

Bestemmingsplan

Westerhoven en De Kempervennen 2012, herziening 2014

Gemeente Bergeijk



Bestemmingsplan

Westerhoven en De Kempervennen 2012, herziening 2014

Gemeente Bergeijk

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Vastgesteld:

1 juli 2014

Projectgegevens:

TOE02-0252687-01A

REG02-0252687-01A

TEK02-0252687-01A

Identificatienummer:

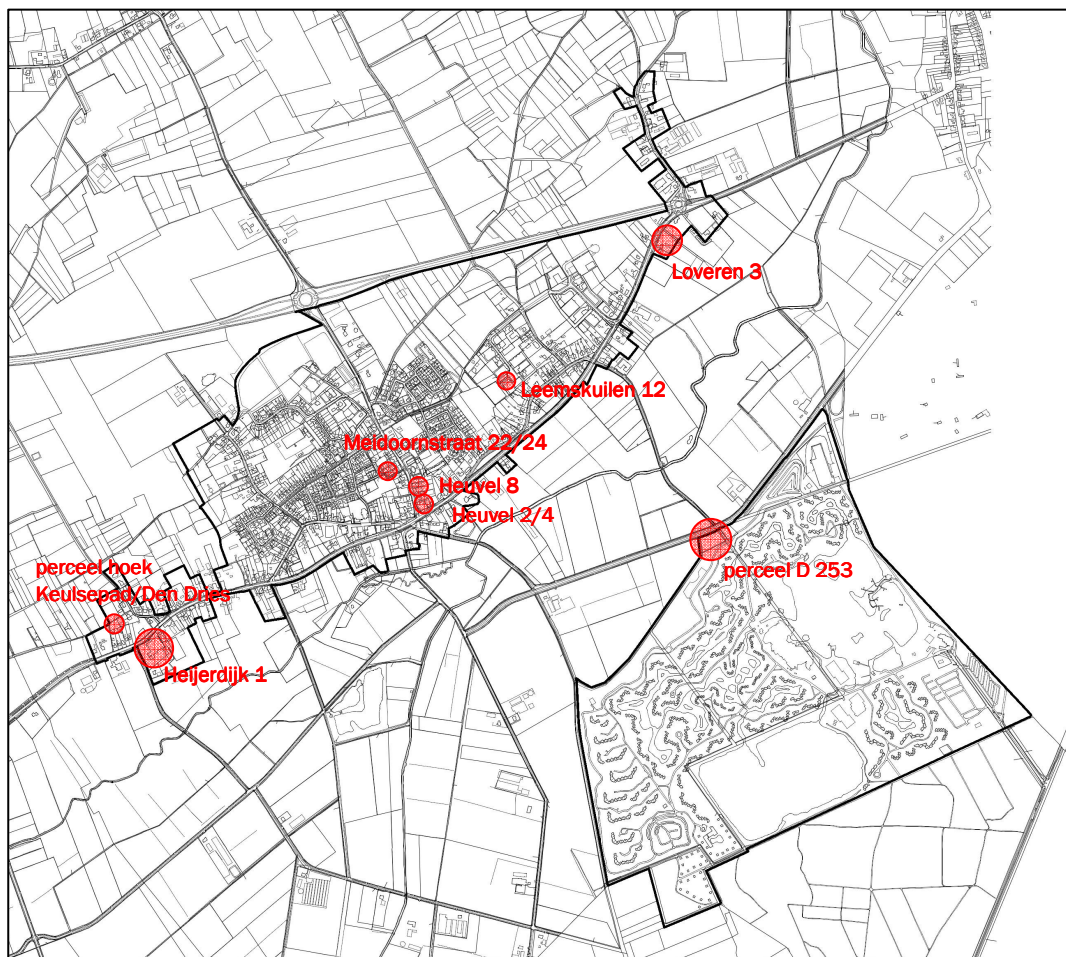
NL.IMRO.1724.BPWhwk4007-VAST

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding en doel	1
1.2	Plangebied	2
1.3	Vigerende bestemmingsplannen	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Reparatie naar aanleiding van uitspraak AbRvS	3
2.2	Herziening van de verbeelding en regels	7
2.3	Plansystematiek	12
3	Haalbaarheid	15
3.1	Uitvoerbaarheid	15
3.2	Procedures	15

Bijlagen:

- Bijlage 1: Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012, herziening 2014'
- Bijlage 2: Raadsvoorstel en raadsbesluit bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012, herziening 2014'



Plangebied bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012, herziening 2014' (zwarte lijn)
met rood omcirkeld de percelen waar de verbeelding wordt herzien

1 Inleiding

1.1 Aanleiding en doel

Op 29 november 2012 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' vastgesteld. Het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' heeft betrekking op de kern Westerhoven, het bedrijventerrein Leemskuilen en bungalowpark De Kempervennen en had tot doel om voor het hele plangebied te voorzien in een actueel juridisch-planologisch kader.

