

**Ruimtelijke onderbouwing project hoek
Witvrouwenbergweg/Acaciaweg (Multi Auto)**

Gemeente Someren

Ruimtelijke onderbouwing project hoek Witvrouwenbergweg/Acaciaweg (Multi Auto)
Gemeente Someren

Datum:
25 april 2014

Contactpersoon:
Gemeente Someren
Peter Engelvaart

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied.....	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. BELEIDSKADER	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Rijksbeleid	8
2.3 Provinciaal beleid	9
2.4 Regionaal beleid.....	15
2.5 Gemeentelijk beleid.....	17
3. PLANBESCHRIJVING	19
3.1 Huidige situatie.....	19
3.2 Voorgenomen ontwikkeling.....	19
4. OMGEVINGSASPECTEN.....	20
4.1 Inleiding	20
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	20
4.3 Geluid.....	21
4.4 Bedrijven en milieuzonering	21
4.5 Bodem.....	22
4.6 Flora en fauna	23
4.7 Luchtkwaliteit	24
4.8 Externe veiligheid	25
4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden.....	27
4.10 Geurhinder	29
4.11 Water	31
4.12 Verkeer en parkeren	34
4.13 Kabels, leidingen en overige belemmeringen.....	34
5. UITVOERBAARHEID	35
5.1 Economische uitvoerbaarheid	35
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	35

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Multi Auto is momenteel gevestigd te Asten aan het adres Bonksel 2. Het bedrijf is gespecialiseerd in de verkoop van personenwagens. Het bedrijf heeft sinds haar oprichting een aanzienlijke groei doorgemaakt. Om die reden heeft het bedrijf besloten te verhuizen naar een grotere locatie. De gemeente Someren heeft een nieuw bestemmingsplan in voorbereiding aan de Witvrouwenbergweg met mogelijkheden voor de vestiging van perifere detailhandel. Op deze centraal gelegen locatie aan de invalsweg naar Someren kunnen zich bedrijven vestigen die een representatieve locatie zoeken met een kwalitatief hoogwaardige uitstraling.

Multi Auto koopt op het terrein aan de Witvrouwenbergweg een perceel van circa. 4500 m² van de gemeente Someren. Het autobedrijf richt zich volledig op de autohandel voor particulieren. De vestiging van het bedrijf past in de filosofie van de gemeente voor dit terrein. De locatie past daarnaast uitstekend bij het bedrijf: er is sprake van een goede uitstraling, goede bereikbaarheid en een zichtlocatie.

De locatie zal voor een deel worden bebouwd met een showroom en daarnaast wordt een groot deel van het buitenterrein in gebruik genomen ten behoeve van de verkoop van daar gestalde personenauto's. In de koopovereenkomst is een bouwverplichting opgenomen.

Ter uitvoering van de gesloten overeenkomst heeft het bedrijf een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en voor de activiteit afwijken van de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan ingediend (een vergunning op grond van artikel 2 lid 1 onder a. en c. van de Wabo). Het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Witvrouwenbergweg is immers nog in procedure en om hierop vooruit te kunnen lopen, wordt een uitgebreide Wabo-procedure doorlopen.

De gemeente Someren wil, vooruitlopend op het bestemmingsplan, medewerking verlenen aan de vestiging van Multi Auto aan de Witvrouwenbergweg. Op grond van artikel 2.12.lid 1 onder a, sub 3 van de Wabo dient de aanvraag vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin en maakt onderdeel uit van de aanvraag om omgevingsvergunning.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

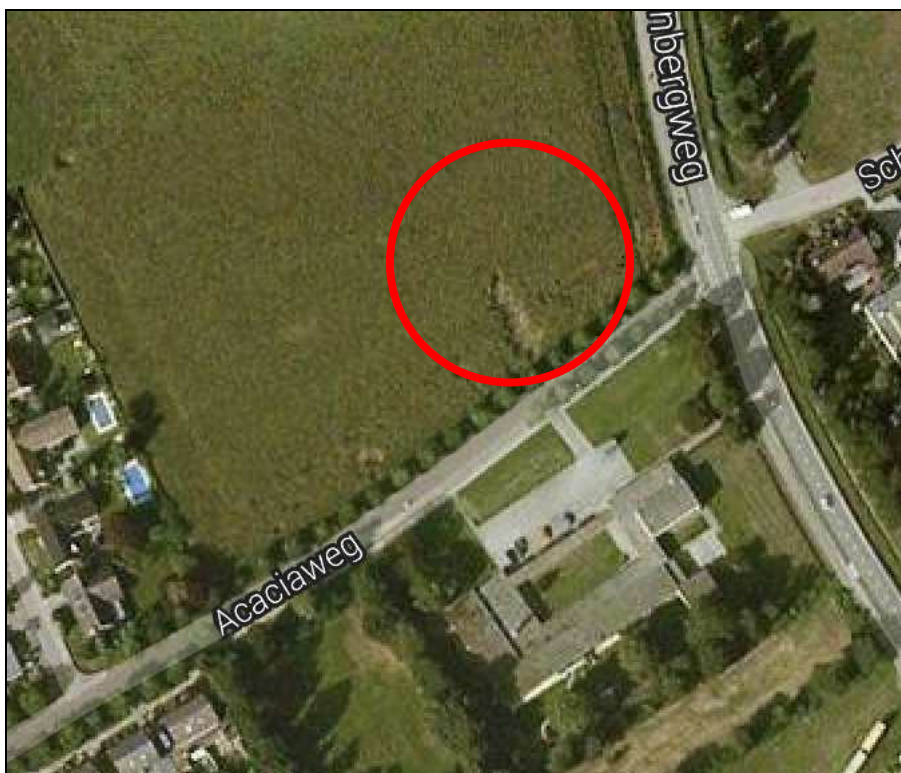
Het projectgebied ligt op de hoek van de Witvrouwenbergweg en de Acaciaweg.

Het perceel waar Multi Auto wordt gevestigd, is kadastraal bekend als sectie M, nummer 547 en 604 (gedeeltelijk).

Op afbeelding 1 is een foto afgebeeld waarop de locatie is aangegeven, op afbeelding 2 is de luchtfoto aangegeven van de omgeving waarop eveneens de bouwlocatie is aangegeven.



Afbeelding 1. De projectlocatie



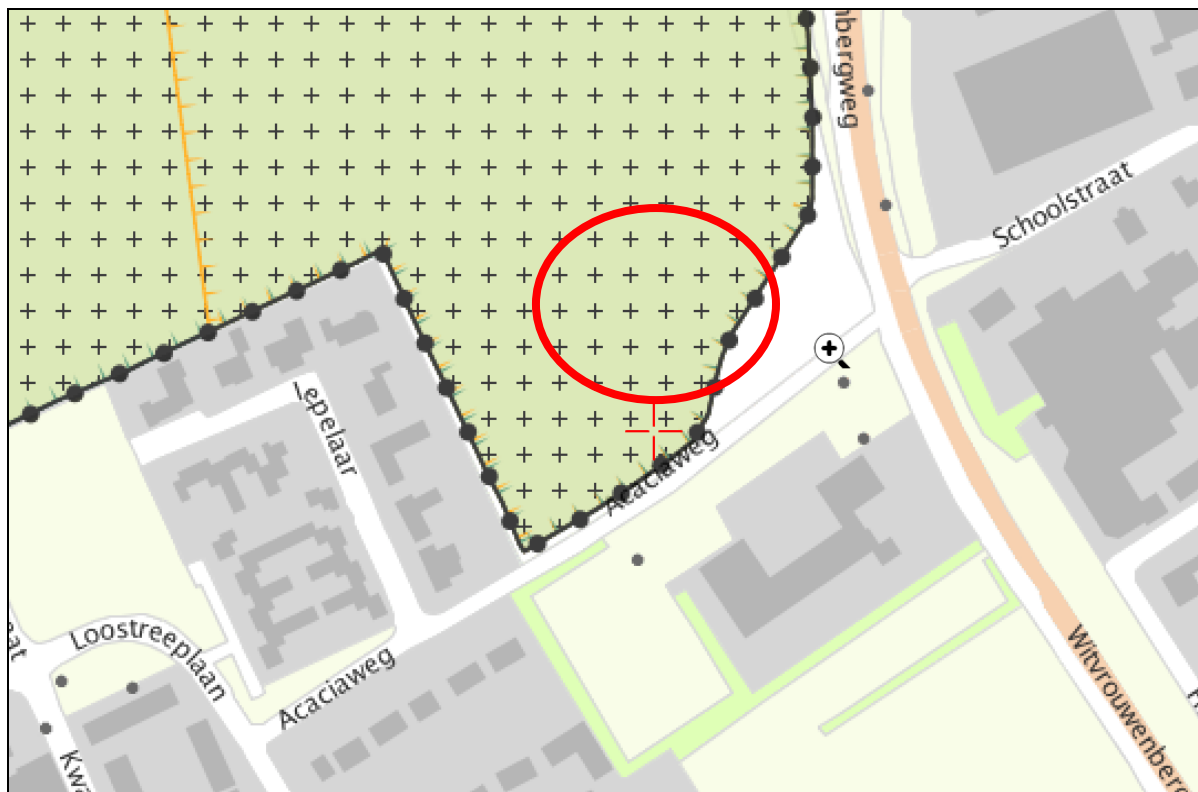
Afbeelding 2. Luchtfoto projectgebied

De exacte begrenzing van het projectgebied is aangegeven op de geometrische plaatsbepaling behorende bij deze ruimtelijke onderbouwing.

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' van de gemeente Someren het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige projectgebied. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Someren op 29 juni 2011 en is voor de percelen die binnen het projectgebied vallen, onherroepelijk.

