

Ruimtelijke onderbouwing bedrijfsverzamelgebouw Beemdstraat

Ruimtelijke onderbouwing project Bedrijfsverzamelgebouw Beemdstraat (Metselbedrijf De Wit)
Gemeente Someren

Datum:
24 juni 2014

Contactpersoon:
Gemeente Someren
Peter Engelvaart

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Leeswijzer	7
2. BELEIDSKADER.....	8
2.1 Inleiding	8
2.2 Rijksbeleid	8
2.3 Provinciaal beleid.....	9
Verordening ruimte 2014	11
2.4 Regionaal beleid.....	11
2.5 Gemeentelijk beleid.....	12
3. PLANBESCHRIJVING	16
3.1 Huidige situatie.....	16
3.2 Voorgenomen ontwikkeling	16
4. OMGEVINGSASPECTEN.....	18
4.1 Inleiding	18
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	18
4.3 Geluid	19
4.4 Bedrijven en milieuzonering	19
4.5 Bodem.....	20
4.6 Flora en fauna.....	20
4.7 Luchtkwaliteit	21
4.8 Externe veiligheid	22
4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden.....	24
4.10 Geurhinder	25

4.11 Water.....	25
4.12 Verkeer en parkeren.....	28
4.13 Kabels, leidingen en overige belemmeringen.....	28
5. UITVOERBAARHEID.....	29
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	29
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	29

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

De gemeente Someren heeft in 2012 het Lauruscomplex gekocht. Dit complex ligt op het bedrijventerrein Sluis XI. Het voormalige distributiecomplex is deels gesloopt en herverkaveld. Één van de ondernemers die een deel van het Lauruscomplex gekocht heeft, is Metselbedrijf De Wit. De oppervlakte van de bedrijfskavel bedraagt 1.287 m². Het voornemen van Metselbedrijf De Wit is om een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren, met daarbinnen een zestal units. Één van de units wordt in gebruik genomen door de ondernemer zelf. De overige units worden verkocht aan andere bedrijven.

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Sluis XI' voorziet weliswaar in een bestemmingsvlak ter plaatse van de beoogde locatie van het bedrijfsverzamelgebouw, maar er wordt deels in de bestemming 'Groen' gebouwd en de bebouwingsgrens wordt overschreden.

De gemeente Someren wil medewerking verlenen aan de ontwikkeling.

Dit kan op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) door middel van een omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan.

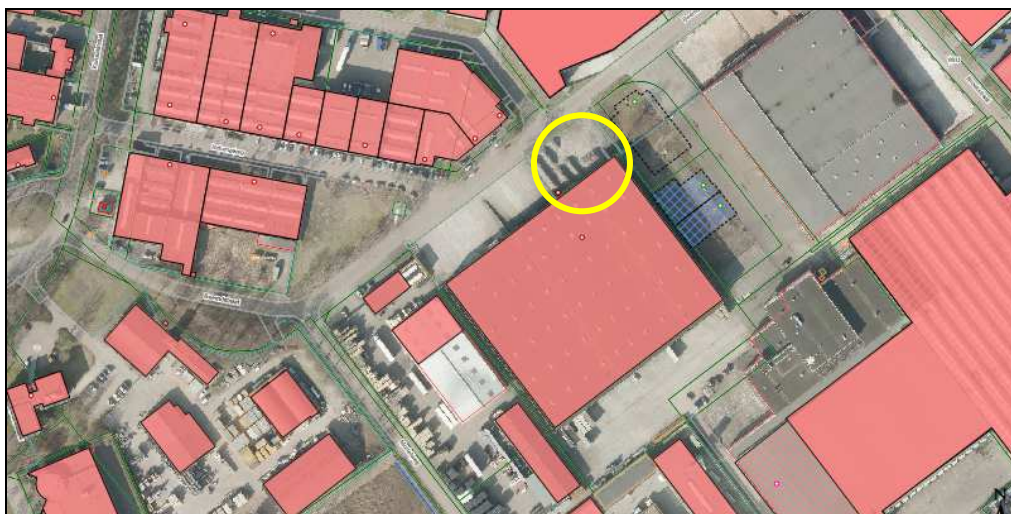
Hierbij is een goede ruimtelijke onderbouwing noodzakelijk. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin en maakt onderdeel uit van de aanvraag om omgevingsvergunning.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt midden op het op het bedrijventerrein Sluis XI, aan de oostzijde van de kern Someren in de gelijknamige gemeente. Het projectgebied ligt aan de Beemdstraat, ten zuiden van het bedrijf Larco Foods.

Het perceel waar het bedrijfsverzamelgebouw wordt opgericht, is kadastraal bekend als sectie H, nummer 1867 (gedeeltelijk).

Op afbeelding 1 is een luchtfoto afgebeeld waarop de globale ligging van het projectgebied en de nabije omgeving te zien zijn.



Afbeelding 1. Projectgebied.

