

Bestemmingsplan Veegplan IX, gemeente Someren 2019

Zienswijzenverslag

Op 10 oktober 2019 is met publicaties in de Staatscourant en in 't Contact bekend gemaakt dat het ontwerpbestemmingsplan Veegplan IX, gemeente Someren, ter inzage zou worden gelegd. Het ontwerpbestemmingsplan was digitaal te raadplegen op de website www.ruimtelijkeplannen.nl. In het gemeentehuis lag een gedrukt exemplaar van het bestemmingsplan. De inzagetermijn liep van 11 oktober t/m 21 november 2019, binnen deze periode zijn vier zienswijzen ingediend.

indiener zienswijze	Essentie zienswijze	Standpunt gemeente op zienswijze
Aelmans Ruimte, omgeving & Milieu B.V. Kerkstraat 4 6367 JE Voerendaal ontvangen 12 november 2019	De ontvangen zienswijze richt zich op het perceel Meervensedijk 7 en de daaraan toegekende bestemming 'Recreatie-2' in het ontwerpbestemmingsplan Veegplan IX, gemeente Someren 2019. De zienswijze is ingediend namens de eigenaar/bewoner van het naastgelegen perceel. In de zienswijze worden de volgende punten naar voren gebracht: - Zomerhuisje wordt verhuurd aan derden; - Het ambtshalve opnemen van dit perceel in een veegplan wordt onjuist geacht; - Uitspraak Raad van State dient correct verwerkt te worden waarbij commercieel gebruik uitgesloten moet worden. De doeleindenomschrijving in combinatie met de begripsbepalingen zou op dit punt niet consistent zijn en zouden regels ten aanzien van overnachtingen niet handhaafbaar zijn. - Gebruiksmogelijkheden worden drastisch uitgebreid - Bergingen zijn illegaal - Vergunningsvrij bouwen - Bedrijven en milieuzonering, aanvaardbaar woon- en leefklimaat	<i>Verhuur van zomerhuisje</i> In de zienswijze is aangegeven dat het huisje verhuurd zou worden aan derden. Dit is verder niet onderbouwd/aangetoond met gegevens. Daarbij komt dat door de eigenaresse bij herhaling (brief 16 jan 2019 / brief 5 december 2019) is verklaard dat het niet de intentie is om het huisje commercieel te exploiteren en dat daar ook in de toekomst geen sprake van kan zijn. Mondelinge toelichting van de heer Soogeloo (telefonisch contact) dat er onbekende mensen worden gezien op het perceel, is onvoldoende bewijs om te kunnen stellen dat sprake is van verhuur aan derden. <i>Ambtshalve aanpassen bestemmingsplan</i> De gemeenteraad is bevoegd om een bestemmingsplan vast te stellen. Dat hiervoor in de uitspraak van de Raad van State van 25 november 2015 geen opdracht is gegeven, is daarbij niet van belang. De ontvangen zienswijzen ten aanzien van de voorgenomen aanpassing van het bestemmingsplan, waarbij de uitspraak door de partijen op verschillende wijze wordt uitgelegd, bevestigen ons inziens het belang van het opstellen van een actueel bestemmingsplan voor dit perceel. Anders dan in de zienswijze is aangegeven, is het opnemen van het perceel Meervensedijk in het bestemmingsvlak 'Wonen' behorend bij de woning op het naastgelegen perceel Meervensedijk, wel degelijk een omissie in het huidige bestemmingsplan 'Buitengebied'. <i>Uitspraak Raad van State</i> In de doeleindenomschrijving geeft duidelijk aan dat het perceel bestemd is voor dagrecreatie en dat commercieel gebruik niet is toegestaan. Gelet op de ontvangen reactie zijn de relevante begrippen toch tegen het licht gehouden, om eventuele onduidelijkheden/misverstanden in de toekomst te voorkomen.