Het projectgebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschappelijke waarden'. Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen woningen zijnde, worden gebouwd ten dienste van al dan niet bedrijfsmatig agrarisch grondgebruik. De hoogte mag maximaal 2,50m¹ zijn. Niet toegestaan zijn overkappingen, permanente teeltondersteunende voorzieningen, mest- en voerplaten, (sleuf-)silo's, mestopslagsilo's en vergelijkbare voorzieningen. De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van een bedrijfspand en bedrijfsmatig gebruik van het perceel. Doordat het gebruik van het pand en het perceel niet ten dienste van een agrarisch grondgebruik is, is deze ontwikkeling niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 3. Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Someren', vastgesteld op 29 juni 2011

1.4 Voorontwerpbestemmingsplan

Voor de locatie is momenteel een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld. De locatie maakt onderdeel uit van een groter gebied dat volledig als bedrijventerrein wordt bestemd: het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg'. Het voorontwerp is reeds in procedure gebracht en deze projectomgevingsvergunning past hier volledig in.



Afbeelding 4. Uitsnede voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg'

1.5 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit een vijftal hoofdstukken en enkele (separate) bijlagen. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.).

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het projectgebied en directe omgeving. Daarnaast worden de ontwikkelingen die door de ruimtelijke onderbouwing mogelijk worden gemaakt op een rij gezet. In hoofdstuk 4 wordt vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water beschreven waarom de ontwikkeling die door de voorliggende ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan en het maatschappelijk draagvlak voor het plan.

2. BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer het ruimtelijke beleid van de hogere overheden en de gemeente zelf. Ook onderhavig plan is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op het aspect beleid. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan het ruimtelijk beleid van de diverse overheden.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening steeds meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Doorwerking projectgebied

De ontwikkeling die met onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, heeft geen nationaal belang en de SVIR vormt dan ook geen belemmering voor dit project.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd.

Doorwerking projectgebied

Met de ontwikkeling die met onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk gemaakt wordt, zijn geen nationale belangen in het geding. Geconstateerd kan worden dat onderhavige ruimtelijke onderbouwing niet conflicteert met het nationaal ruimtelijk orderingsbeleid uit het Barro.

2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening is op 1 oktober 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 januari 2011 in werking getreden. De provincie geeft in de Structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De provincie kiest voor een duurzame ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen. Nieuwe ontwikkelingen moeten bijdragen aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant.

Een van de speerpunten in het beleid is dat verstedelijking zo veel mogelijk geconcentreerd moet worden. De ontwikkeling van bedrijventerreinen is te zien als een stedelijke ontwikkeling.

Voor de ontwikkeling die met onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. Het projectgebied ligt binnen het gebied dat is aangeduid als 'kernen in landelijk gebied'. Dit gebied maakt vervolgens deel uit van de bestaande 'stedelijke' structuur.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Voor de ontwikkeling die met onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, spelen de elementen 'zorgvuldig ruimtegebruik' en 'meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit' een rol.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

De gemeente Someren heeft veel geïnvesteerd in de herstructurering van bestaande bedrijvenlocaties en heeft daartoe Nimby-bedrijven gekocht, gesaneerd en herontwikkeld. Voorbeelden zijn daarbij de locatie 't Vaartje, waar Bakker beton heeft plaatsgemaakt voor een herontwikkeling naar een nieuw bedrijventerrein en de locatie Laurus, waar een al jaren leegstaand bedrijf door de gemeente is aangekocht, herverkaveld en opnieuw is uitgegeven.

De bovengenoemde locaties zijn inmiddels gesloopt en voor een groot deel opnieuw uitgegeven. De onderhavige locatie heeft als thema PDV gekregen in tegenstelling tot de andere locaties. Het bedrijf Multi-auto past hier perfect in. Qua profiel zou het minder passend zijn in de reeds eerder

genoemde bedrijventerreinen. De onderhavige locatie is gelegen in een kern in landelijk gebied. Bij het zoeken naar uitbreidingsruimte is zorgvuldig ruimtegebruik een belangrijke voorwaarde.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

Ten aanzien van bedrijvigheid is het beleid gericht op een goed functionerende (regionale) markt voor bedrijventerreinen en een gedifferentieerde voorzieningenstructuur, middels:

- voorzien in een kwantitatief en kwalitatief op de behoefte aansluitend aanbod van bedrijventerreinen en een gedifferentieerde voorzieningenstructuur;
- realiseren van zorgvuldig ruimtegebruik op bedrijventerreinen en het bevorderen van herstructurering van verouderde terreinen.

De provincie vindt het belangrijk dat het bedrijfsleven in Brabant zich (verder) kan ontwikkelen en dat in de ruimtebehoefte wordt voorzien door ruimte te reserveren voor de verwachte omvang van de ruimtelijke ontwikkelingen. Tegelijkertijd vindt de provincie het van belang dat deze ruimtebehoefte voor het bedrijfsleven niet alleen op uitbreidingslocaties wordt gerealiseerd. De aandacht gaat daarom uit naar:

- het intensiever benutten van bestaande bedrijventerreinen;
- het herstructureren van verouderde bedrijventerreinen;
- het intensiveren van het ruimtegebruik op nieuwe (uitbreidings)locaties.

De uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen dient in het algemeen beschikbaar te zijn voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving passen. Uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik dient oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen (zoals wonen, kantoorlocaties en detailhandelsfuncties) te worden voorkomen.

Ten aanzien van de ontwikkeling van bedrijventerreinen ligt er in de visie voor het bedrijfsleven, de betrokken overheden en andere initiatiefnemers een gezamenlijke opgave op het vlak van inbreiden, herstructureren en het intensief en meervoudig gebruik van de ruimte. De mogelijkheden voor inbreiden, herstructureren en intensiveren per regio, per locatie, maar ook in de tijd bezien, kunnen verschillen. De mate en wijze waarop aan aspecten van zuinig ruimtegebruik vorm en inhoud wordt gegeven, moet aansluiten op de specifieke ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten ter plaatse. Dit vraagt om maatwerk en verdere uitwerking. In dit geval is er weliswaar sprake van een uitbreiding, maar deze ligt in het stedelijk gebied. Thans gebruikt het bedrijf Multi-auto in Asten verschillende panden op verspreid liggende locaties. Het is uiteraard voor het bedrijf zelf maar ook voor de omgeving en vanuit een oogpunt van ruimtelijke concentraties veel efficiënter om de activiteiten van het bedrijf zoveel mogelijk op één locatie te concentreren.

Doorwerking projectgebied

De ontwikkeling die door de onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van een bedrijfspand alsmede het daarbij behorende bedrijfsmatige buitenterrein op een onbebouwd gedeelte van de realisatie van een nieuw bedrijventerrein in de kern Someren.

Er is met de voorgestane ontwikkeling sprake van invulling van een nieuwe bedrijfslocatie binnen de bestaande stedelijke structuur. Zowel in de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan als hierna in het kader van de onderhavige ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd waarom een beperkt bedrijventerrein past binnen dit gebied. Het autobedrijf past voor wat betreft de karakteristiek uitstekend op de zichtlocatie aan de Witvrouwenbergweg/Acaciaweg. Dit bedrijf zou niet passend zijn binnen de dorpskern. De locatie is momenteel weliswaar onbebouwd, maar deze sluit wel aan bij de dorpskern en is gelegen aan een van de belangrijkste ontsluitingswegen van Someren. Aan de overzijde van de Witvrouwenbergweg ligt het bedrijventerrein Sluis XI/Half Elfje. Deze ontwikkeling is daarmee in lijn met de provinciale ruimtelijke belangen uit de Structuurvisie en dit beleid vormt dan ook geen belemmering.

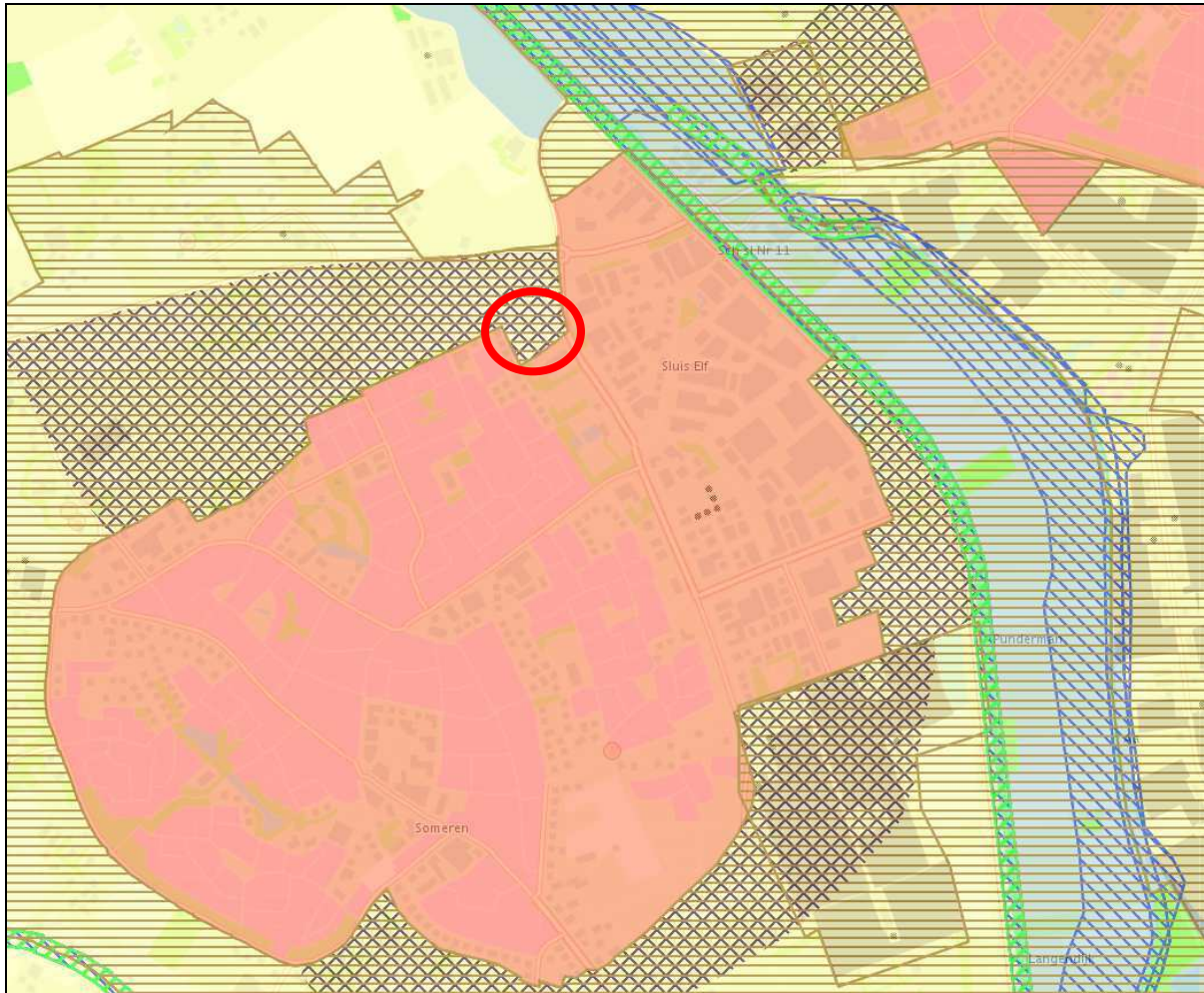
Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte is op 7 februari en 14 maart 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en op 19 maart 2014 in werking getreden. In de Verordening staan onderwerpen uit de provinciale Structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De Verordening bevat regels op verschillende punten, waaronder ontwikkelingen binnen stedelijk gebied. Deze regels zijn van belang voor het onderhavige project.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling; landelijke kern' zijn aangeduid. Uitbreiding van stedelijk gebied kan onder strikte voorwaarden in dit gebied plaatsvinden.