Er zijn drie beroepen ingesteld tegen de vaststelling van het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012'. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) heeft op 23 oktober 2013 uitspraak gedaan, waarbij twee beroepen gedeeltelijk gegrond zijn verklaard. De AbRvS heeft twee onderdelen van het bestemmingsplan vernietigd en heeft de gemeenteraad opgedragen om voor deze onderdelen een nieuw besluit te nemen. Voorliggend bestemmingsplan is opgesteld om voor de betreffende gronden in een adequate juridisch-planologische regeling te voorzien. Daarnaast is na de vaststelling van het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' gebleken dat het bestemmingsplan op een aantal (ondergeschikte) onderdelen aanpassing behoeft. In voorliggend bestemmingsplan zijn deze aanpassingen van de verbeelding en regels meegenomen. In dit herzieningsplan zijn de volgende aanpassingen opgenomen:

- 1 passende planregeling voor het perceel op de hoek Keulsepad/Den Dries (vanwege vernietiging door AbRvS);
- 2 passende planregeling voor de percelen Heuvel 2/4 (vanwege vernietiging door AbRvS);
- 3 aanpassing van de tuinbestemming op de percelen Meidoornstraat 20-22;
- 4 aanpassing van de woonbestemming op het perceel Loveren 3;
- 5 toestaan van een kookstudio op het perceel Leemskuilen 12;
- 6 uitbreiding van het kantoor op het bedrijfsp perceel Heijerdijk 1;
- 7 aanpassing van de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden';
- 8 verduidelijking van de regeling voor grotere bijgebouwen in de woonbestemming;
- 9 aanpassing van de afwijkingsbevoegdheid in de bestemming 'Bedrijf';
- 10 opnemen van een regeling voor de bestaande woningen op het perceel Heuvel 8;
- 11 verwijderen van het bouwvlak van perceel sectie D, nummer 253 aan de noordzijde van De Kempervennen.

Voorliggend bestemmingsplan biedt enerzijds een nieuwe planregeling voor de percelen hoek Keulsepad/Den Dries en Heuvel 2/4. Op deze locaties worden de regels van het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' (inclusief herziening) van toepassing verklaard.

Voor het overige betreft voorliggend bestemmingsplan een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' waarbij zowel delen van de verbeelding als delen van de regels worden herzien.

1.2 Plangebied

Onderhavig bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012'. Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan worden herzien, is het plangebied van deze herziening gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012'. De aanpassingen van de verbeelding blijven beperkt tot de volgende percelen:

- perceel op de hoek Keulsepad/Den Dries;
- Heuvel 2 en 4 en Heuvel 8;
- Meidoornstraat 20-22;
- Loveren 3;
- Leemskuilen 12;
- Heijerdijk 1;
- perceel sectie D, nummer 253.

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Voor het overgrote deel van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012'. Dit bestemmingsplan is op 29 november 2012 vastgesteld door de gemeenteraad en is inmiddels - met uitzondering van de vernietigde planonderdelen - onherroepelijk. Voor de locaties waar de AbRvS het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' heeft vernietigd, vigeert het bestemmingsplan 'Kom Westerhoven 1996'. Dat bestemmingsplan is op 30 oktober 1997 vastgesteld door de gemeenteraad en is op 9 juni 1998 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

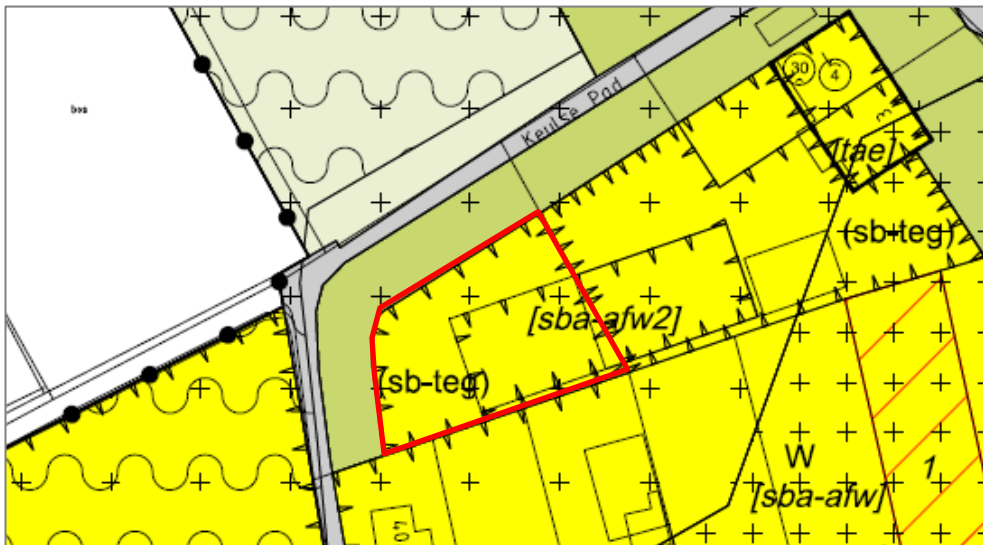
2 Planbeschrijving

2.1 Reparatie naar aanleiding van uitspraak AbRvS

De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (AbRvS) heeft in haar uitspraak van 23 oktober 2013 twee onderdelen van het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' vernietigd en de gemeenteraad opgedragen om voor deze onderdelen een nieuw besluit te nemen. In voorliggend bestemmingsplan is een nieuwe planregeling opgenomen voor de betreffende percelen. Op deze locaties is de verbeelding aangepast en worden de regels van het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' (inclusief herziening) van toepassing verklaard.