		recreatie: activiteiten en mogelijkheden voor ontspanning c.q. vrijetijdsbesteding in de vorm van sport, spel, toerisme en educatie en het bedrijfsmatig verstrekken van dag- en/of verblijfsrecreatie. 1.63 dagrecreatie: het verblijf voor recreatieve doeleinden zonder dat daar een overnachting ter plaatse mee gepaard gaat. 1.167 verblijfsrecreatie: een activiteit die overwegend gericht is op het bedrijfsmatig verstrekken van recreatie met een overnachting ter plaatse. Op het perceel mag wordt gecreëerd met dien verstande dat overnachtingen niet zijn toegestaan. Dit volgt duidelijk uit artikel In het bestemmingsplan is expliciet opgenomen dat verblijfsrecreatie niet is toegestaan. Gelet op de in artikel 1.167 opgenomen beschrijving worden alleen 'bedrijfsmatige overnachtingen' aangemerkt als 'verblijfsrecreatie'. Hieruit zou de conclusie getrokken kunnen worden dat 'niet-bedrijfsmatige overnachtingen' wel mogelijk zijn. Deze omschrijving zorgt inderdaad voor een ongewenste onduidelijkheid, de omschrijving van het begrip verblijfsrecreatie wordt daarom op de onderstaande wijze aangepast. verblijfsrecreatie: het verblijf voor recreatieve doeleinden met overnachting ter plaatse. Het begrip dagrecreatie sluit alleen overnachtingen ter plaatse uit verder wordt verwijst dit naar het begrip recreatie. Gebruik van het perceel Meervensedijk is vergelijkbaar met een volkstuintje, d.w.z. gebruik als sier- of moestuin en het ter plaatse ontspannen en recreëren. Dit gebruik valt binnen de omschrijving van het begrip 'recreatie' zoals opgenomen in het bestemmingsplan. Verder volgt uit de doeleindenomschrijving dat commercieel gebruik niet is toegestaan. handhaafbaarheid Het terrein is bestemd voor dagrecreatie. Hieruit volgt dat verblijfsrecreatie niet is toegestaan, dat is ten overvloede al vermeld in de 6.3.1. onder g van de planregels. Op de regel dat verblijfsrecreatie niet mogelijk is in artikel 6.3.2. een uitzondering gemaakt. De combinatie van deze regels biedt voldoende grondslag om op te kunnen treden tegen overnachtingen die afwijken van de gestelde kaders. De zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. Bouwvlak Gelet op de voorgenomen herbestemming van het perceel achten wij het noodzakelijk regels op de te nemen te aanzien van de aanwezige bebouwing op het perceel. Het is correct dat hiermee herbouw mogelijk wordt gemaakt. Het onder het overgangsrecht plaatsen van dit gebouw, achten wij echter niet gewenst. Gelet op de bestemming van het perceel kan het aanwezige gebouw niet worden aangemerkt als een hoofdgebouw als bedoeld in artikel 1 van bijlage II van het Besluit omgevingsrecht. Op grond daarvan is het niet mogelijk om aan- en bijgebouwen te realiseren als bedoeld in artikel 2 onder 1 en artikel 3 onder 1 van Bijlage II van het Bor. opslag/berging Het nieuwe bestemmingsplan legaliseert inderdaad de aanwezige bijgebouwen bij het recreatieverblijf. Ten overvloede kan worden opgemerkt dat deze gebouwtjes niet door de huidige eigenaar zijn opgericht en dat het verbod om illegale bouwwerken in stand te houden pas sinds 1 april 2007 in de Wet is opgenomen, terwijl het perceel is in 1999 door vererving in eigendom bij eigenaresse gekomen.
--	--	--