Afbeelding 5. Uitsnede kaart Verordening ruimte 2014, kaart Stedelijke Ontwikkeling

Op de kaart 'Natuur en landschap' zijn voor het plangebied zelf geen bijzondere waarden aangegeven. Op de kaart 'Cultuurhistorie', 'Ontwikkeling Intensieve veehouderij', 'Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines' en 'Water' zijn voor het plangebied ook geen bijzondere waarden aangegeven.

In hoofdstuk 3 van deze onderbouwing is een verantwoording voor de ontwikkeling gegeven. De gewenste ontwikkeling kan niet geheel binnen het bestaande stedelijke gebied gerealiseerd worden. Het is dan ook van belang om een ruimtelijke kwaliteitsverbetering te realiseren ter plaatse. Het bedrijventerrein wordt landschappelijk ingepast door een groenstrook en er worden inrichtingsmaatregelen getroffen in de vorm van een combinatie van waterbuffer en groenvoorzieningen. Met de realisering van het inrichtingsplan en de landschappelijke kwaliteiten van het voorliggend plan is geregeld dat uitvoering van de kwaliteitsverbeterende maatregelen als bedoeld in artikel 3.2.1 van de verordening Ruimte geborgd zijn, alvorens in het zoekgebied voor verstedelijking gebouwd kan worden. gebouwd kan worden. Ten behoeve van het inrichtingsplan is gelijktijdig met de procedure om ten behoeve de aanvraag om omgevingsvergunning van Multi-auto een omgevingsvergunning te verlenen voor de activiteit bouwen en voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan

eveneens een procedure gestart voor de activiteit afwijken van het bestemmingsplan. Daarmee is voldoende gewaarborgd dat aan de kwaliteitsverbeterende maatregelen wordt voldaan.

Tenslotte zal op bestemmingsplanniveau een kwaliteitsinspanning worden gedaan door in ieder geval ten laste van het exploitatieresultaat een storting te doen van 1 % van de uitgifteprijs van het gehele bestemmingsplan in het BIO-fonds, dat speciaal is ingesteld om te voorzien in landschappelijke projecten binnen de gemeente Someren. Daarnaast zal worden geïnvesteerd in landschappelijke herinrichting ter plaatse. Dit uit zich in de aanleg en vormgeving van wadi's aan de noordzijde van de Acaciaweg alsmede het omzomen van het gebied ten zuiden van de Acaciaweg met een stevige groenstructuur aan alle zijden. Hierbij is veel aandacht besteed aan het waar mogelijk behouden van aanwezige beeldbepalende bomen.

Voor het onderhavige projectgebied geldt dat de inrichting hiervan in samenhang met de maatregelen die worden getroffen bij het bouw- en gebruiksgereedmaken van het onderhavige terrein en de inrichting van de directe omgeving ervoor zullen zorgen dat wordt geïnvesteerd in de landschappelijke inrichting van het terrein.

In artikel 4.4. en 4.6 van de Verordening Ruimte zijn de regels opgenomen ten aanzien van de realisatie van bedrijventerreinen. In artikel 3.3. zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling die op de onderhavige locatie van toepassing zijn.

Artikel 8.1 Stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling

1. In afwijking van artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan ter plaatse van de aanduiding 'Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling', voorzien in een stedelijke ontwikkeling.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:

- a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;

Het deel van bedrijventerrein Witvrouwenbergweg dat gelegen is buiten het bestaand stedelijke gebied wordt wel aansluitend aan dit bestaande gebied gerealiseerd.

- b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken.

Bij het inrichtingsplan is rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren ter plaatse.

Artikel 4.4 Regels voor ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop:
 - a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, zijn gemaakt, worden nagekomen;
 - b. het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
 - c. door middel van regels zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd.

In hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing is een verantwoording voor de ontwikkeling

gegeven. Hieruit blijkt dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en dat de uitbreiding op regionaal niveau is afgestemd, inclusief het netto ruimtebeslag.

2. Onder harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties waarover een gemeente beschikt, die:

- a. wordt uitgedrukt in het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
- b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

In hoofdstuk 3 van deze ruimtelijke onderbouwing is een verantwoording voor de ontwikkeling gegeven. Hieruit blijkt dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en dat de uitbreiding op regionaal niveau is afgestemd, inclusief het netto ruimtebeslag in relatie tot de harde plancapaciteit.

3. De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt bevorderd, betreft in het bijzonder het opnemen van regels:

- a. om een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bij de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie te bevorderen;
- b. die een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag voor bedrijven in verschillende milieucategorieën bevorderen;
- c. over de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
- d. over een op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;
- e. die oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegengaan.

In de regels van het voorontwerpbestemmingsplan en op de bijbehorende verbeelding zijn de zonering van het terrein, de minimale en maximale kavelmaten alsmede de inpassing ervan verankerd. Met het onderhavige plan wordt hierop vooruitgelopen. Door de combinatie van het onderhavige plan, de inrichting daarvan alsmede het civieltechnische inrichtingsplan dat door de gemeente wordt gerealiseerd, wordt geborgd dat sprake is van een optimale verkaveling, binnen hoogwaardige kaders. Oneigenlijk gebruik wordt in de regels van het voorontwerpbestemmingsplan uitgesloten. De projectomgevingsvergunning voor Multi Auto voldoet aan de genoemde uitgangspunten en daarmee ook aan het kader dat door het bestemmingsplan wordt gegeven. Ook de gesloten koopovereenkomst geeft voldoende waarborg.

4. Onder oneigenlijk ruimtegebruik bedoeld in het derde lid, onder e, wordt voor wat betreft een middelzwaar en zwaar bedrijventerrein verstaan het gebruik voor:

- a. bedrijfswoningen;
- b. bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd;
- c. andere bedrijven dan bedoeld onder b en behorend tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van een bedrijf gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m².

In het onderhavige plan is van het bovengenoemde geen sprake, aangezien er geen middelzwaar of zwaar bedrijventerrein wordt ontwikkeld. Het autobedrijf valt ook niet onder een zware milieucategorie.

Artikel 4.6 Aanvullende regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in een kern in landelijk gebied bepaalt dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m² bedraagt.
 2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een vestiging of een uitbreiding van een bouwperceel groter dan 5.000 m², mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4., derde lid;
 - b. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
 - c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
 - I. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied;
 - of
 - II. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein; of
 - III. wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein.
- Het onderhavige plan heeft betrekking op een perceel van minder dan 5.000 m². Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit de Verordening ruimte en er hoeft niet te worden afgeweken van de hoofdregel.*

2.4 Regionaal beleid

Regionale agenda bedrijventerreinen

In 2008 hebben het SRE en de deelnemende gemeenten een Regionale Agenda Bedrijventerreinen 2008 (RAB) opgesteld. Het RAB geldt als leidraad voor het gemeentelijke bedrijventerreinenbeleid. De regio kiest ervoor om op een verantwoorde en duurzame manier de economische groei te faciliteren en daarbij tekorten en overschotten op de bedrijventerreinenmarkt te voorkomen. Dit betekent dat de regio ruimte blijft geven aan economische dynamiek maar wel via een gedoseerde groei van het ruimtebeslag (door zorgvuldig en samenhangend bedrijventerreinenbeleid). De regio kiest voor een subregionale- en regionale insteek en een bottom-up benadering van de problematiek. Iedere subregio is verantwoordelijk voor zijn ruimtebudget, de afstemming tussen de betreffende gemeenten, de beschikbaarheid van voldoende terrein, de ambities met betrekking tot de kwaliteit van terreinen etc. Momenteel wordt een nieuwe regionale programmering voor de werklocaties opgesteld.

Visie werklocaties de Peel en Stoplichtenmodel

In de Peel is in het voorjaar van 2012 "Visie werklocaties de Peel" opgesteld die als bouwsteen is gebruikt voor de regionale planning & programmering werklocaties Zuidoost-Brabant. De doelstelling van de subregionale visie is tweeledig. Enerzijds fungeert het als bouwsteen voor de regionale visie Zuidoost-Brabant, anderzijds kan de visie beschouwd worden als toetsingskader voor regionale afstemming en monitoring van werklocaties.

