de zones is afgeleid uit de regels van het bestemmingsplan 'Middengebied'. Het maximum bebouwingspercentage van 30% is gehandhaafd.

De papierloods die op het perceel staat dient - gelet op de omvang en de hoofdactiviteiten van de onderneming - te worden aangemerkt als een hoofdgebouw. Dit gebouw staat echter op een afstand van minder dan 3 meter uit de zijdelingse perceelsgrens. Het is niet gewenst als de goot- en bouwhoogte op een dergelijke korte afstand tot de perceelsgrens zouden worden verhoogd. Omdat de loods past binnen de maximale hoogtes voor de zone voor lagere bebouwing (goot- en bouwhoogte van 3 en 5,5 meter) hoeft de grens van de zone voor de hogere bebouwing hier niet op te worden aangepast.

Aan de voorzijde van het terrein, tegen de voorste perceelsgrens, staat een garage. Deze garage dient te worden aangemerkt als een bijgebouw. Het bijgebouw voldoet niet aan de regels van het bestemmingsplan 'Middengebied', omdat het is geplaatst vóór de op de verbeelding aangegeven bebouwingslijn en niet tenminste 3,5 meter achter de voorgevel van een hoofdgebouw. Voor de garage is nooit een vergunning verleend. In voorliggend bestemmingsplan is de garage daarom niet opgenomen in het bouwvlak.

De bestaande (bedrijfs)bebouwing heeft geen fraaie uitstraling, gelet op het materiaalgebruik en de situering van gebouwen op de voorste perceelsgrens. Op het perceel zou een kwaliteitsslag kunnen worden gemaakt. Om die reden is op het perceel de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied' opgenomen. Ter plaatse van deze aanduiding kan afwijking worden verleend om een bedrijfsgebouw op te richten met een grotere goot- en bouwhoogte dan op de verbeelding aangegeven. De goot- en bouwhoogte mogen maximaal 6 respectievelijk 11 meter bedragen. Hierdoor wordt het mogelijk om, als een concreet initiatief daar aanleiding toe is, ook in de zone voor lagere bebouwing een hoger gebouw toe te staan. Hierdoor biedt het plan naar de toekomst toe mogelijkheden om op een eenvoudige manier een herschikking van de bebouwing op het perceel mogelijk te maken.

3 Planopzet

3.1 Feitelijke planopzet

Het juridische deel van een bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding en planregels. Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen opgenomen. De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De digitale verbeelding (analoge verbeelding: schaal 1:1.000) vormt samen met de planregels het voor de burgers en de overheid bindende gedeelte van het bestemmingsplan. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond en GBKN. De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch gezien geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en de uitleg van bepaalde bestemmingen en planregels.

3.2 Juridische planopzet

3.2.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Someren-Dorp, Witvrouwenbergweg 12, Geldestraat 11 en Dorpsweg 3' is opgesteld conform het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening (Wro), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De Wro biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot zeer globaal. Qua plansystematiek is met dit bestemmingsplan aangesloten bij de relatief gedetailleerde systematiek van het in 2013 vastgestelde bestemmingsplan 'Someren-Dorp', waarin de percelen eerder ook waren opgenomen. Met de opzet van de regels is aangesloten bij de Standaard Vergeleijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2012.

3.2.2 Planregels

In de planregels zijn per bestemming regels opgenomen met betrekking tot het gebruik van de gronden en de toegestane bebouwing. De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begripsbepalingen en de wijze van meten.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn de op de verbeelding opgenomen bestemmingen (op alfabetische volgorde) geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingsregels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Hierna is per bestemming een korte beschrijving opgenomen.

Bedrijf

De gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bestemd voor bedrijfsmatige activiteiten, voor zover deze voorkomen in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, die als bijlage bij de regels is opgenomen. Daarnaast zijn ondergeschikte kantoren behorende bij de bedrijfsactiviteit, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen en opslag toegestaan. Bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'. Op de verbeelding zijn bouwvlakken aangegeven, waarbinnen de gebouwen en overkappingen mogen worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goot- en bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage op de verbeelding aangegeven. De bouwregels geven nadere bepalingen voor het bouwen van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bestemmingsplan ten behoeve van een bedrijf dat niet voorkomt op de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar dat naar aard en invloed gelijk is te stellen met bedrijven in categorie 1 en 2.