2.1.1 Planregeling perceel hoek Keulsepad/Den Dries

In het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' was het perceel op de hoek Keulsepad/Den Dries (kadastraal bekend als 445) deels bestemd als 'Tuin' en deels als 'Wonen'. Binnen de bestemming 'Wonen' was de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tegelhandel' opgenomen, waardoor ter plaatse een tegelhandel was toegestaan. Tegen deze planregeling is beroep ingesteld bij de AbRvS. De appellant heeft aangevoerd dat ten onrechte is voorzien in de mogelijkheid om op deze locatie een tegelhandel te vestigen, aangezien de gronden en toegangswegen zich hier niet voor lenen en het niet gewenst is om bedrijvigheid toe te staan in een woonomgeving.



Uitsnede bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' met in rood het vernietigde plandeel

De AbRvS heeft in haar uitspraak overwogen dat bij de voorbereiding van het bestemmingsplan niet is onderzocht of op de gronden feitelijk een tegelhandel aanwezig is, waardoor niet duidelijk is of de planregeling in overeenstemming is met de bestaande situatie. Mede gelet hierop is tevens onvoldoende onderbouwd dat de aanwezigheid van een bedrijf in deze omgeving aanvaardbaar is.

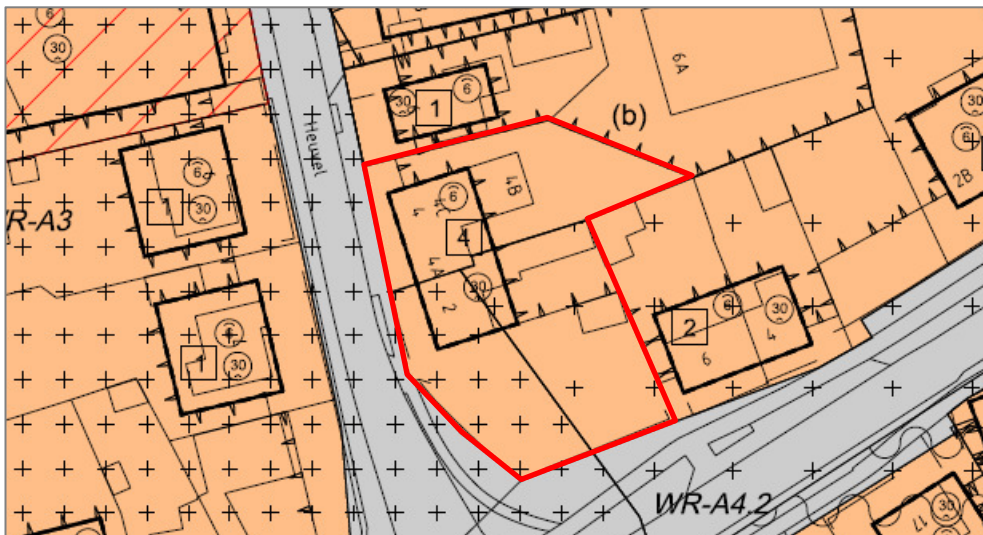
De AbRvS heeft geoordeeld dat het bestemmingsplan op dit punt onvoldoende zorgvuldig is voorbereid en heeft de bestemming 'Wonen' en de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tegelhandel' op het perceel hoek Keulsepad/Den Dries vernietigd. De AbRvS heeft de gemeenteraad opgedragen om, met inachtneming van de uitspraak, een nieuwe plan vast te stellen ter plaatse van het vernietigde plandeel.

Inmiddels heeft onderzoek plaatsgevonden naar de activiteiten op het perceel. Gebleken is dat ter plaatse geen tegelhandel is gevestigd en dat er ook geen vergunning is voor het uitoefenen van een tegelhandel op deze gronden. Omdat er geen sprake is van feitelijke of vergunde activiteiten van een tegelhandel is besloten om op deze locatie de voorheen vigerende bestemming ('Wonen' zonder vestigingsmogelijkheden voor een tegelhandel) weer op te nemen. In voorliggend bestemmingsplan is dit verwerkt.

Op de verbeelding is ter plaatse van de vernietigde woonbestemming op het perceel op de hoek Keulsepad/Den Dries opnieuw de bestemming 'Wonen' opgenomen. Deze bestemming komt overeen met de bestemming die voor dit perceel was opgenomen in het bestemmingsplan 'Kom Westerhoven 1996', dat door de vernietiging van het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' vigeert voor deze locatie. De aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - tegelhandel' is niet meer opgenomen, zodat er op dit perceel geen mogelijkheden zijn voor de vestiging van een tegelhandel. De aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 2', die in het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' was opgenomen om het (bij)gebouw op dit perceel positief te bestemmen, is opnieuw opgenomen op het perceel.

2.1.2 Planregeling Heuvel 2 en 4

In het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' waren de percelen Heuvel 2 en 4 bestemd als 'Gemengd'. Op de percelen was een gezamenlijk bouwvlak opgenomen met de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden - 4'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' met in rood de percelen Heuvel 2-4

Ingevolge de planregels mochten hierdoor binnen het bouwvlak in totaal maximaal 4 woningen aanwezig zijn. Tegen deze planregeling is beroep ingesteld bij de AbRvS. De appellant heeft aangevoerd dat het voorheen geldende bestemmingsplan geen maximum stelde aan het aantal woningen, zodat op het perceel Heuvel 4 zeven woningen konden worden gerealiseerd. In het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' is volgens appellant ten opzichte van het huidige aantal woningen (2 woningen op het perceel Heuvel 4 en één woning op het perceel Heuvel 2) één extra woning mogelijk gemaakt. Deze woning zou echter ook op het perceel Heuvel 2 kunnen worden gerealiseerd, aangezien sprake is van één bouwvlak voor beide percelen. Appellant heeft daarom verzocht om voor het perceel Heuvel 4 te voorzien in een afzonderlijk vlak met het maximum aantal woningen. Het aantal woningen zou bij voorkeur moeten worden gesteld op zeven, maar tenminste op drie.