		Het gaat hierbij om een tweetal gebouwtjes met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 13 m2 en een geringe hoogte. Beperkte mogelijkheden voor opslag ten behoeve van de bestemming, zoals stalling van fietsen, tuingereedschap en tuinmeubilair, achten wij niet onredelijk. Gelet op de aard en omvang van deze bouwwerken alsmede de situering ten opzichte van het aangrenzende perceel (Meervensedijk 8) zijn wij van mening dat het opnemen van deze bouw mogelijkheden niet leidt tot een onevenredige aantasting van de belangen van de eigenaar van het aangrenzende perceel. In de zienswijze wordt weliswaar verzocht om de aanduiding niet op te nemen, echter inhoudelijke gronden waarom deze ontwikkeling onaanvaardbaar zou zijn worden in de zienswijze niet genoemd. Bedrijven en milieuzonering, aanvaardbaar woon- en leefklimaat Het is niet de intentie om exploitatie van een zomerhuisje ten behoeve van recreatief nachtverblijf mogelijk te maken. Dit volgt duidelijk uit de doeleindenomschrijving, in afwijking op het verbod op verblijfsrecreatie, is slechts een beperkt aantal overnachtingen toegestaan. Begripsbepalingen worden gelet op de ontvangen zienswijze verduidelijkt/aangepast zodat misverstanden op dit punt voorkomen worden. Het bestemmingsplan staat slechts niet-commerciële dagrecreatie toe, toetsing van deze bestemmingsplanherziening aan de richtlijnen zoals opgenomen in brochure van de VNG is dan ook niet aan de orde. Nog afgezien daarvan is het buitenproportioneel om deze ontwikkeling gelijk te stellen met 'kampeerterrein of vakantiecentra'. Gelet op de aard van deze ontwikkeling is er geen onevenredige hinder voor de eigenaar/bewoner van het aangrenzende perceel te verwachten. Het bestemmingsplan behoeft op dit punt geen nadere onderbouwing.
Van Goud, advocaten voor vastgoed & overheid Postbus 91 6800 AB Arnhem	De ontvangen zienswijze richt zich op het perceel Meervensdijk 7 en de daaraan toegekende bestemming 'Recreatie-2' in het ontwerpbestemmingsplan Veegplan IX, gemeente Someren 2019. De zienswijze is ingediend namens de eigenaar van het perceel. In de zienswijze wordt verwezen naar de eerder aangedragen punten zoals toegezonden in de inspraakreactie. Deze zouden niet op deugdelijke wijze zijn weerlegd. Bovendien worden hierin enkele onjuiste aannames gedaan. <i>Uitleg/betekenis uitspraak Raad van State</i> Op 25 november 2015 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over een handhavingskwestie inzake het perceel Meervensedijk 7. Uit deze uitspraak volgt naar de mening van eigenaresse, dat ter plaatse overnachtingen zijn toegestaan zonder beperkingen ten aanzien van het aantal.	<i>Uitleg/betekenis uitspraak Raad van State</i> In de overwegingen bij de uitspraak staat duidelijk dat het overnachten ter plaatse gedurende een lange periode is onderbroken en dat ten aanzien van dit punt geen beroep gedaan kan worden op het overgangsrecht. Uitspraak RvS 201406371/1/A1 dd. 25 november 2015 "4.3 Ter zitting van de rechtbank heeft [appellante] erkend dat het zomerhuisje in 2012 en 2013 niet is gebruikt als slaapruijnte en nachtverblijf. In hoger beroep heeft [appellante] geen stukken overlegd dan wel anderszins aannemelijk gemaakt dat in deze jaren binnen de een aan de oplegging van de last voorafgaande periode van een jaar het zomerhuisje wel als slaapruijnte en nachtverblijf

