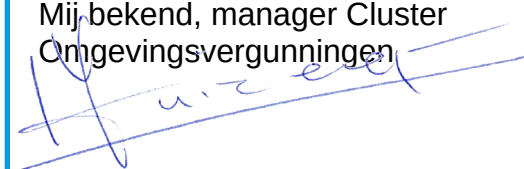


Behoort bij het besluit van het
College van Heusden van

18 november 2016

Mij bekend, manager Cluster
Omgevingsvergunningen



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Industriepark

Vliedbergweg 2 Vlijmen

Gemeente Heusden



NieuwBlauw

Stedenbouw en landschapsarchitectuur



NieuwBlauw

Stedenbouw en landschapsarchitectuur

Bezoekadres:

Van Heemstraweg West 9
5301 PA Zaltbommel

Correspondentieadres:

Piuslaan 157
5643 PB Eindhoven

Telefoon: 0619891146

Email: info@nieuwblauw.nl

www.nieuwblauw.nl

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Industriepark Vliedbergweg 2 Vlijmen Gemeente Heusden

ONDERDELEN

Ruimtelijke onderbouwing

Bijlagen:

- 14008 Slegers Ruimtelijke Onderbouwing Planschade 20160128.pdf
- 14008 Slegers Ruimtelijke Onderbouwing Flora en fauna 20160121.pdf
- 14008 Slegers Ruimtelijke Onderbouwing Cultuurhistorische onderbouwing 20160121.pdf
- 14008 Slegers Ruimtelijke Onderbouwing Archeologie 20160203.pdf
- 14008 Slegers Ruimtelijke Onderbouwing Akoestiek en luchtkwaliteit 20160112.pdf
- 14008 Slegers Ruimtelijke Onderbouwing Notitie Watertoets 20160212.pdf
- 14008 Slegers Ruimtelijke Onderbouwing Notitie Watertoets 20160212 tekening.pdf
- 14008 Slegers Ruimtelijke Onderbouwing Verkennend Bodemonderzoek februari 2016.pdf
- Nota zienswijzen, vastgesteld in de collegevergadering van 15 november 2016.pdf

PROJECTIDENTIFICATIE

Datum:

22 november 2016

Datum vaststelling:

15 november 2016

Projectgegevens:

RO-SLE001-versie3

Identificatienummer:

NL.IMRO.xxx

Inhoudsopgave

1	Inleiding	7
1.1	Aanleiding	7
1.2	Situering plangebied	7
1.3	Vigerend bestemmingsplan	8
1.4	Planvorm	8
2	Projectbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Beoogde ontwikkeling	10
3	Beleidskader	13
3.1	Rijksbeleid	13
3.2	Provinciaal beleid	13
3.3	Gemeentelijk beleid	15
4	(Milieu)Planologische aspecten	19
4.1	Bodem	19
4.2	Geluid	20
4.3	Luchtkwaliteit	20
4.4	Externe veiligheid	20
4.5	Leidingen	20
4.6	Flora en Fauna	21
4.7	Archeologie en cultuurhistorie	23
4.8	Water	24
5	Uitvoerbaarheid	27
5.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	27
5.2	Economische uitvoerbaarheid	27

BIJLAGEN

1 Inleiding

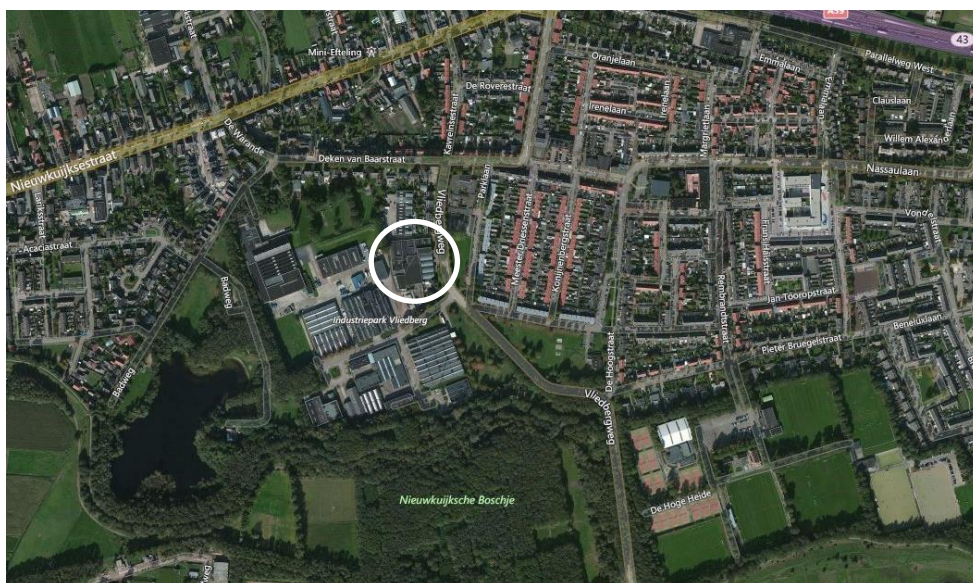
De gemeente Heusden wil naar aanleiding van deze ruimtelijke onderbouwing medewerking verlenen aan het bouwen van bedrijfsverzamelgebouw aan de Vliedbergweg 2 te Vlijmen.