In de planregels is een afwijkingsmogelijkheid opgenomen, die het mogelijk maakt om ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - afwijkingsgebied' (opgenomen voor het perceel Dorpsweg 3) hogere bedrijfsgebouwen toe te staan dan aangegeven op de verbeelding. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, die het mogelijk maakt om de bestemming ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingzone - wijzigingsgebied' (opgenomen voor het perceel Geldestraat 11) te wijzigen ten behoeve van de bouw van woningen.

Gemengd

De gronden met de bestemming 'Gemengd' zijn bestemd voor kantoren, groothandels (al dan niet met showroom), perifere detailhandel, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven in de categorieën 1 en 2 van de Staat van bedrijfsactiviteiten, maatschappelijke voorzieningen, sportvoorzieningen en internetwinkels. Daarnaast zijn productiegebonden detailhandel en ondergeschikte detailhandel toegestaan. Op de verbeelding is een bouwvlak aangegeven, waarbinnen gebouwen en overkappingen mogen worden gerealiseerd. Tevens zijn de maximale goot- en bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage aangegeven. De bouwregels geven nadere bepalingen voor het bouwen van aanbouwen en bijgebouwen, voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde, en voor overkappingen.

Waarde – Archeologie 3, 4 en 5

De dubbelbestemmingen voor archeologie zijn overgenomen uit het bestemmingsplan 'Someren-Dorp'. De bestemmingen zijn afgestemd op het gemeentelijke archeologiebeleid, zoals opgenomen in de 'Nota Archeologiebeleid gemeente Someren'. De gronden met de dubbelbestemmingen 'Waarde - Archeologie 3', 'Waarde - Archeologie 4' en 'Waarde - Archeologie 5' zijn mede bestemd voor het behoud en de bescherming van de te verwachten archeologische waarden van de gronden. De vrijstellingsdrempel is bij categorie 3 (gebied van archeologische waarde) en categorie 4 (gebied met een hoge verwachting) een bodemingreep met een oppervlakte van 250 m² en een verstoringdiepte van 0,4 m.

Bij categorie 5 (gebied met middelhoge verwachting) geldt een vrijstellingsdrempel van 2500 m² en een verstoringsdiepte van 0,4 m. Afwijken kan alleen als één of beide drempels niet worden overschreden.

De oppervlaktecriteria zijn gebaseerd op de archeologische trefkans. Hoe kleiner deze is, hoe groter een onderzoeksgebied moet zijn om een redelijke kans te creëren archeologische relictten aan te treffen. De gebieden binnen de gemeente Someren met een hoge verwachting liggen merendeels in landschappelijke zones, die bewezen hebben over het algemeen een rijk bodemarchief te herbergen (bijvoorbeeld de dekzandruggen met een grondwatertrap VI of VII, voorzien van een Laatmiddeleeuws plaggendeck. Op grond van maatschappelijke overwegingen, maar ook van inhoudelijke overwegingen is voor gebieden met een hoge verwachtingswaarde gekozen voor een vrijstellingsgrens van 250 meter, omdat de aard van eventueel te verwachten archeologische resten op een dergelijke beperkte schaal in de meeste gevallen geen wezenlijke inhoudelijke (wetenschappelijke) bijdrage zullen leveren. Vanuit maatschappelijk oogpunt wordt rekening gehouden met het feit dat de kosten van professioneel archeologisch onderzoek bij dergelijke kleine bodemingrepen meestal niet in verhouding staat tot de kosten van het plan. Om nieuwe vindplaatsen met relevante archeologische informatie op te kunnen sporen moet dus ook hier sprake zijn van een minimale omvang. In de gebieden met een middelhoge verwachting is sprake van de combinatie van onderzoekslacune en een op grond van kengetallen verwachte geringe(re) dichtheid aan archeologische vindplaatsen. De doelstelling is hier om bij grotere ingrepen (> 2500 m²) in de toekomst vooronderzoek te realiseren, zodat de bestaande kennislacune kan worden opgevuld.