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

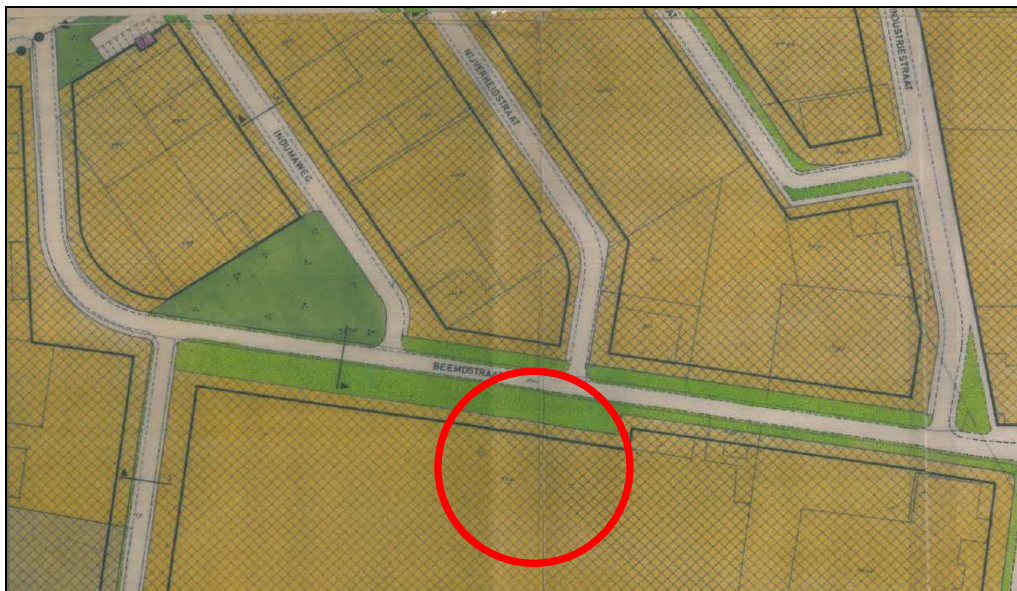
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Op dit moment is het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Sluis XI' van de gemeente Someren het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige projectgebied. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Someren op 12 december 1977 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 20 december 1978. Bij Koninklijk Besluit van 15 oktober 1981 onherroepelijk geworden.

Het projectgebied heeft in het vigerende bestemmingsplan deels de bestemming 'Bedrijventerrein'. De als zodanig aangewezen gronden zijn bestemd voor industriële en ambachtelijke bedrijven, met de daarbij behorende gebouwen. Gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen de op de plankaart aangegeven bebouwingsoppervlakken.

Aan de voorzijde heeft het projectgebied de bestemming 'Openbaar groen'. Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, worden gebouwd. Deze bouwwerken moeten passend zijn in openbaar groen, zoals zitgelegenheden, speeltoestellen,abri's en telefooncellen.

Het bestemmingsplan "Bedrijventerrein Sluis XI" wordt op dit moment integraal herzien. De planvorming verkeert echter nog in de beginfase. Om de bedrijven die grond hebben aangekocht te kunnen faciliteren, wordt vooruitlopend op de algehele herziening van het bestemmingsplan deze projectomgevingsvergunningsprocedure doorlopen. De projectomgevingsvergunning wordt uiteindelijk geïntegreerd in het herziene bestemmingsplan, zodat het projectgebied op dat moment wordt voorzien van een actueel planologisch regime.



Afbeelding 2. Uitsnede bestemmingsplan "Bedrijventerrein Sluis XI".

1.4 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 3 worden de huidige situatie en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. 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 het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering.

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 ordeningsbeleid 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 de stedelijke contour.

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 onderhavige locatie is gelegen in het zogenaamde stedelijk gebied. 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.

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 sprake van een ontwikkeling op het bestaande bedrijventerrein Sluis XI. Er is daarom ook sprake van inbreiding en de ontwikkeling maakt deel uit van de herstructurering die in gang is gezet op dit bedrijventerrein.

Doorwerking projectgebied

De ontwikkeling die door de onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van een bedrijfsverzamelgebouw op een onbebouwd gedeelte van een bedrijventerrein in de kern Someren. Er is met de voorgestane ontwikkeling sprake van inbreiding binnen bestaand stedelijk gebied en daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik. De realisatie van het bedrijfspand wordt gezien als een logische invulling van het bestaande bedrijventerrein. 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