	<i>Voorgaande en huidige bestemming</i> Er geldt al ruim 20 jaar een woonbestemming op het perceel. Met het opnemen van de bestemming 'recreatie-2' zou de gebruiksmogelijkheden ernstig beperken en tot waardevermindering leiden. In de Nota vooroverleg is aangegeven dat de bestemming van het perceel op basis van het bestemmingsplan Buitengebied 1998 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' zou zijn, terwijl in de in 2013 opgelegde last onder dwangsom is uitgegaan van de bestemming 'Woningen'.	is gebruikt. De rechtbank heeft derhalve terecht overwogen dat het (laten) gebruiken van het zomerhuisje als slaapruiimte en nachtverblijf niet onder de beschermende werking van het gebruiksovergangsrecht van het bestemmingsplan valt, nu dit met het bestemmingsplan strijdige gebruik langer dan een jaar is onderbroken als bedoeld in artikel 38.2, derde lid, van de planregels en dat het college derhalve bevoegd was om handhavend op te treden. Dat, naar [appellante] stelt, het recreatief verblijf in de dagperiode destijds niet is onderbroken, maakt niet dat het (laten) gebruiken van het zomerhuisje als slaapruiimte en nachtverblijf onder de beschermende werking van het overgangsrecht valt. Het betoog faalt " In de verdere overwegingen in de uitspraak is in relatie tot het verzoek om handhaving overwogen dat de met het bestemmingsplan strijdige overnachtingen slechts zeer incidenteel plaatsvonden. Mede op basis daarvan was handhavend optreden in dit geval onevenredig en had het college daarvan in redelijkheid moeten afzien. Aangezien er geen aanspraak meer gemaakt kan worden op het gebruik van het bouwwerk als slaapruiimte en nachtverblijf, is dit gebruik in het ontwerp bestemmingsplan uitgesloten met uitzondering van een beperkt aantal overnachtingen van maximaal 14 per jaar. De interpretatie van de uitspraak van de Raad van State zoals verwoord in de zienswijze, op grond waarvan overnachtingen zonder beperkingen ten aanzien van aantal zouden zijn toegestaan, is ons inziens onjuist. De zienswijze vormt geen aanleiding om het bestemmingsplan op dit punt aan te passen. <i>Voorgaande en huidige bestemming</i> In de beantwoording van de inspraakreactie is aangegeven dat in het bestemmingsplan buitengebied 1998 de bestemming 'Agrarisch gebied met Waarden' voor dit perceel van toepassing was. Dit volgt ook duidelijk uit de verbeeldingen en regels van dit bestemmingsplan. Het naburige perceel Meervensedijk 8 is op de kaart met de detailbestemmingen wel een aanduiding met het symbool voor een woning (zie bijlage 1 zienswijzenverslag). In de doeleindenomschrijving van artikel 2.4 Woningen is onder A lid aanhef en onder 1 opgenomen dat: De gronden die zijn aangewezen voor "woningen" (plankaart 2) zijn bestemd voor: 1. Woondoeleinden ter plaatse van bestaande woning(en) met bijbehorend erf, dat tot maximaal 2500 m2 per woning en met een breedte langs resp. diepte vanaf de weg van maximaal 50 meter, tot het bestemmingsvlak van deze bestemming gerekend wordt, tenzij op plankkaart 2 anders is aangegeven in de vorm van een begremsd bestemmingsvlak; (zie plankkaart 2, inzet schaal 1:2500, Laan ten Boomen); Het kadastrale perceel waarop de woning Meervensedijk 8 staat, heeft al een breedte van 50 meter. Nog afgezien daarvan werden gronden van derden niet beschouwd als onderdeel van het erf van deze woning. In het bestemmingsplan 1998 had het perceel Meervensedijk 7 dus niet de bestemming 'Woningen' maar viel dit perceel in de gebiedsbestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden'. Gelet op het voorgaande is in de in 2013 opgelegde last onder dwangsom een onjuiste bestemming genoemd. Met de bovenstaande uitleg menen wij het bestemmingsplan op de juiste wijze te interpreteren. Bestemmingsplan 2011
--	---	--