De gemeenten in de Peel zijn zich erg bewust van het feit dat zij – juist in de context van de economie – onderdeel zijn van een groter geheel en gezien aard en ligging veel met elkaar gemeen hebben. Hoewel er veelvuldige afstemming plaats heeft, is het de wens meer commitment over en

weer te creëren en hiervoor een afsprakenkader te hanteren. In de Peelgemeenten wordt de ijzeren voorraad strategie gehanteerd, wat betekent dat iedere gemeente op elk moment en voor de duur van 5 jaar voorraad dient klaar te hebben liggen. Voor de gemeente Someren ligt deze voorraad op 8,6 ha.

In RRO-verband is volgens het stoplichtenmodel de fasering van nieuw te ontwikkelen terreinen gepland. Voor Someren geldt daarbij dat 8,6 ha op groen staat en 2,3 ha op oranje. De locatie Witvrouwenbergweg is hierbij op 'groen' gezet.

Terrein	Segment	Oppervlakte
t Vaartje	Regulier	1,0
Locatie van Dijk	Regulier	1,9
Witvrouwenbergweg	PDV/Regulier	3,8
Lage Akkerweg	Regulier	1,9
Subtotaal		8,6
Lage Akkerweg II	Regulier	2,3
Totaal		10,9

Bron: SRE en Provincie Noord-Brabant

Tabel 1. Fasering volgens stoplichtenmodel RRO

Terreinen groen	Oppervlakte	Opgenomen	Resteert	Optie
t Vaartje	1,0	0,6	0,4	0,2
Locatie van Dijk	1,9	0,4	1,5	0,0
Witvrouwenbergweg	3,8	0,0	3,8	1,0
Lage Akkerweg	1,9	0,0	1,9	0,0
Subtotaal	8,6	1,0	7,6	1,2
Subtotaal - opties			6,4	

Terreinen oranje	Oppervlakte	Opgenomen	Resteert	Optie
Lage Akkerweg II	2,3	0,0	2,3	0,0
Subtotaal	2,3	0,0	2,3	0,0
TOTAAL AANBOD	10,9	1,0	9,9	1,2
TOTAAL AANBOD - OPTIES			8,7	

Tabel 2. Actuele planvoorraad

Doorwerking projectgebied

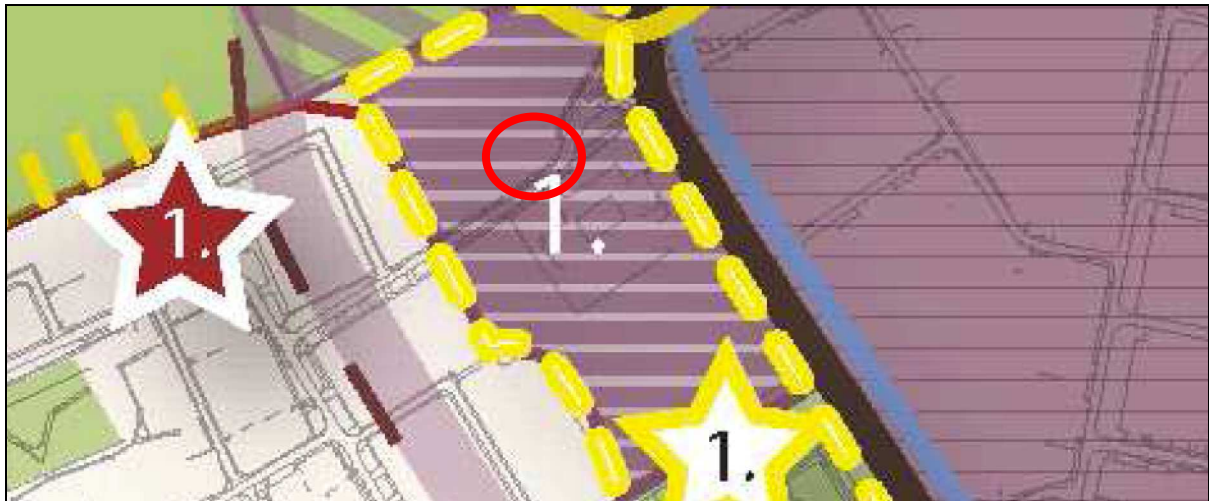
Het initiatief wordt gerealiseerd in het gebied dat in het stoplichtenmodel op "groen" is gezet.

2.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Someren 2028

De gemeenteraad van Someren heeft op 24 april 2013 de Structuurvisie Someren vastgesteld. Someren is een gemeente met aantrekkelijke kernen en een afwisselend buitengebied. Het is ook een gemeente waarin veel ruimtelijke ontwikkelingen gaande zijn en zich ook in de (nabije) toekomst gaan voordoen. De druk op de ruimte en de wens om de bestaande ruimtelijke kwaliteiten te behouden en daar waar het kan te versterken, vraagt om een samenhangende visie op ruimtelijke ontwikkelingen.

De bedrijventerreinen kennen in 2028 kwalitatief een meerwaarde, waardoor ze zich onderscheiden in de regio. Dit is tot stand gekomen door een succesvolle revitalisering en herstructureringsopgave, in combinatie met een bedachtzame groei, geënt op de lokale behoefte.



Afbeelding 6. Uitsnede en legenda Structuurvisie Someren 2028

Doorwerking projectgebied

De onderhavige projectlocatie maakt deel uit van de locatie 1 ('Nieuwe bedrijvenlocatie korte termijn'). Het realiseren van het autobedrijf past hierbinnen en daarmee is de ontwikkeling in lijn met het beleid uit de Structuurvisie Someren 2028.

Visie 'bedrijventerreinen Asten en Someren'

In 2009 is door de gemeenten Asten en Someren de 'Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023' vastgesteld. In deze visie hebben de gemeenten en het georganiseerde bedrijfsleven in Asten en Someren een gezamenlijk ambitieniveau voor de bedrijventerreinen in de gemeenten vastgelegd.

Een belangrijk uitgangspunt van de visie is de koppeling van nieuwe ontwikkelingen aan de herstructurering van bestaande locaties. De hoofdbeleidsuitgangspunten van de visie zijn:

- duurzaam gebruik van bestaande terreinen;

- ontwikkelen van voldoende nieuw bedrijventerrein om in de verplaatsingsbehoefte van bestaande bedrijven te kunnen voorzien;
- uitgangspunt is het juiste bedrijf op de juiste plek: dit vraagt om een heldere segmentering van de bedrijventerreinen;
- solitaire vestigingslocaties in het de kernen en het buitengebied verdienen maatwerk;
- het faciliteren van starters als motor van de toekomstige economie.

In de visie is aangegeven dat voor de gehele gemeente Someren een ruimtevraag bestaat van 12,4 hectare op korte termijn van 14,5 hectare op lange termijn. Geconcludeerd wordt dat:

- het overgrote deel van de ruimtevraag bestaat uit vraag naar middelgrote en grootschalige kavels;
- kleinschalige vraag is hoofdzakelijk vraag naar wonen in combinatie met werken;
- de grootschalige ruimtevraag is moeilijk te faciliteren op de bestaande bedrijventerreinen;
- er is vanuit gehele gemeente vraag naar geconcentreerde locaties voor PDV;
- dit is veelal een vervangings- of verplaatsingsvraag;
- belangrijk aandachtspunt is het leegstaande logistieke vastgoed op Sluis XI.

De locatie aan de Witvrouwenbergweg en dus ook van het projectgebied wordt aangegeven als een potentiële vestigingslocatie voor perifere detailhandel. Hiermee is de ontwikkeling van de genoemde locatie in lijn met de visie bedrijventerreinen.

Herstructureringsplan Sluis XI/Half Elfje

De visie heeft geleid tot de ondertekening van de Realisatie en Participatieovereenkomst Lauruscomplex e.o. tussen de gemeente Someren, de BOM en de BHB op 23 november 2012. In de overeenkomst is afgesproken dat de gemeente, de BOM en de BHB samenwerken op de volgende vier terreinen:

1. Herontwikkeling van het voormalige Lauruscomplex;
2. Opstellen en vaststellen van het herstructureringsplan Sluis XI/Half Elfje.
3. Planontwikkeling PDV-locatie Witvrouwenbergweg: afstemming betreffende planning, fasering en segmentering;
4. Afronding Lage Akkerweg: afstemming betreffende planning, fasering en segmentering.

In april 2013 is het herstructureringsplan voor Sluis XI/Half Elfje opgesteld. Het plan is in juni 2013 vastgesteld door de raad en in september 2013 ondertekend samen met de Brabantse ontwikkelingsmaatschappij (BOM) en de beide ondernemers verenigingen (OVS en ICAS).

Doorwerking projectgebied

Met de voorgestane ontwikkeling die onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk maakt, wordt een nieuwe kavel ontwikkeld, als eerste aanzet naar een nieuwe ontwikkeling als bedrijventerrein. Het bedrijf is zowel functioneel als ruimtelijk passend op het bedrijventerrein.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Huidige situatie

Omgeving projectgebied

Het projectgebied is gelegen aan de Witvrouwenbergweg ten oosten van de kern Someren. Aan de oostzijde van het plangebied ligt het bedrijventerrein Sluis XI/Half Elfje. Het noordelijke deel van het plangebied is agrarisch in gebruik. Ten zuiden van de Acaciaweg heeft het terrein een maatschappelijke invulling. Zo zijn er een kinderdagverblijf en evenemententerrein gelegen.