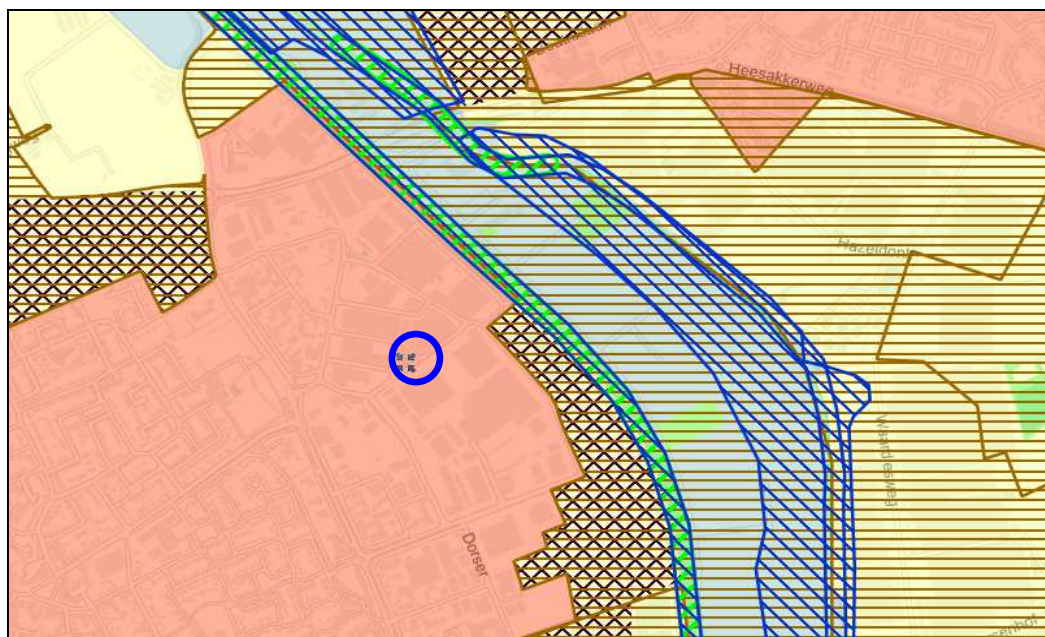
De Verordening ruimte 2014 is door Provinciale Staten in hun vergaderingen van 7 februari en 14 maart 2014 vastgesteld. Daarnaast hebben zij op 18 maart 2014 besloten om de Verordening op onderdelen te wijzigen.

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.

Op grond van de Verordening ruimte 2014 ligt het projectgebied aan de Beemdstraat binnen bestaand stedelijk gebied, met de nadere aanduiding 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'. Bestaand stedelijk gebied is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

Binnen dit gebied mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden, waaronder de ontwikkeling van bedrijventerreinen. Er is sprake van een stedelijke ontwikkeling in dit geval en de realisatie van de bedrijfshal is daarom ook in overeenstemming met de Verordening 2014.



Afbeelding 3. Uitsnede Verordening ruimte 2014, met globale aanduiding projectgebied.

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.

Doorwerking projectgebied

Het initiatief voorziet niet in een uitbreiding van het aantal hectares bedrijventerrein maar beperkt zich tot inbreiding op een bestaand terrein.

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.

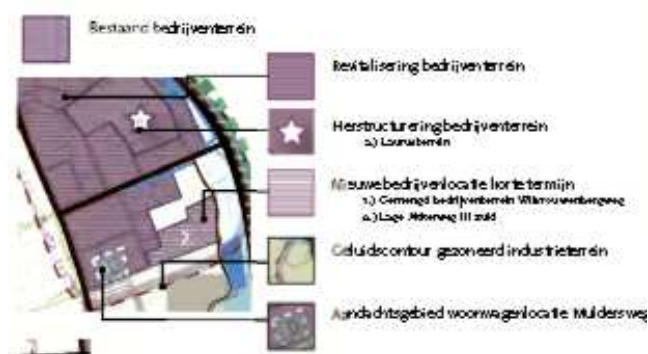
De bedrijventerreinen kennen in 2028 kwalitatief een meerwaarde, waardoor ze zich onderscheiden in de regio. Dit is tot stand gekomen door een succesvolle revitalisering en herstructureringsopgave, in combinatie met een bedachtzame groei, geënt op de lokale behoefte.

De autonome vraag naar bedrijventerrein in de gemeenten Asten en Someren bedraagt in netto hectares uitgedrukt 34,7 hectare tot 2020 en 8,3 hectare tussen 2020 en 2030. De gemeenten Asten en Someren plannen een uitgeefbaar aanbod tot 2020 van 22,6 hectare en nog ruim 5,3 hectare tot 2030. Dit zijn voor een beperkt deel 'harde' plannen (al planologisch verzekerd) en deels 'zachte' plannen, die nog niet planologisch verzekerd zijn. Het verschil in ruimtevraag dient gehuisvest te worden op bestaande werklocaties. Voor Someren betreft dit 8,0 hectare. Voordat deze geëffectueerd kunnen worden, zijn forse ingrepen nodig om deze werklocaties te revitaliseren c.q. herstructureren.

In de Structuurvisie is het Lauruscomplex specifiek aangeduid als te revitaliseren terrein.



Economie



Afbeelding 4. Uitsnede en legenda Structuurvisie Someren 2028

Het onderhavige plan heeft uitvoering aan deze herstructureringsopgave. Een complex van 7 ha. uitteefbaar bedrijventerrein wordt herverkaveld en voorzien van een nieuwe invulling. Zo wordt na de sluiting en (gedeeltelijke) sloop van het Lauruscomplex aan andere bedrijven de mogelijkheid geboden om zich ter plaatse te vestigen. De vestiging van het bedrijfsverzamelgebouw als zodanig is in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Sluis XI', maar er wordt niet voorzien in de mogelijkheid om binnen de bestemming 'Openbaar groen' (bedrijfs)bebouwing te realiseren en om de bebouwingsgrens te overschrijden. De wijziging heeft per saldo echter niet tot gevolg dat het totaal areaal aan bedrijventerreinen wordt uitgebreid.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied ligt in een zone die op de kaart van de Structuurvisie is aangeduid als 'Revitalisering bedrijventerrein'. Met de voorgestane ontwikkeling die onderhavige ruimtelijke onderbouw mogelijk maakt, wordt een niet meer in gebruik zijnd distributiecomplex geherstructureerd en wordt voorzien van een nieuwe invulling. 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 neergelegd.