		In het bestemmingsplan 2011 is aan het perceel Meervensedijk 7 wel de bestemming 'Wonen' toegekend. Echter wel als onderdeel van het erf/perceel behorende bij de woning op het perceel Meervensedijk 8. De veronderstelling dat de bestemming 'Wonen' in de huidige situatie meer mogelijkheden zou bieden delen wij niet. Aangezien er in dit geval geen sprake is van een op zichzelf staand bestemmingsvlak, is elk gebruik van terrein zonder directe relatie met de op het naastgelegen terrein aanwezige woning, in strijd met de bestemming. Uiteraard behoudens de activiteiten die overgangsrechtelijk zijn toegestaan. Bestemmingsplan Veegplan IX, Someren 2019 Het bestemmingsplan Someren biedt ten opzichte van het huidige bestemmingsplan meer rechtszekerheid ten aanzien van het gebruik en de daarop toegelaten bebouwing. Van een beperkingen van vigerende rechten in ons inziens zeker geen sprake, immers uit de uitspraak volgt duidelijk dat het gebruik als slaapruijnte en nachtverblijf niet is toegestaan. Conclusie Gelet op het gebruik van het perceel sluit de bestemming 'Recreatie' daarop het beste aan. Met het toestaan van maximaal 15 overnachtingen per jaar met de daaraan gekoppelde voorwaarden, wordt ons inziens een alleszins redelijke uitleg gegeven aan de uitspraak van de Raad van State. De ontvangen zienswijze vormt geen aanleiding voor het aanpassen van het bestemmingsplan.
Sumrin advocaten	Namens enkele omwonenden is een zienswijzen ingediend tegen het ontwerpbestemmingsplan Veegplan IX. Gesteld dat onvoldoende rekening is gehouden met hun belangen en dat er geen sprake is van een zorgvuldige onderbouwing onder andere ten aanzien van parkeren en de reeds ervaren geluidsoverlast. Verzocht wordt om het bestemmingsplan op verschillende punten aan te passen / aan te scherpen.	In de zienswijze worden een aantal terechte punten aangedragen die vragen om opheldering. De ingediende aanvraag/het ontwerpbestemmingsplan geeft een onvolledig beeld van de gewenste activiteiten en de ruimtelijke effecten die dit veroorzaakt. Aangezien in het buurtschap Moorsel meerdere toeristisch-recreatieve bedrijven zijn of gevestigd kunnen worden dient deze aanvraag in een breder perspectief beoordeeld te worden. Waarbij ook de klachten/handhavingsverzoek ten aanzien van het perceel Moorsel 1 en 3 (geluidsoverlast /strijdig gebruik) in ogenschouw genomen moeten worden. Dit nadere onderzoek vergt meer tijd om te komen tot een zorgvuldige afweging. Dit deelproject wordt daarom verwijderd uit het Veegplan, definitieve besluitvorming over de voorgenomen ontwikkeling en beantwoording van de ingekomen zienswijze zal op een later moment voor besluitvorming aan de gemeenteraad worden aangeboden.
Crijns rentmeesters	Het bestemmingsplan maakt het oprichten van een rijhal mogelijk behorende bij de equitherapiepraktijk gevestigd op het perceel Vaarsehoef 3/5. Namens de initiatiefnemer wordt verzocht om het begrip rijhal te definiëren danwel te vervangen door de benaming 'activiteitencentrum'. In hoofdzaak zal de nieuwe ruimte worden gebruikt voor activiteiten met paarden, maar daaraan ondergeschikt vinden ook andere activiteiten plaats, bijvoorbeeld sport- en spelactiviteiten.	Bestemmingsplan wordt op dit punt aangepast. In de in paragraaf 4.2. van de regels opgenomen tabel zal het begrip rijhal worden vervangen door het begrip 'activiteitencentrum'. Toevoegen aan begrippenlijst Activiteitencentrum, ruimte in hoofdzaak ingericht voor het therapeutisch werken met paarden (rijhal), maar waar ondergeschikt ook andere sport- en spelactiviteiten plaatsvinden.
ambtshalve aanpassingen		
In het ontwerpbestemmingsplan zijn een aantal gebreken aangetroffen die gecorrigeerd dienen te worden.		
Bestemming Maatschappelijk		

artikel 4.2.5 Bijbehorende bouwwerken ten behoeve van de dienstwoning

toevoegen

- Maximale afstand van bijbehorend bouwwerk tot woning bedraagt 20 m.

artikel 4.2.6 bouwwerken geen gebouw zijnde behorende bij dienstwoning

onder a

toevoegen

- Maximale afstand van carport tot woning bedraagt 20 m.

Artikel 7 Wonen-Buitengebied

Bestemming komt niet voor in het plan / volledige artikel dient verwijderd te worden.