De AbRvS heeft in haar uitspraak overwogen dat slechts twee van de drie bestaande/vergunde woningen op het perceel Heuvel 4 binnen het bouwvlak vallen. Gelet hierop is de derde woning niet als zodanig bestemd. Daarnaast is niet gebleken dat een afweging is gemaakt over de aanvaardbaarheid van de wens om binnen het bestaande bouwvolume meer woningen te kunnen realiseren. De AbRvS heeft om deze redenen geoordeeld dat het bestemmingsplan op dit punt onvoldoende zorgvuldig is voorbereid en heeft het bestemmingsplan vernietigd, voor zover het plan betrekking heeft op het bouwvlak en de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden - 4' op de percelen Heuvel 2 en 4. De AbRvS heeft de gemeenteraad opgedragen om, met inachtneming van de uitspraak, een nieuwe plan vast te stellen ter plaatse van het vernietigde plandeel.

Naar aanleiding van de uitspraak van de AbRvS is de situatie op de percelen Heuvel 2 en 4 nogmaals gezien. Op de percelen bevindt zich aan de straatzijde een langgerekt pand met een hoogte van één bouwlaag met kap. Op het perceel Heuvel 4 is aan de achterzijde van dit pand sprake van een aanbouw in één bouwlaag met kap, die dwars op de hoofdmassa staat. Op het perceel Heuvel 2 is één woning aanwezig. Op het perceel Heuvel 4 bevindt zich een kapperszaak en zijn drie woningen aanwezig/vergund. Twee van deze woningen zijn gesitueerd in het hoofdgebouw en één woning in de aanbouw. Zoals de AbRvS terecht heeft geconstateerd, is de woning in de aanbouw niet positief bestemd, aangezien de aanbouw buiten het bouwvlak valt. Om dit te corrigeren is in voorliggend bestemmingsplan het bouwvlak op het perceel Heuvel 4 aan de achterzijde vergroot, zodat het eveneens op de bestaande aanbouw ligt. De aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is gesplitst, zodat op het perceel Heuvel 2 één woning is toegestaan en op het perceel Heuvel 4 drie woningen. Dit is in overeenstemming met de systematiek van het consoliderende bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012', waarin ervoor is gekozen om binnen de bestemming 'Gemengd' alleen de feitelijk aanwezige/vergunde woningen positief te bestemmen.

Het verzoek van appellant om op het perceel Heuvel 4 zeven woningen te realiseren, is beoordeeld.

Geconcludeerd is dat aan dit verzoek geen medewerking kan worden verleend, aangezien dit niet past in de ruimtelijke structuur van (het dorpscentrum van) Westerhoven. De bebouwingsstructuur in het dorp wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door grondgebonden woningen op ruime percelen. Aan de historische linten in het dorp, waaronder de Heuvel, is sprake van een ruim opgezet, groen straatbeeld, waar de woonbebouwing op enkele locaties nog wordt afgewisseld met (historische) boerderijen. Verdichting van deze bebouwingsstructuur past niet in het ruimtelijk beleid, dat is gericht op het behoud van de bestaande kwaliteiten van de linten. Een splitsing van het pand Heuvel 4 in zeven woningen zou leiden tot woningen met een inhoudsmaat die voor een dorp als Westerhoven als zeer klein moet worden beschouwd. Dergelijke kleine woningen passen niet binnen het bebouwingsbeeld ter plaatse, dat bestaat uit vrijstaande en half-vrijstaande woningen. Een dergelijk gebiedsvreemd bebouwingsvolume (pand met zeven kleine woningen) is op deze locatie niet gewenst. Het toevoegen van extra woningen betekent bovendien een substantiële verhoging van het aantal verkeersbewegingen en de parkeerbehoefte in de directe omgeving. Aangezien de toenemende parkeerbehoefte voor een groot deel op het openbaar gebied zal worden afgewenteld, is deze toename niet toelaatbaar. De beschikbare ruimte voor parkeren ter plaatse is beperkt.

Daarbij moet nog worden opgemerkt dat op grond van het huidige gemeentelijke woningbouwprogramma de mogelijkheden voor het toevoegen van woningen in de gemeente Bergeijk in de komende 10 jaar beperkt zijn. Het toevoegen van extra woningen komt bovenop de bestaande harde plancapaciteit, die voldoende is om in de komende periode in de woningbehoefte te voorzien. De gemeenteraad heeft in zijn meerjarenbegroting beleid vastgesteld om zeer terughoudend om te gaan met het toevoegen van extra woningen aan de harde plancapaciteit. Een uitzondering kan worden gemaakt voor initiatieven die een groot maatschappelijk belang dienen, bijvoorbeeld in het geval van de verplaatsing van een hinderveroorzakend bedrijf. Daarvan is in dit geval echter geen sprake. Er is dan ook geen reden om af te wijken van de systematiek die algemeen is gehanteerd in het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012', te weten het vastleggen van het bestaande/vergunde aantal woningen.