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 op korte termijn van 12,4 en op lange termijn van 14,5 hectare. 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.

Herstructureringsplan Sluis XI/Half Elfje

Voortvloeiend uit de Visie 'bedrijventerreinen Astén en Someren' is een herstructureringsplan opgesteld voor het gebied van Sluis XI/ Half Elfje. Met de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM) is een realisatie- en participatieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is tussen gemeente en BOM nogmaals afgesproken dat een herstructureringsplan zal worden opgesteld. Het herstructureringsplan is opgesteld in goed overleg met de BOM en de ondernemersverenigingen OVS en ICAS. De Commissie Ruimte heeft op 15 mei 2013 ingestemd met het herstructureringsplan en er is over de uitvoering van het herstructureringsplan een overeenkomst getekend tussen gemeente Someren, BOM/BHB, OVS en ICAS.

Het herstructureringsplan bevat een groot aantal uitgangspunten voor de actualisering van het bestemmingsplan Sluis XI/Half Elfje dat snel ter hand wordt genomen. Verder is een aantal publiekrechtelijke en privaatrechtelijke uitgangspunten gekozen om tot daadwerkelijke herstructurering voor het gehele bedrijventerrein te komen.

Gerealiseerde verkopen

Op het moment waarop deze ruimtelijke onderbouwing is opgesteld, is circa 2/3 deel van het voormalige Lauruscomplex verkocht. Dat betekent dat er voldoende draagvlak is voor de daadwerkelijke herstructurering van dit complex.

Doorwerking projectgebied

Met de voorgestane ontwikkeling die onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk

maakt, wordt invulling gegeven aan het voormalige Lauruscomplex. De herstructurering past in de plannen van de gemeente Someren, en is in lijn met het gemeentelijke beleid.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Huidige situatie

Omgeving projectgebied

De kern Someren is ontstaan op een dekzandrug en wordt aan de noord- en zuidzijde begrensd door respectievelijk de Aa en de Kleine Aa. De dekzandrug was uitstekend geschikt voor vestiging: de gronden waren relatief hoog gelegen en daardoor gevrijwaard van overstromingen en in de nabijheid lagen de (vruchtbare) beekdalgronden die goed ontwikkeld konden worden als gras- en hooiland. Door zowel uitbreiding in noordelijke- als zuidelijke richting is de oude dorpskern later uitgegroeid tot een langgerekt dorp rond een centrale ontsluitingsweg (Floreffestraat-Kerkstraat). Tot het begin van de 20e eeuw veranderde weinig aan deze structuur. Pas na de Tweede Wereldoorlog zijn op verschillende plaatsen achter de oorspronkelijke lintbebouwing planmatig opgezette woonwijken ontstaan. Aan de oostkant van Someren kwam eind jaren '60 ook het eerste bedrijventerrein, genaamd Sluis XI, tot ontwikkeling. Dit bedrijventerrein is later door uitbreiding (Half Elfje, Mortelweg en Lage Akkerweg) uitgegroeid tot zijn huidige grootte.

Het projectgebied ligt op het bedrijventerrein Sluis XI. De directe omgeving van het gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van relatief veel bebouwing. Er liggen enkele grootschalige bedrijven op het bedrijventerrein rondom het projectgebied, maar met name aan de overzijde (Beneluxstraat, Nijverheidsstraat, Indumaweg) is de bebouwing kleinschaliger van karakter.

Projectgebied

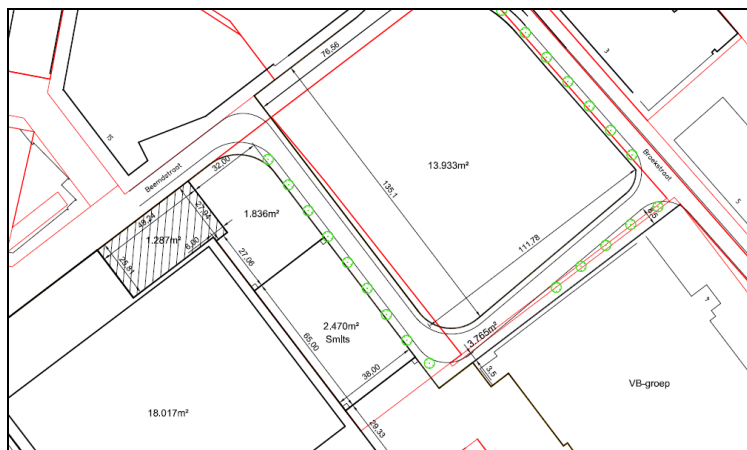
Het projectgebied wordt aan de achterzijde begrensd door de bestaande bedrijfshal van Van Eijk Transport. Aan de zijde waar de nieuwe ontsluiting van de Beemdstraat is gerealiseerd, ligt nog een tweetal kleinere kavels (Smits dakproducten en Van de Laar Fijnmetaal).