1.1 Aanleiding

Een aantal bedrijfspanden op het Industriepark Vliedberg 2 in Vlijmen is op 2 februari 2014 volledig afgebrand. Op het perceel rust vanuit de verzekering een herbouwplicht en zo snel als mogelijk moet tot herbouw worden overgegaan. De initiatiefnemers wensen op deze plak een bedrijfsverzamelgebouw terug te bouwen dat beter aansluit op de wensen uit de markt. Het initiatief kent dezelfde gebruiksmogelijkheden als voor de oude bedrijfspanden. Qua maatvoering past het echter niet meer binnen de regels van het vigerend bestemmingsplan (beheersverordening). Een afwijkingsprocedure is noodzakelijk.

1.2 Situering plangebied

Op onderstaande afbeelding is de ligging van de planlocatie in Vlijmen aangegeven. De locatie is onderdeel van Industriepark Vlijmen en is gelegen aan de Vliedberg 2. In het zuiden en westen vormt de bebouwing van Koninklijke Sanders de begrenzing. In het noorden en oosten zijn woningen gelegen.



Ligging locatie in Vlijmen (bron: Bing Maps)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het bouwwerk waarop het schetsplan betrekking heeft, ligt in het plangebied van de beheersverordening Bedrijventerreinen. Die verlengt de werkingstermijn van het bestemmingsplan Vliedberg-1-1985. Het projectgebied heeft daarin de bestemming 'Bedrijfsdoel-einden 2' met de functieaanduiding 'vleeswarenfabriek'. Het bouwplan gaat uit van dezelfde gebruiksmogelijkheden als voor het oude pand. Het plan is een bedrijfsverzamelgebouw te bouwen voor bedrijven binnen de milieucategorieën 1 t/m 3.2. De vleeswarenfabriek keert niet terug. Het verzoek is strijdig met het geldende plan op de volgende punten:

- Het geldende plan geeft bouw mogelijkheden voor bedrijfsgebouwen tot een hoogte van 6 meter. Het bouwplan gaat uit van een bouwhoogte van 9 meter.
- Ook verplicht het bestemmingsplan minimaal 5 meter uit de perceelsgrenzen te bouwen. Het bouwplan voorziet in bebouwing tot aan alle perceelsgrenzen (behalve aan de zijde van de Vliedbergweg).



Kaartfragment beheersverordening (bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.4 Planvorm

Het voornemen is om het bouwinitiatief mogelijk te maken middels een omgevingsvergunning met uitgebreide (lange) procedure. Binnen de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) is het instrument van de omgevingsvergunning opgenomen. In die gevallen, waarbij een initiatief niet inpasbaar is in het vigerende bestemmingsplan, kan het initiatief toch mogelijk worden gemaakt middels een omgevingsvergunning met afwijking van het bestemmingsplan. In het onderhavige geval is de uitgebreide Wabo-procedure van toepassing.

Artikel 2.12 lid 1 sub 3 van de Wabo bepaalt dat een goede ruimtelijke onderbouwing onderdeel dient te zijn van de aanvraag voor een omgevingsvergunning, indien sprake is van een activiteit in strijd met het bestemmingsplan. Dit document is deze ruimtelijke onderbouwing, zoals bedoeld in dit artikel.

2 Projectbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt de huidige situatie beschreven. Vervolgens komt het initiatief aan bod met daarin een beschrijving van het bouwplan.

2.1 Huidige situatie

De planlocatie is gelegen in de wijk Vliedberg in Vlijmen en maakt onderdeel uit van een bedrijventerrein aan de zuidzijde van de kern Vlijmen. Het plangebied is omgeven door de bedrijfsbebouwing van de Koninklijke Sanders en vormt hiermee een 'enclave' in het stedelijk weefsel van Vlijmen. Direct ten noorden zijn in de loop der jaren woonwerk units gerealiseerd. Ten oosten van de locatie bevindt zich woonbebouwing achter een forse groenzone en in de groenzone een basisschool. De Vliedbergweg kent een groen karakter vanwege de begeleidende laanbeplanting.

Op de locatie bevondt zich een aantal bedrijfspanden met bedrijven in de milieucategorie 1 t/m 3. Naast bedrijven bevindt zich een woonhuis in de zuidoostelijke hoek van het plangebied. De woning is bestemd als woning, maar is feitelijk in gebruik als bedrijfswoning en ook als zodanig vergund..