Afbeelding: de projectlocatie, aangegeven op de luchtfoto

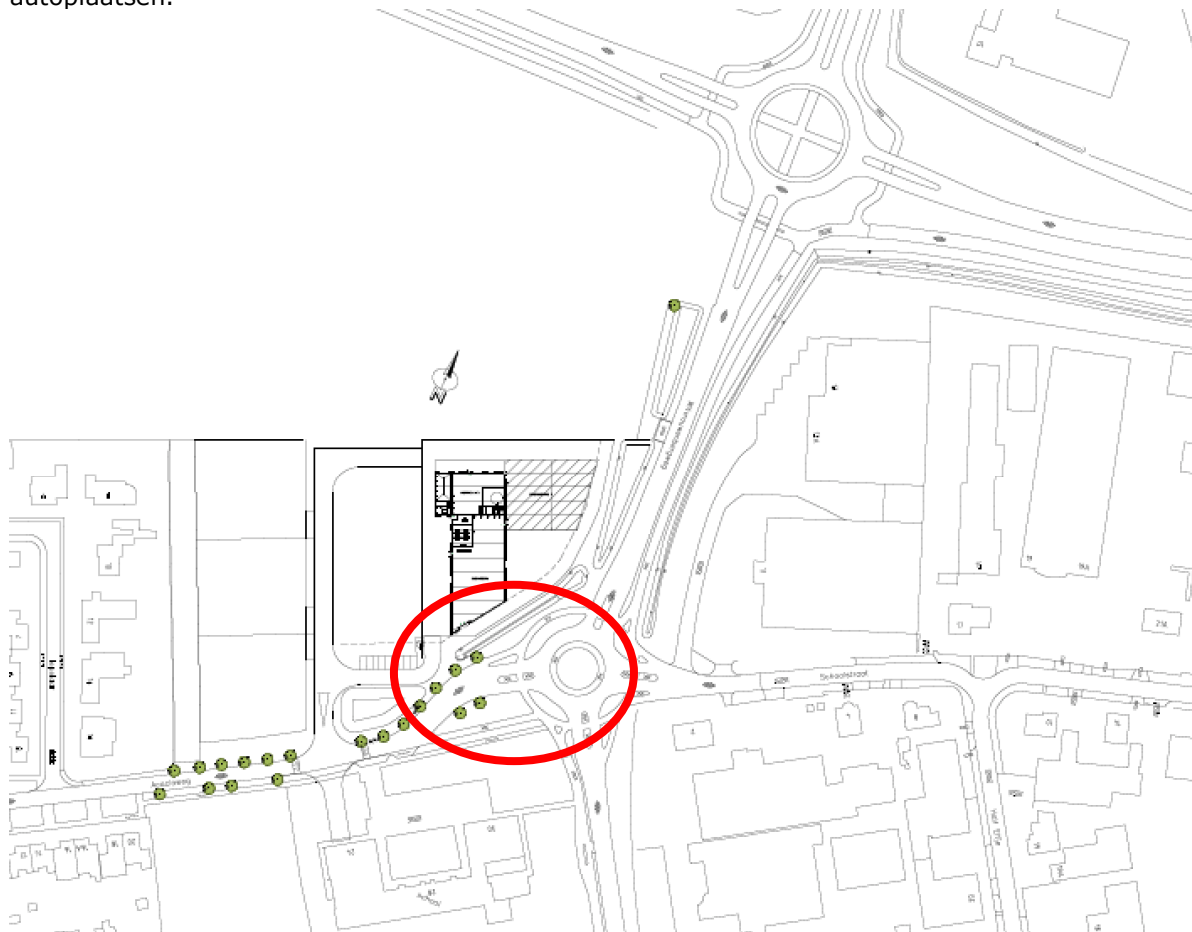
Projectgebied

Het projectgebied ligt ten noorden van de Acaciaweg op de hoek met de Witvrouwenbergweg. Een aantal jaren geleden is op dit kruispunt een rotonde aangelegd. Aan de zuidzijde van de Acaciaweg ligt een voormalige school die thans in gebruik is bij een kinderdagverblijf en een aantal verenigingen. Ten oosten van de Witvrouwenbergweg ligt het bedrijventerrein Sluis XI/Half Elfje. Ten westen van de projectlocatie ligt een ander agrarisch perceel en ten westen daarvan ligt de woonbebouwing met relatief diepe tuinen aan de Iepelaar. Ten noorden van de projectlocatie ligt een groot agrarisch gebied van circa 10 hectare.

3.2 Voorgenomen ontwikkeling

Het project voorziet in de bouw van nieuwe bedrijfsbebouwing ten behoeve van een autobedrijf dat zich vrijwel volledig zal toelagen op de autohandel en niet op reparatie. Het bedrijfsgebouw is ondersteunend aan de totale bedrijfsvoering. Een groot deel van de bouwlocatie zal worden ingericht als buitenterrein voor de verkoop van auto's. Het plan kent een capaciteit van 130 auto's op het buitenterrein en 60 auto's binnen. Voor de tweede fase zullen 110 autoplaatsen toegevoegd

worden, waarvan 75 auto's onder een overkapping.. Totaal derhalve 300 autoplaatsen.



Afbeelding: nieuwe situatie

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

Het al dan niet voldoen aan verschillende randvoorwaarden en uitgangspunten is bepalend voor de vraag of een nieuwe ontwikkeling ook daadwerkelijk uitvoerbaar is. Hierbij moet worden gedacht aan onder meer milieuaspecten als geluid, bodem en hinder van bedrijven, archeologie en economische haalbaarheid. Ook onderhavig project is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op bovengenoemde aspecten. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan de milieuhygiënische en waardenaspecten.

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag

zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het projectgebied wordt een nieuw bedrijfskavel gerealiseerd van ca. 4500 m². Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r..
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 3.6 Flora en fauna van deze ruimtelijke onderbouwing volgt dat het projectgebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het projectgebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het projectgebied niet tot een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied en zijn er ook geen rijksmonumenten binnen het gebied aanwezig.
3. In Hoofdstuk 4 (Omgevingsaspecten) zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavige ruimtelijke onderbouwing geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Zoals in bovenstaande opsomming blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Geluid

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld dat, indien in het projectgebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden bij vaststelling of herziening van het bestemmingsplan. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Het project voorziet niet in een geluidgevoelige functie. Een akoestisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een

verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-involed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven.

Het project dat wordt gerealiseerd, een autohandel zonder reparatie-activiteiten, valt op grond van de Brochure bedrijven en milieuzonering in categorie 2. Daarbij geldt een afstand ten opzichte van een rustige woonwijk van 30 meter. Aan deze afstand wordt ruimschoots voldaan, aangezien de afstand minimaal 90 meter bedraagt.

Conclusie

Aangezien het project geen gevoelige objecten mogelijk maakt, vormen de bedrijven en voorzieningen in de omgeving van het projectgebied geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Binnen het projectgebied wordt een categorie 2-bedrijf gerealiseerd. Aan de afstand die behoort bij een dergelijk bedrijf tot de meest nabijgelegen geluidgevoelige bestemming wordt ruimschoots voldaan.

4.5 Bodem

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend kan worden. De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke functies een belangrijke afweging.

Onderzoek

Aeres Milieu B.V. heeft in december 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie (zie separate bijlage). Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als "onverdacht" beschouwd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met molybdeen, nikkel en polychloorbifenylen (som PCB). De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met PCB. Het freatisch grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met diverse zware metalen en naftaleen en plaatselijk matig verontreinigd met cadmium.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van

een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling. De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing. Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater. Het volledige verkennende bodemonderzoek is een bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Uit het uitgevoerde bodemonderzoek is gebleken dat ter plaatse van de projectlocatie de bodemkwaliteit ter plaatse geen belemmering vormt voor de voorgenomen bestemmingswijziging van de locatie.

4.6 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

Werkwijze verkennend natuurwaardenonderzoek

In het verkennend natuurwaardenonderzoek zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet en planologisch beschermde natuurwaarden. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009.

Hiertoe is zowel een bronnenonderzoek als een veldonderzoek uitgevoerd. Voor dit bronnenonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevens, zoals algemene verspreidingsatlassen. Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden in situ is op 29 november 2012 door een ecooloog van BRO een verkennend veldbezoek gebracht aan het projectgebied. Het doel van dit veldbezoek was een duidelijk beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het huidige grondgebruik en de mogelijk natuurwaarden binnen het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden. Het gehele terrein ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde natura 2000-gebieden en geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Er hoeft geen rekening te worden gehouden met de wettelijke en de planologische gebiedsbescherming. Het is op basis van de literatuurgegevens en het verkennende veldonderzoek redelijkerwijs uitgesloten dat

de ruimtelijke ontwikkeling negatieve effecten zal hebben op streng beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdiersoorten, vissen amfibieën, reptielen en ongewervelde diersoorten. De volledige rapportage is als separate bijlage bij onderhavige ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Doorwerking projectgebied

Het gehele terrein ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde Natura 2000-gebieden en geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met de wettelijke en planologische gebiedsbescherming.

Het is op basis van de literatuurgegevens en het verkennende veldonderzoek redelijkerwijs uitgesloten dat de ruimtelijke ontwikkeling negatieve effecten zal hebben op streng beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdiersoorten, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelde diersoorten.

4.7 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoren woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Er wordt met realisatie van het project een nieuwe ontwikkeling mogelijk gemaakt, waarmee tevens een gewijzigde invloed op de luchtkwaliteit wordt uitgeoefend. Door K+ adviesgroep is een luchtkwaliteitonderzoek (18 juni 2013) uitgevoerd.

Uit dit onderzoek blijkt dat de het aantal verkeersbewegingen (ruim 4.800 ritten per etmaal) ruim onder de NIBM-grens van 18.000 voertuigbewegingen voor het gehele voorontwerp-bestemmingsplan Witvrouwenbergweg blijft. Ook uit CARII berekeningen blijkt dat de grenswaarde van 40 µg/m³ niet overschreden wordt

Doorwerking projectgebied

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er geen belemmeringen voor de planvorming.