Aan de overzijde ligt onder meer het bedrijf Larco Foods.

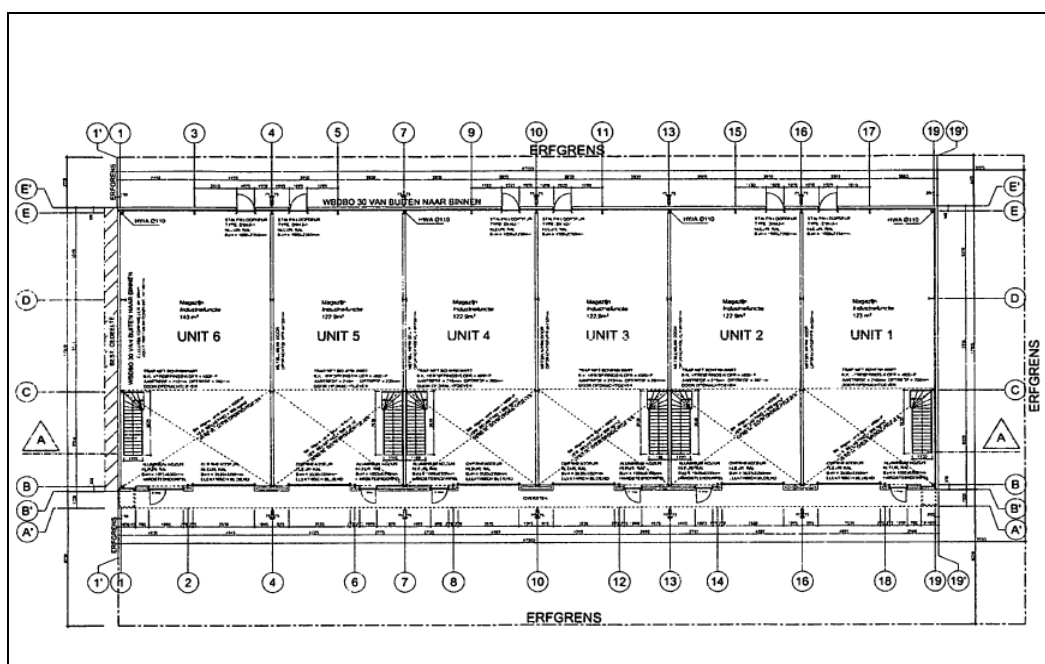
3.2 Voorgenomen ontwikkeling

Het voornemen is om binnen het projectgebied aan de Beemdstraat een bedrijfsverzamelgebouw te realiseren. Er wordt een zestal units gerealiseerd binnen dit gebouw, waarvan er één in gebruik zal worden genomen door Metselbedrijf De Wit zelf. De overige units worden verkocht. De nieuwe bedrijfskavel heeft een oppervlakte van 1.287 m².

Het vigerende bestemmingsplan "Bedrijventerrein Sluis XI" wordt op dit moment integraal herzien. Deze projectomgevingsvergunning loopt vooruit op de herziening en wordt daarin in een later stadium geïntegreerd. Op deze manier wordt bewerkstelligd dat het projectgebied een actueel planologisch regime krijgt.



Afbeelding 5. Ligging projectgebied aan de Beemdstraat.



Afbeelding 6. Plattegrond begane grond.

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 plan 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 overige aspecten.

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 bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd. 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 4.6 (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-invloed (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 is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

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 de ontwikkeling van een bedrijfsverzamelgebouw mogelijk gemaakt. Dit betreft een bedrijf dat niet specifiek wordt genoemd in de VNG-publicatie. De gemiddelde oppervlakte van de units bedraagt circa 126 m². Er kunnen zich daarom geen bedrijven

vestigen met een grote bedrijfsvloeroppervlakte. Wanneer wordt uitgegaan van een algemeen bouwbedrijf (Metselbedrijf De Wit bijvoorbeeld), met een bruto-vloeroppervlak van minder dan 2.000 m², dan wordt milieucategorie 3.1 gehanteerd. Op basis van de VNG-publicatie dient in dit geval 50 meter afstand aangehouden te worden tot woningen. De dichtstbijzijnde woning ligt op een grotere afstand dan 50 meter (gemeten van de gevel van de nieuwe aanbouw van het bedrijfspand tot de gevel van de woning). Deze afstand voldoet dus aan de voorgeschreven richtafstand. Wanneer overigens uitgegaan zou worden van een bedrijf met milieucategorie 3.2, dan betekent dit een richtafstand van 100 meter tot het dichtstbijzijnde gevoelige abject. Hieraan wordt ook voldaan.