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan zijn de percelen Heuvel 2-4 opnieuw bestemd als 'Gemengd'. Het bouwvlak is aangepast, zodat de aanbouw op het perceel Heuvel 4 er volledig binnen valt. Op het bouwvlak zijn twee aanduidingen opgenomen voor het maximum aantal wooneenheden: op het perceel Heuvel 2 is één woning toegestaan, op het perceel Heuvel 4 zijn drie woningen toegestaan. De herziening is ook aangegrepen om een omissie op het perceel Heuvel 2 te corrigeren. Eén van de bestaande bijgebouwen is in het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' abusievelijk niet binnen de aanduiding 'bijgebouwen' opgenomen. Dit is gecorrigeerd. Voor het overige is het bestemmingsplan niet aangepast.

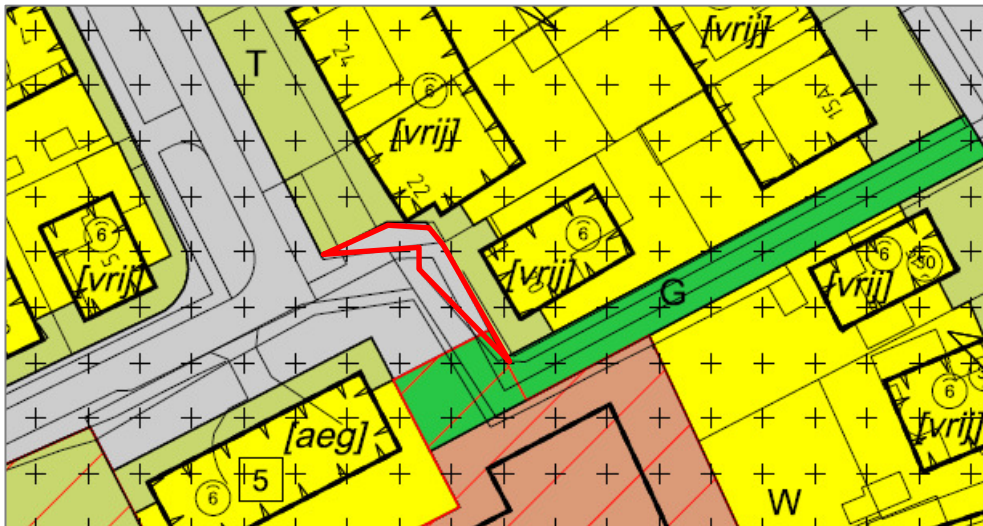
2.2 Herziening van de verbeelding en regels

Het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012, herziening 2014' is, naast een reparatieplan voor de delen waar het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' is vernietigd, een partiële herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012'. Hierna wordt aandacht besteed aan de onderdelen waar het bestemmingsplan betrekking op heeft.

2.2.1 Tuinbestemming Meidoornstraat 20-22

Een deel van de voortuinen van de woningen aan de Meidoornstraat 20 en 22 is in het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' abusievelijk bestemd als 'Verkeer' en voor een klein deel als 'Groen'. Door een aanpassing van de verbeelding wordt deze omissie hersteld.

De betreffende gronden zijn op de verbeelding van dit bestemmingsplan bestemd als 'Tuin'.



Uitsnede bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' met in rood het deel van de percelen Meidoornstraat 20-22 dat de bestemming 'Tuin' krijgt

2.2.2 Woonbestemming Loveren 3

Het noordelijk deel van het perceel Loveren 3 is grotendeels bestemd als 'Tuin'. Binnen deze bestemming mogen geen bijbehorende bouwwerken worden gerealiseerd. Aan de noordzijde van het bouwvlak is hierdoor circa 4 meter ruimte voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken (binnen de bestemming 'Wonen'). De naastgelegen woning Leemskuilen 5 heeft aan de zuidzijde van het bouwvlak circa 7 meter ruimte voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken. Het is wenselijk om deze situatie gelijk te trekken. Gezien de grote afstand tot omliggende woningen - de naastgelegen woning Leemskuilen 1 ligt op ruim 90 meter afstand - zijn er uit ruimtelijk oogpunt geen bezwaren tegen deze beperkte verruiming.

De bestemming 'Wonen' op het perceel Loveren 3 is met circa 3 meter verruimd, zodat de ruimte voor het realiseren van bijbehorende bouwwerken naast Loveren 3 vergelijkbaar is met de ruimte naast Loveren 5.



Uitsnede bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012':

- links het deel van het perceel Loveren 3 dat de bestemming 'Wonen' krijgt
- rechts het perceel Leemskuilen 12 met de aanduiding 'sportcentrum'