4.8 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden twee normstellingen gehanteerd. Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers: bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10-6 risicocontour. Het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's, gelet op kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. De toepassing van de risicobenadering heeft dus primair betrekking op de onderdelen pro actie, de preventie en de preparatie van de veiligheidsketen. Het beleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan door maatregelen te treffen bij of aan de bron (inrichtingen, auto's etc.) en door de restrisico's te beperken, bijvoorbeeld door zonering. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

Groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) is een oriënterende waarde vastgelegd. Deze wordt uitgedrukt in de kans dat per jaar een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. De kans dat (een groep) slachtoffers vallen, wordt weergegeven met een curve (de fN-curve).

Een belangrijke factor bij het bepalen van het groepsrisico is het aantal personen dat zich in de omgeving van de risicovolle activiteit bevindt. Dit aspect kan vanuit de ruimtelijke ordening, door het toestaan of juist uitsluiten van functies waarbij een hoge personendichtheid in een bepaald gebied, worden beïnvloed.

In het Bevi is vastgelegd dat voldaan moet worden aan de eisen van het besluit bij nieuwe activiteiten / situaties. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan, dient de externe veiligheid te worden beoordeeld. Voor het plangebied is beoordeeld of sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen en in de omgeving van het plangebied, die mogelijk risico's zouden kunnen opleveren. Meer specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven die aangewezen zijn in het Bevi, waaronder LPG-tankstations, transportroutes over weg/spoor/water en buisleidingen.

Bestaande situatie

Risicovolle inrichtingen

Volgens de provinciale risicokaart zijn binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig. Het LPG-tankstation aan de Ter Hofstadlaan en de bedrijven op bedrijventerrein Sluis XI/Half Elfje met een PR-contour (in verband met opslag gevaarlijke stoffen en LPG) liggen op meer dan 300-400 meter afstand van het plangebied en daarbij buiten het invloedsgebied ervan. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vormen dan ook geen belemmering.

Ook de Boerenbond, met opslag van gas, is tevens een risicovol bedrijf (met een PRcontour van 20 meter), ligt op circa 200 meter afstand en daarmee buiten het invloedsgebied van het plangebied.

Aan Half Elfje 7 is een bedrijf gelegen dat ook opslag van vuurwerk heeft. De omvang hiervan is echter dusdanig beperkt dat het bedrijf geen Bevi-inrichting is en derhalve geen PR en GR contour aanwezig is. Wel geldt een VNG-afstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

Risicovol wegtransport

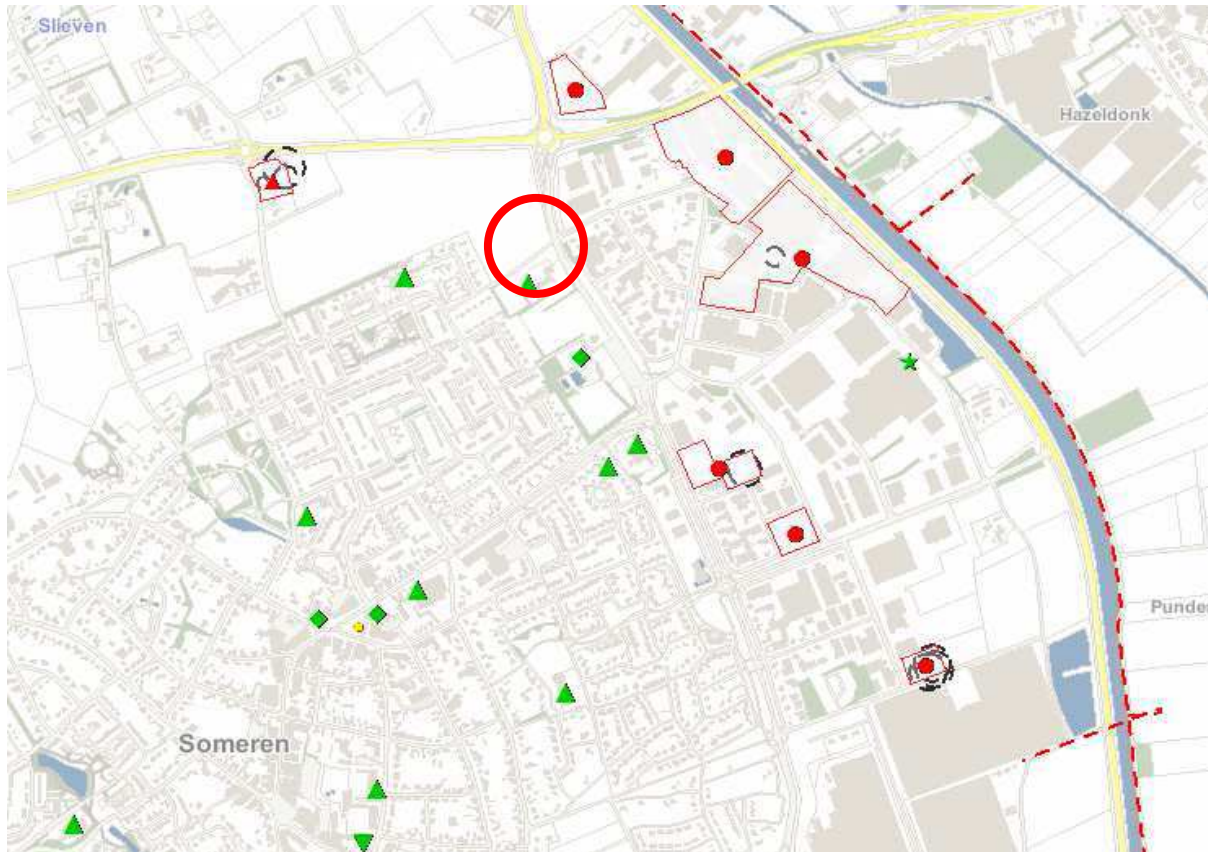
Over de Kanaaldijk Noord, ten oosten van het plangebied vindt in beperkte mate risicovol transport plaats. Vanwege de afstand (meer dan 200 meter), vormt deze weg geen belemmering voor de planontwikkeling.

Risicovol transport over het water

Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich de Zuid-Willemsvaart. De Zuid-Willemsvaart is op de kaart bij het (ontwerp) basisnet water opgenomen als vaarweg zonder toetsafstand. Dit betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze vaarweg geen punt van aandacht is.

Risicovol transport per (buis)leiding

Aan de Astense zijde van de Zuid-Willemsvaart, op een afstand van meer dan 600 meter, bevindt zich een hoge druk aardgasleiding. Het betreft een leiding met een uitwendige diameter van 14,49 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De plaatsgebonden risicocontour 10-6 bevindt zich op het hart van de leiding. De afstand tot aan het plangebied is dusdanig groot dat deze niet van invloed is op het plangebied. Er bevinden zich verder geen andere relevante buisleidingen binnen of in de directe nabijheid van het plangebied.



Afbeelding 11: uitsnede risicokaart

Doorwerking projectgebied

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de planvorming.

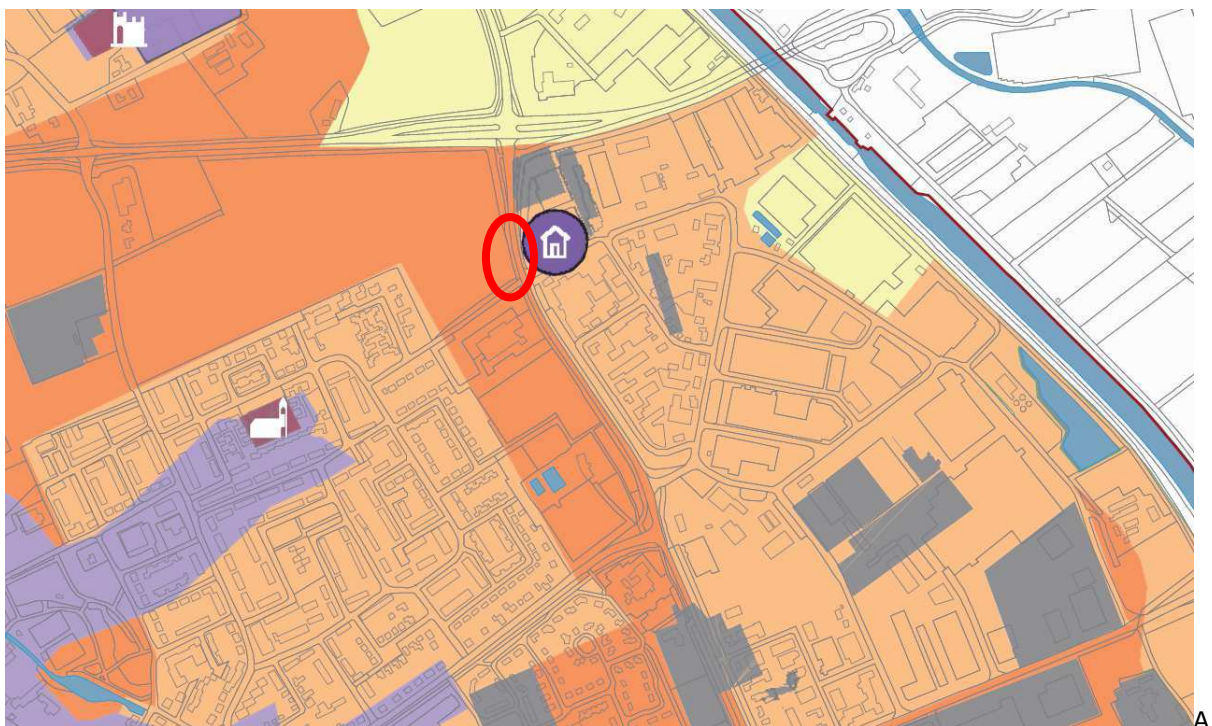
4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het projectgebied gelegen in een gebied met hoge archeologische waarde. Gezien de gewenste ontwikkeling, betekent dit dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Dit is uitgevoerd door Aeres Milieu d.d. 19 december 2012.