In de huidige situatie zijn in de omgeving reeds lokale en regionale bedrijven in de categorieën 1 t/m 3.2 aanwezig. Ook is in de huidige situatie geen sprake van een beperking in milieucategorieën. Er is dan ook geen sprake van een toename van de eventuele hinder op de omliggende woningen. Er zijn vanuit het oogpunt van milieuzonering dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.5 Bodem

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Voor het projectgebied is een bodemonderzoek¹ uitgevoerd. Dit bodemonderzoek betreft overigens de gehele hoek Beemdstraat/Broekstraat, ter plaatse van onder meer de inmiddels afgebroken bedrijfshallen van het Lauruscomplex. Het projectgebied is hierin meegenomen. Hieronder wordt enkel de conclusie weergegeven. Het volledige verkennende bodemonderzoek is een bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

Het projectgebied ligt ongeveer ter hoogte van deellocatie Q. Uit het onderzoek is gebleken dat op de meeste onverdachte en ook verdachte locaties geen of slechts lichte verhogingen zijn gemeten. Uitzondering is een gedeelte waar een zinkverontreiniging is gemeten, maar dit betreft niet het projectgebied.

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.

Vanwege het feit dat er voorheen een distributiecomplex was gevestigd, dat zeer intensief werd gebruikt, is het niet aannemelijk dat er beschermde soorten voorkomen ter plaatse. Momenteel is sprake van een verhard voorterrein bij de bedrijfshal van Van Eijk Transport. De eikenboom die aan de zijkant van het projectgebied staat, is aangemerkt als behoudenswaardige boom. Deze

¹ Verkennend en aanvullend bodemonderzoek locatie Broekstraat en Beemdstraat, MB-8234+A, Inpijn-Blokpoel ingenieursbureau, d.d. 6 december 2011

boom wordt verplaatst wanneer de planontwikkeling op de betreffende locatie op gang komt. Langs de nieuwe Beemdstraat wordt een groenstructuur aangelegd.

Conclusie

Het plan heeft betrekking op de herstructurering van een bestaand bedrijventerrein. Als gevolg van de uitvoering van het plan zullen geen bestaande groenvoorzieningen verdwijnen. Er bevindt zich een beschermingswaardige boom aan de rand van het projectgebied. Deze boom wordt verplaatst naar een andere plek op het bedrijventerrein. Er wordt daarnaast langs de nieuw aan te leggen weg een begeleidende groenstructuur aangeplant. Het groen binnen het projectgebied neemt dus eerder toe dan af en er is sprake van een positief effect voor flora en fauna. Het plan is daarom ook in overeenstemming met de Flora- en faunawet uit te voeren.

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.

Conclusie

Volgens de grootschalige concentratiekaarten van het RIVM is de concentratie PM¹⁰ ter plaatse circa 26 µg/m³, en is de concentratie NO₂ ter plaatse circa 20 µg/m³. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM¹⁰ 40 µg/m³. Voor NO₂ bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m³. Volgens de kaarten van het RIVM is de luchtkwaliteit ter plaatse in de huidige situatie daarom voldoende en worden geen normen overschreden. Naar verwachting zal door voortschrijdende technologie de luchtkwaliteit in Nederland nog verder verbeteren.

De in deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen ontwikkeling valt niet onder de in de regeling NIBM opgenomen lijst met categorieën van gevallen. Dit betekent dat op een andere wijze aangetoond dient te worden dat de voorgestane ontwikkeling NIBM bijdraagt.

In de voormalige situatie was er sprake van een distributiecomplex van een behoorlijke omvang. Dit had als gevolg dat er ook de nodige verkeersbewegingen plaatsvonden. In de toekomstige situatie komt er een zestal kleinere bedrijfjes op de betreffende locatie aan de Beemdstraat.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een

specifieke rekentool ontwikkeld. Uit deze rekentool blijkt dat zelfs 250 extra voertuigen per dag (aandeel vrachtverkeer 20%) NIBM is en onderzoek niet nodig is. De luchtkwaliteit wordt niet in betekenende mate aangetast met de voorgestane ontwikkeling.

4.8 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op twee maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn etc.), waarbij de 10⁻⁶ contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als ijkpunt in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van het groepsrisico moeten andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi en de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwetsbare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Conclusie

Een bedrijfspand kan als beperkt kwetsbaar object worden aangemerkt. Er dient zodoende getoetst te worden aan het Bevi, het Bevb en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart is in de directe omgeving van het projectgebied een bedrijven gevestigd dat gevaarlijke stoffen transporteren of opslaan. Dit betreft het Transportbedrijf Vendrig B.V. aan Randweg 1.



Afbeelding 7. Uitsnede Risicokaart met afstand projectgebied tot Transportbedrijf Vendrig.

Op het terrein van Transportbedrijf Vendrig B.V. vindt opslag van propionzuur, azijnzuur, mierenzuur, melkzuur, citroenzuur en xylitol (brandbare vloeistoffen) in 18 bovengrondse verticale opslagtanks (3800 m³) plaats. De PR 10-6 contour van het bedrijf is 40 meter. Aangezien het projectgebied op een afstand van circa 300 meter van het terrein ligt, ligt het buiten zowel de PR 10-6 contour als het invloedsgebied van het bedrijf waardoor dit geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

Daarnaast ligt het bedrijf Berkvens deuren op een afstand van circa 225 meter. Hier worden bijvoorbeeld geen gevaarlijke stoffen opgeslagen, maar er wordt hout bewerkt. Er is echter geen sprake van een risicocontour ten aanzien van dit bedrijf. De afstand tussen het projectgebied en Berkvens is groot genoeg, zodat er geen risico ontstaat voor de veiligheid.