2.2.3 Kookstudio Leemskuilen 12

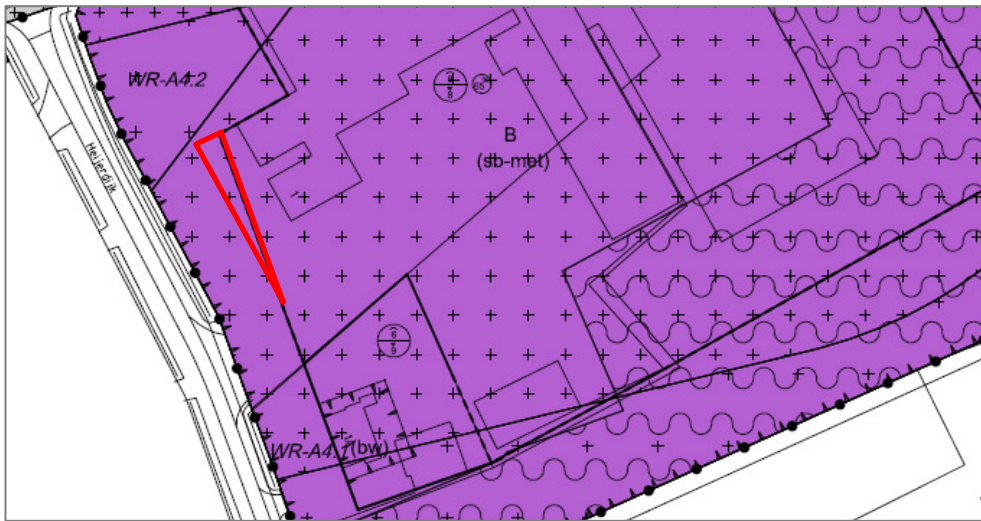
In het (bedrijfs)pand Leemskuilen 12 was tot voor kort een fitnessstudio gevestigd. In het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' is op deze locatie de aanduiding 'sportcentrum' opgenomen om dit gebruik positief te bestemmen. Nu is sprake van een initiatief om in dit pand een kookstudio te starten. In de kookstudio zullen kookworkshops worden georganiseerd. Uit ruimtelijk oogpunt zijn er geen bezwaren om deze functie toe te laten op dit deel van Leemskuilen.

Op de verbeelding van dit bestemmingsplan is de aanduiding 'sportcentrum' van de locatie Leemskuilen 12 verwijderd. In plaats daarvan is de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kookstudio' opgenomen. In de regels is de regeling die een sportcentrum toestaat, vervangen door een regeling die een kookstudio toestaat. Er is tevens een begrip voor 'kookstudio' toegevoegd, waarin onder meer is bepaald dat een kookstudio geen horecafunctie (restaurant) mag hebben.

2.2.4 Uitbreiding kantoor Heijerdijk 1

Op het bedrijfspand aan de Heijerdijk 1 is uitbreiding van het bestaande kantoorpand gewenst. De uitbreiding is voorzien aan de voorzijde van het huidige kantoorpand en heeft een diepte van circa 7 meter. Deze uitbreiding past niet volledig binnen het bouwvlak zoals opgenomen in het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012'. Het bouwvlak ligt aan de zijde van de Heijerdijk namelijk niet evenwijdig aan de voorgevel van het bestaande pand, maar volgt de lijn van de voorgevel van de bedrijfswoning aan de Heijerdijk 1a. Voor een logische uitbreiding van het bestaande kantoorpand is het wenselijk om het bouwvlak evenwijdig aan het bestaande gebouw te leggen.

De overschrijding van het huidige bouwvlak is beperkt en bedraagt maximaal enkele meters. Gezien de ruime afstand van de uitbreiding tot aan de Heijerdijk (14 meter) is er uit ruimtelijk oogpunt geen bezwaar om medewerking te verlenen aan het initiatief.



Uitsnede bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' met in rood de aanpassing van het bouwvlak op het perceel Heijerdijk 1

Het bouwvlak op het bedrijfsp perceel Heijerdijk 1 is aan de westzijde beperkt verruimd. Het huidige bouwvlak is daarbij met enkele meters vergroot, waarbij de voorste grens van het bouwvlak evenwijdig aan het bestaande bedrijfspan is gelegd. Het bouwvlak ligt op 14 meter afstand van de Heijerdijk. De overige bouw- en gebruiksregels, waaronder de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte en het maximum bebouwingspercentage, zijn ongewijzigd.

2.2.5 Agrarische bestemmingen

In het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' zijn de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' opgenomen. Hoewel de bestemmingen inhoudelijk nog altijd actueel zijn, blijkt er bij de toetsing van initiatieven voorkeur te zijn voor een andere bebouwingsregeling, die helderder onderscheid maakt in de bouw mogelijkheden voor verschillende soorten bebouwing. Hoewel de bouw mogelijkheden binnen de agrarische bestemmingen in het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' beperkt zijn, is het uit oogpunt van uniformiteit gewenst om de agrarische bestemmingen te herzien.

In de regels is aangegeven dat de bestemmingen 'Agrarisch' en 'Agrarisch met Waarden - Landschapswaarden' in het geheel worden vervangen door een nieuwe regeling. De nieuwe regeling staat op alle gronden met de bestemming 'Agrarisch' - overeenkomstig het geldende bestemmingsplan - agrarisch gebruik toe. De bouwregeling in de bestemming 'Agrarisch' is verduidelijkt door deze op te delen in een aantal subleden:

- *In sublid 3.2.1 'algemeen' is aangegeven dat bouwwerken uitsluitend binnen een bouwvlak zijn toegestaan, tenzij expliciet anders is bepaald. Daarnaast is in dit sublid aangegeven wat het maximum bebouwingspercentage is.*

Tenslotte is een regeling opgenomen voor het bouwen van erf- en terreinafscheidingen binnen en buiten het bouwvlak.

- *In sublid 3.2.2 'bouwwerken' zijn de regels opgenomen voor het bouwen van diverse bouwwerken. Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan is aan deze regeling een bepaling voor de minimale en maximale dakhelling toegevoegd, zodat gebouwen niet plat kunnen worden afgedekt.*

De bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden' is ook vervangen door een nieuwe bestemming. Omdat binnen deze bestemming geen gebouwen zijn toegestaan, zijn de bouwregels beperkt tot één sublid 'algemeen'.