Met de vrijstellingsdiepte van 0,4 m is een balans gezocht tussen archeologisch verantwoord handelen en dat wat maatschappelijk en praktisch haalbaar is. In sommige delen van het gemeentelijk grondgebied liggen archeologische vondsten mogelijk dicht bij het oppervlak. Op de meeste plaatsen zijn archeologisch relevante woonlagen opgenomen in de bouwvoor. De bouwvoor heeft gemiddeld een diepte van 0,3 – 0,5 m waaronder een eerste sporenveld zichtbaar kan worden. Vanuit archeologisch perspectief zou een algemene vrijstelling van 0,3 m te verkiezen zijn. Een dergelijke beperking is echter maatschappelijk niet uitvoerbaar (ook niet controleerbaar) en zou betekenen dat normaal agrarisch bodemgebruik en zelfs het omspitten van de eigen tuin vergunningplichtige activiteiten worden. De wet- en regelgeving wil zich richten op die bodemingrepen die plaatsvinden in het kader van nieuwe bouw- of inrichtingsprojecten met grootschalig grondverzet. Daar zal de 0,4 m grens vrijwel altijd worden overschreden. Overigens vallen egalisatiewerkzaamheden, diepwoelen en ontgrondingen die dieper reiken dan 0,4 m in het agrarisch gebied niet onder de vrijstellingsdrempel.

Geluidzone - industrie

De gronden binnen de 50 dB(A) contour van het gezoneerde bedrijventerrein Sluis XI/Half Elfje (het perceel Witvrouwenbergweg 12) zijn opgenomen binnen de aanduiding 'geluidzone - industrie'.

4 Haalbaarheid

4.1 Uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Someren-Dorp, Witvrouwenbergweg 12, Geldestraat 11 en Dorpsweg 3' biedt een passende planregeling voor drie percelen waarvoor de ABRvS het bestemmingsplan 'Someren-Dorp' heeft vernietigd. Door de vaststelling van voorliggend bestemmingsplan wordt gevolg gegeven aan de opdracht van de ABRvS om een nieuw bestemmingsplan vast te stellen voor deze locaties. Dit bestemmingsplan voorziet in beperkte aanpassingen ten opzichte van het vastgestelde bestemmingsplan 'Someren-Dorp'. Gezien het karakter van het bestemmingsplan is een toetsing aan de provinciale en gemeentelijke beleidskaders niet zinvol.

Het bestemmingsplan 'Someren-Dorp, Witvrouwenbergweg 12, Geldestraat 11 en Dorpsweg 3' maakt ten opzichte van de vigerende bestemmingsplannen geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk met een directe bouwtitel. In paragraaf 2.2 is aandacht besteed aan de milieuhygiënische aspecten die samenhangen met het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid voor woningbouw op het perceel Geldestraat 11. Gezien het karakter van dit bestemmingsplan en de beperkte impact ervan, is een uitgebreide toetsing aan de verschillende milieuhygiënische en planologische aspecten niet zinvol.

Het bestemmingsplan 'Someren-Dorp, Witvrouwenbergweg 12, Geldestraat 11 en Dorpsweg 3' bevat geen nieuwe directe bouw mogelijkheden. Kostenverhaal is daarom niet aan de orde, zodat er geen sprake is van de noodzaak voor het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

4.2 Procedures

De ABRvS heeft in haar uitspraak van 30 juli 2014 bepaald dat voor de drie percelen waarvoor het bestemmingsplan 'Someren-Dorp' is vernietigd, een nieuw bestemmingsplan dient te worden vastgesteld, waarbij geen toepassing hoeft te worden gegeven aan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. De in afdeling 3.4 voorgeschreven zienswijzenprocedure van 6 weken hoeft dus niet te worden doorlopen. Voorliggend bestemmingsplan is daarom niet als ontwerpbestemmingsplan ter visie gelegd, maar is op 18 december 2014 direct vastgesteld door de gemeenteraad.