Transport gevaarlijke stoffen

De Kanaaldijk-Noord ligt op een afstand van circa 325 meter van het plangebied. De weg heeft geen invloed op het projectgebied.

Buisleidingen

Op een afstand van 390 meter van het projectgebied bevindt zich een buisleiding.

Het betreft een gasleiding van de Nederlandse Gasunie. Het projectgebied ligt buiten de PR 10-6 contour en het invloedsgebied van deze leiding. Daardoor vormt deze leiding geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Geconcludeerd kan worden dat in het kader van de externe veiligheid geen belemmeringen aanwezig zijn.

4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

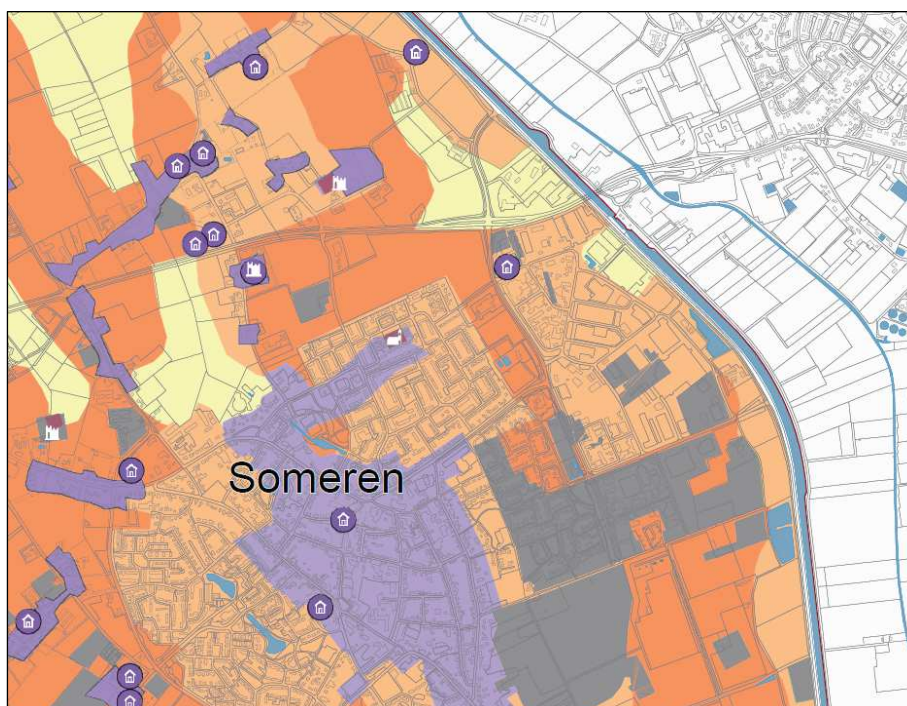
Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed in algemene zin. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving 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 de ruimtelijke onderbouwing en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (steden)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn voor wat betreft cultuurhistorie geen bijzonderheden ingetekend voor het projectgebied.

Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

Archeologie

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het projectgebied grotendeels gelegen in een gebied met middelhoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 5). Er is echter geen sprake van een verstoringsoppervlak dat groter is dan 2.500 m², zodat onderzoek niet noodzakelijk is.



Afbeelding 8. Uitsnede Archeologische Beleidskaart, behorend bij Nota Archeologiebeleid 2012.

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.

Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt een afwijking van het bestemmingsplan mogelijk gemaakt, waardoor een bedrijfsverzamelgebouw kan worden opgericht. Voorheen bevond er zich een veehouderij op het adres Broekstraat 12, op een afstand van circa 550 meter. Dit bedrijf is echter niet meer als zodanig in werking, zodat er geen beïnvloeding plaatsvindt vanuit dit bedrijf op het projectgebied.

4.11 Water

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij elke ruimtelijke ontwikkeling. Sinds 2003 is de waterparagraaf een verplicht onderdeel van elke ruimtelijke onderbouwing.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van waterschap Aa en Maas, het nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. 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' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

In deze beleidsbrief worden analoog aan de bekende drietrapsstrategieën de volgende pijlers genoemd:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
- regenwater vasthouden en bergen;
- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren en
- integrale afweging op lokaal niveau.

Waterschap Aa en Maas: Waterbeheerplan 2010-2015 'Werken met water voor nu en later'

Het waterbeheerplan maakt inzichtelijk wat waterschap Aa en Maas in de planperiode van zes jaar gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Met haar waterbeleid streeft het waterschap Aa en Maas naar:

- Veilig en bewoonbaar gebied: Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.
- Voldoende water: Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- Schoon water: Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.
- Natuurlijk water: De doelstelling is onder ander om 30 kilometer beek herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingszones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Waterschap Aa & Maas: Uitgangspunten watertoets

Vanaf 1 februari 2008 gebruikt Waterschap Aa en Maas bij advisering over de watertoets acht uitgangspunten:

- wateroverlastvrij bestemmen;
- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal ontwikkelen;
- water als kans;
- meervoudig ruimtegebruik;
- voorkomen van vervuiling;
- (rekening houden met) waterschapsbelangen.