2.2.6 Afwijkende bebouwingsregeling

In het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' is in de bestemming 'Wonen' op een aantal percelen de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 2' opgenomen. De regeling is opgenomen ten behoeve van bestaande bijbehorende bouwwerken die groter zijn dan het toegestane maximale oppervlak aan bijgebouwen. De maximale oppervlakten die zijn opgenomen in de regels van het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' gelden niet ter plaatse van deze aanduiding. Uit de regels blijkt echter niet duidelijk wat er ter plaatse van deze aanduiding wel is toegestaan. De specifieke aanduiding is strak om het bijbehorende bouwwerk gelegd, het gehele aanduidingsvlak mag dan ook bebouwd zijn. Dit is alsnog in de regels vastgelegd.

In de regels is bepaald dat de regeling die in het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' is opgenomen ten behoeve van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 2' als volgt wordt aangevuld: 'De gronden ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - afwijkende bebouwingsregeling 2' mogen volledig worden bebouwd.'

2.2.7 Afwijkingsbevoegdheid in bestemming 'Bedrijf'

In het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' is in de bestemming 'Bedrijf' een afwijkingsbevoegdheid opgenomen. Deze regeling geeft het bevoegd gezag de mogelijkheid om een omgevingsvergunning te verlenen en bedrijvigheid toe te staan die niet voorkomt op de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar die naar aard en invloed vergelijkbaar is met de bedrijvigheid die rechtstreeks is toegestaan (zijnde bedrijven in milieucategorie 1 en 2).

In de praktijk doen zich ook situaties voor waarin een bedrijf zich wil vestigen dat wel voorkomt op de Staat van bedrijfsactiviteiten, maar volgens deze lijst in een hogere categorie valt dan de algemeen toegestane bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2. Door de formulering van de afwijkingsbevoegdheid kan in dat geval geen omgevingsvergunning worden verleend, omdat de afwijkingsbevoegdheid uitsluitend ziet op bedrijven die niet voorkomen op die lijst. Als het bedrijf naar aard en invloed vergelijkbaar is met de rechtstreeks toegestane bedrijvigheid, zijn er echter geen bezwaren om het betreffende bedrijf binnen de bestemming 'Bedrijf' toe te staan.

Dit kan bijvoorbeeld het geval zijn bij een klein metaalbewerkingsbedrijf. Volgens de Staat van bedrijfsactiviteiten, die is gebaseerd op de standaard bedrijvenlijst uit de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering', vallen metaalbewerkingsbedrijven altijd in milieucategorie 3.1 of 3.2. In de praktijk is het echter goed mogelijk dat een klein metaalbewerkingsbedrijf qua milieuhinder overeenkomt met een bedrijf in milieucategorie 2 en zich dus zonder problemen kan vestigen binnen de bestemming 'Bedrijf'. Het is wenselijk om de regeling te verruimen zodat ook bedrijven die formeel in een hogere milieucategorie vallen maar die naar aard en invloed vergelijkbaar zijn met een bedrijf in milieucategorie 1 of 2 kunnen worden toegestaan.

In de regels is bepaald dat de afwijkingsbevoegdheid in de bestemming 'Bedrijf' wordt vervangen door een andere regeling. Die regeling maakt het enerzijds mogelijk om bedrijven toe te staan die niet op de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen en anderzijds om bedrijven toe te staan die wel op de Staat van bedrijfsactiviteiten zijn opgenomen, maar in een hogere milieucategorie vallen dan rechtstreeks toegestaan. In beide gevallen moet worden aangetoond dat de bedrijvigheid naar aard en invloed vergelijkbaar is met de bedrijven die rechtstreeks zijn toegestaan (zijnde bedrijven in milieucategorieën 1 en 2).

2.2.8 Woningen Heuvel 8

Het perceel Heuvel 8 is in het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' bestemd als 'Gemengd' en aangeduid als 'kantoor'. Op het perceel is een bouwvlak opgenomen. Hoewel op dit perceel - naast een kantoor - drie appartementen aanwezig zijn, is op het bouwvlak geen aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' opgenomen. De appartementen zijn daardoor abusievelijk niet positief bestemd. In voorliggend herzieningsplan wordt deze omissie hersteld.

Het perceel Heuvel 8 is opgenomen op de verbeelding van dit herzieningsplan. De bestemming ('Gemengd'), de dubbelbestemmingen ('Waarde - Archeologie 3' en 'Waarde - Archeologie 4.2') en de aanduiding 'kantoor' zijn overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Ook het bouwvlak (met aanduidingen voor de maximale goothoogte en de minimale dakhelling) is één op één overgenomen. Aan het bouwvlak is de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden - 3' toegevoegd, zodat de aanwezige appartementen passend zijn bestemd.

2.2.9 Bouwvlak perceel sectie D, nummer 253

Het perceel kadastraal bekend als sectie D, nummer 253 is in gemeentelijk eigendom. Het perceel grenst aan het terrein van bungalowpark De Kempervennen en is in het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' bestemd als 'Recreatie - Bungalowpark'. Het bouwvlak dat is opgenomen voor het terrein van het bungalowpark ligt ook over het perceel D 253. Gezien de eigendomssituatie zullen op dit perceel echter geen bungalows of overige gebouwen ten behoeve van het bungalowpark worden gerealiseerd. Het bouwvlak kan daarom worden verwijderd.