Op basis van het uitgevoerd booronderzoek kan worden gesteld dat de verwachte enkeerdgronden, zoals beschreven in het bureauonderzoek, aanwezig zijn. Onder de cultuurlaag is echter geen podzol meer aanwezig, deze is vermoedelijk opgenomen in het bovenliggende cultuurdek. Het cultuurdek wordt in grote delen van het plangebied gescheiden van de C-horizont door een laag zwak humeus zand waarin houtskool en verbrand leem is aangetroffen. Dit scheidende dek wordt geïnterpreteerd als een oude akkerlaag. Er kan geen uitspraak gedaan worden over de ouderdom anders dan dat deze voor de aanleg van het cultuurdek aanwezig moet zijn geweest. De aanleg vond plaats in de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Deze oude akkerlaag kan als indicatief voor een goed behouden bodemarchief worden gezien.

Dit komt overeen met het in 2011 door de ACVU uitgevoerde onderzoek aan de Acaciaweg. De verwachting is dat de archeologische resten uit diverse perioden goed behouden kunnen zijn onder het cultuurdek. Uitzonderingen hierop zijn het trapveldje naast het kinderdagverblijf en de parkeerplaats en bebouwing van het zwembad. Hier is sprake van diepgaande verstoringen.

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek kan worden gesteld dat het plangebied grotendeels een Oa-horizont of oude akkerlaag herbergt. Deze laag is afgeschermd tegen verstoringen door het aanwezige cultuurdek. Gezien de aangetroffen resten in het onderzoek van de ACVU in 2011 en de grote potentie die het gebied heeft voor de aanwezigheid van archeologische resten wordt geadviseerd voorafgaand aan bodemingrepen een vervolgonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek dient bij voorkeur uitgevoerd te worden door middel van proefsleuven.



afbeelding 12: uitsnede archeologische beleidskaart

Ten behoeve van het proefsleuvenonderzoek is een programma van eisen opgesteld. Het proefsleuvenonderzoek is uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat op de projectlocatie geen nader onderzoek meer behoeft te worden uitgevoerd. Op het terrein ten westen hiervan heeft een opgraving plaatsgevonden.

Archeologie

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het projectgebied grotendeels gelegen in een gebied met archeologische waarde (categorie 4). Er is echter op de kaart ook aangegeven dat door opgravingen, ontgroningen en saneringen het projectgebied grotendeels is vrijgegeven. Op basis daarvan is het uitvoeren van een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. Dit is vastgelegd in een selectieadvies d.d. 20 maart 2014.

Doorwerking projectgebied

Er zijn vanuit archeologie geen belemmeringen voor het realiseren van het project.

De ondernemer heeft toegezegd een investering te doen om in het gebied gevonden vondsten of een waterput nabij de entree van het pand te realiseren.

Cultuurhistorie

Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden.

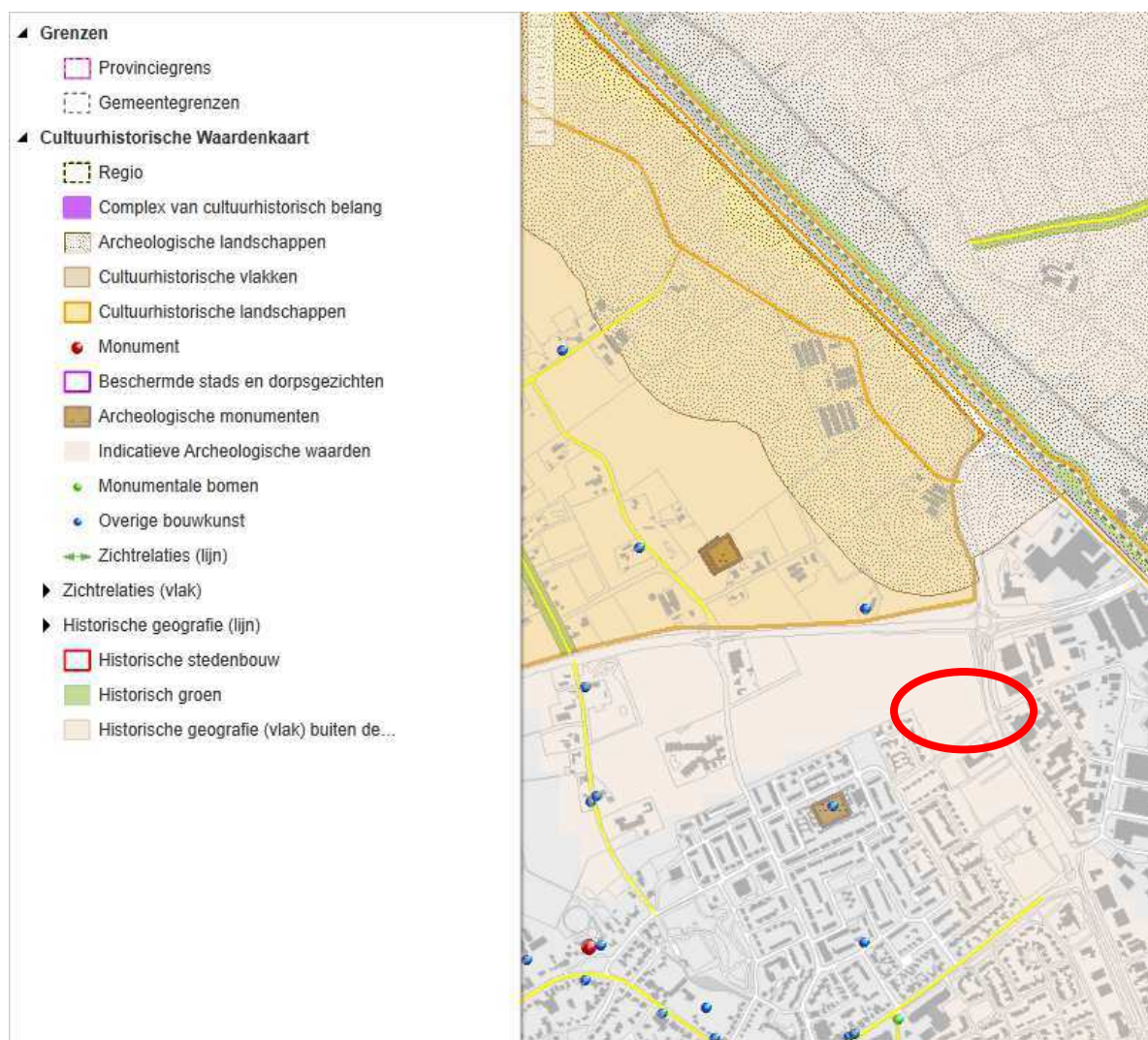
Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe met de in het gebied aanwezige cultuurhistorische waarden en in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden. De opsteller en vaststeller van het besluit tot afwijking van het bestemmingsplan is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede) bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is te zien dat het projectgebied zelf en in de directe omgeving geen cultuurhistorische waarden kent. Aantasting van de eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden is dan ook niet aan de orde.

Doorwerking projectgebied

Aspecten van cultuurhistorie vormen geen belemmeringen voor realisatie van het project.



Afbeelding 13: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

4.10 Geurhinder

Per 1 januari 2007 is de wet 'Geurhinder en veehouderij' in werking getreden. Voor de veehouderijen gelden de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. De Wet geurhinder en veehouderij bepaalt welke normen aangehouden moeten worden tussen geurgevoelige objecten en veehouderijen. Bedrijven, kantoren en woningen zijn geurgevoelige objecten. Vanuit de wet krijgen gemeenten de ruimte om hun eigen geurbeleid te voeren. Zij kunnen binnen bepaalde marges en afhankelijk van de plaatselijke omstandigheden normen stellen die zijn afgestemd op de feitelijke en toekomstige situatie. Hiertoe heeft de gemeente Someren de Verordening Geurhinder en Veehouderij 2010 vastgesteld. Voor de bebouwde kom van Someren geldt een geurnorm van 3 ou/e m3.

Het dichtstbijzijnde IV-bedrijf is op circa 400 meter afstand gelegen. Dit bedrijf is een varkensbedrijf met biggen, kraamzeugen, gaste zeugen. Dit bedrijf heeft op grond van de VNG-richtlijnen een zone van 200 meter (categorie 4.1). Er liggen meerdere bedrijven tussen de Witvrouwenbergweg en het agrarisch bedrijf. Vanwege de afstand van de projectlocatie aan de Witvrouwenbergweg tot aan het genoemde agrarische bedrijf zal de ontwikkeling van het bedrijventerrein het bedrijf niet verder worden belemmerd in de bedrijfsvoering.

Doorwerking projectgebied

Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een bedrijfsgebouw mogelijk gemaakt. Er bevinden zich geen veehouderijen in de omgeving van het projectgebied. Het aspect geur zorgt dan ook niet voor belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.11 Water

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan 2010-2015, het Waterbeheersplan van waterschap Aa & Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- vasthouden – bergen – afvoeren (waterkwantiteit);
- voorkomen – scheiden – zuiveren (waterkwaliteit).

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' (juni 2004) nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

Waterschap Aa en Maas, Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

In de beleidsnota uitgangspunten watertoets staan de volgende uitgangspunten centraal:

- Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater. Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.

Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.

- Hydrologisch Neutraal bouwen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies'

van vierkante meters door de ruimtevrage van water beperkt worden.

· Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Het waterschap heeft een beleidsnota opgesteld als vervolg op de beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas. De ontwikkelingen in het denken over water, maken het noodzakelijk om een zevende uitgangspunt aan deze principes toe te voegen, te weten: 'wateroverlastvrij bestemmen'. Bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm)⁴. De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Water voor (menselijke) consumptie

Verspreid over de provincie Noord-Brabant is een aantal waterwinlocaties gelegen. Dergelijke waterwinlocaties zijn beschermd op basis van de Provinciale Milieuverordening (PMV). Rondom waterwinlocaties zijn beschermingszones aangewezen in de PMV, te weten waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones. Binnen het bedrijventerrein of de directe omgeving liggen echter geen van dergelijke gebieden.

Verordening waterhuishouding

Het bedrijventerrein is niet gelegen in een op basis van de verordening waterhuishouding beschermd gebied, of attentiegebied.

Uit de beschikbare boorgegevens, verzameld tijdens deze en eerdere onderzoeken (o.a. verkennend bodemonderzoek Aeres Milieu AM12306 d.d. 14 januari 2013), blijkt dat de bodem tot ca. 3 meter beneden maaiveld hoofdzakelijk bestaat uit zwak siltig, zeer tot matig fijn zand. Vanaf 2,5 meter beneden maaiveld tot ca. 5 m-mv. zijn matig siltig tot lemige inschakelingen waargenomen. Het grondwater is binnen het plangebied op circa 3,4 m-mv. vastgesteld. De verwachte hoogste grondwaterstand (wateratlas provincie Noord-Brabant) ligt voor het plangebied op meer dan 1,4 m-mv.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. Ten noorden van het plangebied is aan weerszijden van de Witvrouwenbergweg een greppel gelegen. De greppel aan de westzijde betreft een zaksloot. De greppel aan de oostzijde van de Witvrouwenbergweg (ter hoogte van Karwei) is met een duiker onder de Provinciale weg verbonden met een schouwsloot van Aa en Maas nabij de Boerenbond.

Een belangrijk uitgangspunt is dat het noordelijke deel van het bedrijventerrein qua water en riolering 'op zichzelf' moet kunnen functioneren, zonder dat het zuidelijke deel bouwrijp gemaakt is. Bij de daadwerkelijke invulling van het plangebied dienen ook voldoende infiltratievoorzieningen te worden gerealiseerd. De Acaciaweg ligt op een hoogte van ca. 25,6 m + NAP (t.o.v. een

maaiveldhoogte van ca. 26,5 m + NAP in het zuidelijke en noordelijke deel van het bedrijventerrein). De Acaciaweg wordt niet aangesloten op de hemelwaterriolering van het bedrijventerrein, maar op een separate hemelwaterafvoer. Hierdoor kan de bergingsvoorziening van het bedrijventerrein minder diep uitgevoerd worden.

Een tweede uitgangspunt is hydrologisch neutraal ontwikkelen. Uit de kaarten behorende bij het Waterplan Someren 2005 blijkt dat de gronden geschikt zijn voor infiltratie. Aeres Milieu heeft d.d. 15 mei 2013 voor het projectgebied een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage. De verticale infiltratiesnelheid binnen het plangebied is goed. Alleen meetpunt 8 vertoont een lagere infiltratiesnelheid. Dit is mogelijk te verklaren aan een ondergelegen siltigere zandlaag. De open-end-tests geven een goede verticale infiltratie van het bodemtraject op ca. 1,7 – 2,0 meter beneden maaiveld weer. De Porchetttests in de onverzadigde bovengrond geven een goede doorlatendheid weer. De laagste gemeten snelheid van 4,5 meter per dag is een goede waarde voor een Porchetttest, welke de goede doorlatendheid van de onverzadigde bodem illustreert. Geconcludeerd wordt dat de infiltratiesnelheid binnen het onderzoeksgebied goed geschikt is voor de aanleg van een infiltratievoorziening. De voorkeur gaat uit naar een bovengrondse voorziening in verband met de beheersbaarheid en het uit te voeren onderhoud, maar ondergrondse infiltratie is ook mogelijk. Een infiltratievoorziening dient boven de GHG te liggen. De GHG wordt aangenomen op ca. 24 m + NAP (wateraltas provincie Noord Brabant: > 1,4 m –mv, veldwerk Aeres milieu 14-1-2013: 23,2 m + NAP en maximale peil gemeentelijke peilbuis Loostreeplaan 2011-2013: 23,7 m + NAP). Op eventuele infiltratievoorziening(en) mogen geen bomen aangeplant worden.

Het streven is de afkoppeling van het hemelwater in de groenbestemming plaats te laten vinden door een bovengrondse infiltratievoorziening. De verwachting is dat 95% van het terrein verhard zal worden. De benodigde berging in het noordelijke deel van het plangebied bedraagt 563 m³ (HNO-tool T=10 + 10%) op basis van een verhard oppervlak van 1,33ha (95%). Om te voorkomen dat een neerslaggebeurtenis T=100 + 10% tot overlast leidt, wordt een overlaat gerealiseerd vanuit de bergingsvoorziening naar de greppel aan de oostzijde van de Witvrouwenbergweg (ter hoogte van Karwei). Een alternatief betreft een grotere berging voor T=100 + 10%, dan dient de benodigde berging uitgebreid te worden met 208 m³.

In het ontwerp is een wadi parallel aan de Witvrouwenbergweg gesitueerd. De wadi('s) krijgen een talud van 1:1,5 tot 1:2 vanwege beperkte ruimte. Indien mogelijk geeft de gemeente de voorkeur aan taluds van 1:4 vanwege het beheer. Wellicht is een diepere wadi met flauwere taluds een optie. De wadi is ca 1,0m diep en blijft hiermee boven de GHG waardoor infiltratie goed mogelijk is. De lengte van de wadi is ca 100 meter, de breedte is variërend van 1 tot 7 meter. De HNO-tool is als bijlage bijgevoegd.

Door gebruik te maken van infiltratiebuizen kan een deel van het hemelwater al kan infiltreren in de bodem voordat het de wadi bereikt. Daardoor kan de wadi in omvang kleiner worden uitgevoerd. Een en ander zal bij het civieltechnisch plan worden uitgewerkt.

Overleg waterbeheerder

Een belangrijk instrument bij de uitvoering van het waterbeleid is de Watertoets. Het toepassen van de Watertoets bij ruimtelijke ingrepen is verplicht en heeft als uitgangspunt dat de situatie voor het watersysteem door een ruimtelijke ingreep niet mag verslechteren (stand-still-beginsel).

Bovendien wordt er bij de toepassing van de Watertoets naar gestreefd de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren, zoveel mogelijk te benutten. In het kader van het vooroverleg is het bestemmingsplan aan het waterschap voorgelegd. Voor de projectlocatie is specifiek overleg gevoerd met het waterschap. Met het voorgestelde systeem gaan zij akkoord.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Voor de verkeersparagraaf wordt verwezen naar de notitie van Goudappel Coffeng.

Parkeren

Parkeren dient conform gemeentelijk beleid op eigen terrein plaats te vinden. Dit is ook geborgd in de regels van het bestemmingsplan. De normering is afhankelijk van het type bedrijf dat zich vestigt op het bedrijventerrein. Voor de normering wordt aangesloten bij artikel 2.5.30 van de Bouwverordening in combinatie met de kencijfers van het CROW (CROW-publicatie 317 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie'). Voor het onderhavige initiatief gelden de normen voor "showroom". 'Aan de hand van de kencijfers uit deze publicatie zijn de volgende normen bepaald.

Pand:	1.288 m ² ;	eis: 13 pp
-------	------------------------	------------

Overkapping fase 1:	135 m ² ;	eis: 1 pp
---------------------	----------------------	-----------

Overkapping fase 2:	600 m ²	eis: 6 pp
---------------------	--------------------	-----------

Omdat het gehele pand en het buitenterrein in meer dan voldoende parkeerplaatsen voorziet,, wordt ruimschoots aan de parkeernorm voldaan.

Bij de inrichting van het terrein wordt getoetst of de afmetingen van de parkeervakken, de verkeersruimte tussen de parkeervakken (vanwege de benodigde manoeuvreerruimte) en de laad- en losruimte (zover dit gelet op de aard van de bedrijvigheid gewenst is) voldoen. Volstaan wordt met een verwijzing naar de richtlijnen zoals opgenomen in het ASVV 2012.

4.13 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Binnen het projectgebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig met een planologische beschermingszone.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

De uitvoering van de in deze ruimtelijke onderbouwing rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkeling is in handen van één ontwikkelende partij. Het verhaal van de gemeentelijke kosten is zeker gesteld door middel van de gronduitgifte. Daarmee is verzekerd dat alle projectgebonden kosten worden verhaald op de initiatiefnemer.

Op grond van artikel 6.12, lid 2, sub a t/m c van de Wet ruimtelijke ordening behoeft voor deze ruimtelijke onderbouwing geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd, door middel van de gronduitgifte.

Financiële haalbaarheid

De initiatiefnemer beschikt over voldoende middelen om de ontwikkeling te kunnen realiseren. Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Ook is er geen sprake van onzekere financiële bijdragen van anderen. De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond. De haalbaarheid van de gehele grondexploitatie is kostendekkend.

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning zijn door de wetgever geregeld. Voor de omgevingsvergunning, waarbij sprake is van strijdigheid met het vigerende bestemmingsplan, is de te volgen procedure opgenomen in de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht. De procedure voor deze zogenaamde 'uitgebreide Wabo-procedure' (artikel 3.10 Wabo) is geregeld in afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht.

Uitgebreide Wabo-procedure

In het kader van de uitgebreide Wabo-procedure wordt het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter visie gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen kenbaar maken tegen het besluit.

Beroep en hoger beroep

Na het verlenen van de vergunning kan beroep worden ingesteld bij de rechtbank tegen de verleende vergunning. Tot slot kan hoger beroep worden ingesteld bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Bijlagen

1. Bodemonderzoek
2. Natuuronderzoek
3. Water en HNO
4. Verkeersonderzoek