Waterplan gemeente Someren

De gemeenteraad van Someren heeft in zijn vergadering van juli 2005 het waterplan vastgesteld. Het Waterplan doet dienst als kaderstellend rapport. Het geeft de samenhang binnen het watersysteem aan en legt de beleidsmatige afspraken vast.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen zijn hierbij met name de in het rapport opgenomen infiltratiekansenkaart en de functiegeschiktheidskaart een goed hulpmiddel bij het uitwerken van de in het Waterplan aangegeven principes, die van belang zijn als vertrekpunt in het kader van de watertoetsprocedure.

Deze principes betreffen kortweg:

- het gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;
- doorlopen van de afwegingsstappen: (hergebruik), infiltratie, buffering en afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen.

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Riolering

Binnen het projectgebied is in de bestaande situatie geen noodvoorziening voor het riool aanwezig. Er is sprake van een gemengd stelsel, waarbij het hemelwater bij het afvalwater terechtkomt in de riolering. Bij uitvoering van de werkzaamheden wordt een gescheiden stelsel aangelegd met een buffervoorziening in de ter plaatse aanwezige vijver bij het bedrijf Berkvens (de zogenaamde 'Dizon-vijver'). Dit is een waterbassin waar het regenwater naartoe kan als het in korte tijd veel regent. De huidige situatie is onwenselijk maar wordt bij uitvoering van de desbetreffende werkzaamheden een stuk verbeterd.

Oppervlaktewater

In het projectgebied zelf is geen oppervlaktewater aanwezig. In de omgeving van het projectgebied ligt de Zuid-Willemsvaart. De afstand tot het kanaal bedraagt circa 300 meter. Daarnaast ligt de Dizon-vijver op circa 280 meter van het projectgebied.

Water in relatie tot de beoogde ontwikkeling

Tegengaan wateroverlast/ hemelwaterafvoer

De gewenste ontwikkeling betreft de realisatie van een nieuw bedrijfsverzamelgebouw, dat gedeeltelijk in de bestemming 'Openbaar groen' wordt gerealiseerd en de bebouwingsgrens van de bedrijfsbestemming overschrijdt.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen met een verhardingstoename geldt het uitgangspunt 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' van waterschap Aa en Maas. Dit houdt onder andere in dat een toename van het verharde oppervlak dient te worden gecompenseerd door ruimte voor water(berging) te creëren. Waterschap Aa en Maas heeft een eenvoudige rekentool ontwikkeld ten behoeve van het bepalen van de wateropgave (HNOrekentool). Hierbij wordt de wateropgave bepaald aan de hand van de toename van het verharde oppervlak.

In de huidige situatie is het projectgebied reeds voorzien van verharding; het was immers in gebruik als voorterrein bij een bedrijfshal, die tot het Lauruscomplex behoorde. In de toekomstige situatie verandert hier niets aan.

Riolering

Ten behoeve van het project zal een gescheiden rioolstelsel worden aangelegd met een overloopvoorziening.

Waterkwaliteit

Met het oog op een duurzaam behoud van de grond- en oppervlaktewaterkwaliteit is het van belang dat oppervlakken die in contact komen met hemelwaterstromen niet worden vervaardigd van uitlopende bouwmaterialen.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het plan heeft geen wijziging tot gevolg voor wat betreft de infrastructuur. Er wordt een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd, met plek voor 6 bedrijven in evenzoveel units.

Voorheen was sprake van een distributiecentrum, dat de nodige verkeersbewegingen met zich meebracht.

Volgens de normen van de CROW zal een bedrijfsgebouw met 12 werknemers (uitgaande van 2 werknemers per unit), leiden tot een toename van het aantal verkeersbewegingen met 40 mvt/etmaal. Voorheen was sprake van een distributiecentrum, dat de nodige (vracht) verkeersbewegingen genereerde. Het distributiecentrum heeft inmiddels plaats gemaakt voor verschillende andere bedrijven. Alhoewel er in dit geval in de nieuwe situatie sprake ook sprake is van bedrijvigheid, is deze kleinschaliger van aard en zal deze daarom minder transportbewegingen genereren.

Parkeren

Ten behoeve van de aanleg van nieuw bedrijventerrein dient te worden geparkeerd op eigen terrein. Hiervoor is ruimte beschikbaar.

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 ontwikkeling van het bedrijfsverzamelgebouw is een particulier initiatief. Ten behoeve van de aanleg van het bedrijfsverzamelgebouw is een anterieure overeenkomst gesloten. 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, middels de anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer alsmede middels de exploitatie van het voormalige Lauruscomplex.

Financiële haalbaarheid

Wanneer de kosten en opbrengsten naast elkaar worden gelegd is er sprake van een positief saldo. Er zijn geen onvoorziene hoge kosten te verwachten.

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.