Het perceel D 253 is opgenomen op de verbeelding van dit herzieningsplan. De vigerende bestemming ('Recreatie - Bungalowpark') en de vigerende dubbelbestemmingen en aanduidingen zijn één op één overgenomen uit het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012'. Op het perceel is echter geen bouwvlak meer ingetekend.

2.3 Plansystematiek

Voorliggend bestemmingsplan heeft enerzijds betrekking op een reparatie van het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' naar aanleiding van de vernietiging van twee planonderdelen door de AbRvS. Anderzijds betreft het bestemmingsplan een partiële herziening van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012'. Aangezien de regels van het vigerende bestemmingsplan worden herzien, is het plangebied van deze herziening gelijk aan het plangebied van het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012'. De aanpassingen van de verbeelding blijven beperkt tot enkele percelen. Voor het overige blijft de verbeelding van het vastgestelde bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' van toepassing.

De regels van dit bestemmingsplan zijn beperkt tot enkele artikelen. In artikel 1 is aangegeven wat de naam en de IMRO-code van het herzieningsplan zijn. Artikel 2 bevat het toepassingsbereik. In dat artikel is aangegeven dat de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' worden herzien zoals aangegeven op de verbeelding en in de regels van het herzieningsplan. Voor het overige blijven de regels en verbeelding van het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' ongewijzigd van toepassing.

Voor de percelen hoek Keulsepad/Den Dries en Heuvel 2/4 vigeert - vanwege de vernietiging door de AbRvS - niet het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' maar het bestemmingsplan 'Kom Westerhoven 1996'. Voor deze gronden wordt dus de plankaart (verbeelding) van het bestemmingsplan 'Kom Westerhoven 1996' herzien. Door middel van de bepaling in het toepassingsbereik worden voor deze percelen de regels van het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' (inclusief de daarin aangebrachte wijzigingen ten gevolge van deze planherziening) van toepassing.

In artikel 3 zijn de aanpassingen van de planregels opgenomen. De volgende regelingen zijn opgenomen:

- artikel 3.1 regelt de toevoeging van een begrip voor 'kookstudio';
- artikel 3.2 regelt de herziening van de bestemming 'Agrarisch';
- artikel 3.3 regelt de herziening van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden';
- artikel 3.4 regelt de aanpassing van de afwijkingsbevoegdheid in de bestemming 'Bedrijf';

- artikel 3.5 laat in de bestemming 'Bedrijventerrein - 3' de regeling voor het sportcentrum (ter plaatse van de aanduiding 'sportcentrum') vervallen en vervangt deze voor een regeling voor een kookstudio (ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - kookstudio');
- artikel 3.6 voegt aan de bestemming 'Wonen' een regeling toe die samenhangt met de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding – afwijkende bebouwingsregeling 2' op de verbeelding.

Artikel 4 bevat het overgangsrecht, zoals dat is voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. In artikel 5 is de slotregel opgenomen.

3 Haalbaarheid

3.1 Uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012, herziening 2014' biedt enerzijds een passende planregeling voor twee percelen waarvoor de AbRvS het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012' heeft vernietigd. Anderzijds heeft dit bestemmingsplan betrekking op enkele ondergeschikte aanpassingen van de verbeelding en regels van het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012'. Gezien het karakter van het bestemmingsplan is een toetsing aan de provinciale en gemeentelijke beleidskaders niet zinvol. Er is ook geen sprake van milieuhygiënische aspecten waarvoor onderzoek noodzakelijk is.

Onderhavige herziening maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk, maar herstelt een aantal omissies in het vastgestelde bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012'. Ook op de locaties waar een passende planregeling wordt geboden voor de vernietigde plandelen, is geen sprake van nieuwe ontwikkelingen. Kostenverhaal is daarom niet aan de orde, zodat er geen sprake is van de noodzaak van het opstellen van een exploitatieplan of het sluiten van anterieure overeenkomsten met ontwikkelende partijen. Het bestemmingsplan is economisch uitvoerbaar.

3.2 Procedures

Het ontwerpbestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012, herziening 2014' is overeenkomstig artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betrokken instanties. Daarnaast heeft het ontwerpbestemmingsplan de procedure van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen. In dit kader heeft het ontwerpbestemmingsplan met ingang van 3 april 2014 gedurende een periode van zes weken ter visie gelegen, waarbij gelegenheid is geboden tot het indienen van zienswijzen.

Er zijn gedurende de periode van tervisielegging vijf zienswijzen ingediend. In de als bijlage toegevoegde 'Nota zienswijzen ontwerpbestemmingsplan Westerhoven en De Kempervennen 2012, herziening 2014' zijn de zienswijzen samengevat en beantwoord. De zienswijze van de provincie heeft geleid tot een aanpassing van de regels, de overige zienswijzen hebben niet geleid tot wijzigingen. Wel zijn bij vaststelling van het bestemmingsplan twee ambtshalve aanpassing gedaan: op het perceel Heuvel 8 is een aanduiding opgenomen voor de aanwezige appartementen en het bouwvlak voor De Kempervennen is verkleind doordat het deel van het bouwvlak dat op een perceel ligt dat in gemeentelijk eigendom is, is verwijderd.

Het bestemmingsplan 'Westerhoven en De Kempervennen 2012, herziening 2014' is op 1 juli 2014 gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad. Het raadsvoorstel en raadsbesluit zijn als bijlage opgenomen.