Huidige situatie van vóór de brand (bron: Google Streetview)



De woon-werkkavels direct ten noorden van het plangebied en het groene karakter van de Vliedbergweg (bron: Google Streetview)

2.2 Beoogde ontwikkeling

In het nieuwe plan zal een opnieuw een bedrijfsverzamelgebouw worden gerealiseerd. Deze bebouwing voldoet meer aan de eisen van deze tijd. Kleinere units, die flexibel zijn aan te passen aan veranderende wensen. Het bebouwingspercentage wordt ook minder, aangezien er een centrale ontsluiting wordt aangelegd om de wat kleinere units ook te kunnen bereiken. Aan de woning wordt niets veranderd en zal als bedrijfswoning blijven bestaan.

De bouwhoogte zal verhoogd worden naar 9 meter, wat een gangbare maat is voor deze soort van bedrijfsvoering. Ook gezien de hoogte van de noordelijk gelegen bebouwing en de relatief grote afstand tot de straat en het ten oosten gelegen woongebied is deze hoogte zeer acceptabel.

De nieuwe bebouwing past ook beter in het straatbeeld. Door de nieuwbouw ontstaat een rustiger straatbeeld langs de Vliedbergweg en is de aansluiting met de noordelijk gelegen woonwerkkavels sterker.

Het initiatief bestaat functioneel uit 21 bedrijfsunits. De huidige woning maakt onderdeel van de ontwikkeling in die zin dat deze functioneel bestemd gaat als bedrijfswoning.

Verkeersaspecten

De Vliedbergweg is een zeer drukke weg met veel vrachtverkeer. De kruising Deken van Baarstraat en Vliedbergweg is te klein voor de in- en uitrijdende vrachtwagens. Dit geeft opstoppen en gevaarlijke situaties. Bovendien staan er regelmatig vrachtwagens geparkeerd, die de doorstroming belemmeren. Op 19 mei 2016 en 5 juli 2016 is met omwonenden van het project Parklaan gesproken. Het betreffende project ligt tegenover de projectlocatie van de voorliggende aanvraag. Na deze besprekingen heeft het college besloten een aantal wijzigingen in de verkeersstructuur door te voeren. De voorliggende aanvraag is daarbij betrokken in de afwegingen.

Het college heeft besloten het kruispunt Deken van Baarstraat en Vliedberg aan te passen door:

- een verruiming van de bochtstraat;
- het behouden van voldoende zicht op het kruispunt door het terugleggen van de nieuwbouw.

Met omwonenden is ook gesproken over de Deken van Baarstraat. Deze heeft in het Gemeentelijk Verkeer- en VervoerPlan(GVVP) de functie van een gebiedsontsluitingsweg. Vrachtverkeer op een dergelijke weg is aanvaardbaar. Hoewel de verkeersintensiteit hoog is, ligt deze nog wel binnen de voorkeursintensiteiten. De voorkeursbreedte wordt voor deze weg niet gehaald. Bij de herinrichting van de weg is destijds de keuze gemaakt om een wegbreedte van 6,5 m te hanteren en te voorzien in diverse parkeerhavens en verkeersreducerende maatregelen. Dit komt de leefbaarheid juist ten goede. Het college ziet in dit onderwerp dus geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van het plan. Overigens wordt opgemerkt dat een toename van het aantal bedrijven op een perceel niet per se betekent dat er daardoor meer vrachtverkeer komt. Een toe- of afname wordt vastgesteld op basis van het bedrijfsvloeroppervlak, zoals de indieners van de zienswijzen eerder zelf ook vaststelden. Het bedrijfsvloeroppervlak neemt zelfs af ten opzichte van de eerdere situatie, evenals het aantal aanwezige mensen.

Na de eerder genoemde gesprekken met omwonenden heeft het college besloten om de Vliedbergweg tot de bebouwde komgrens binnen de 30 km/uur-zone op te nemen. Op korte termijn neemt het college hiervoor een verkeersbesluit

Parkeren

Het parkeren vindt plaats aan de voorzijde langs de Vliedbergweg en meer centraal bij de entree van de centrale ontsluitingsweg. Via deze ontsluiting vindt ook de logistiek plaats van de hieraan gelegen bedrijven. Een algemeen gehanteerde parkeernorm voor bedrijfsverzamelgebouwen is 0,8 pp/100m² BVO. Het bouwplan kent een totaal BVO van 3276 m². Er dient met deze oppervlakte volgens de norm ruimte te worden gereserveerd voor een aantal van 26 auto's. Hieraan wordt in plan ruim voldaan. Er is ruimte, buiten de centrale ontsluitingsweg, voor 28 auto's.

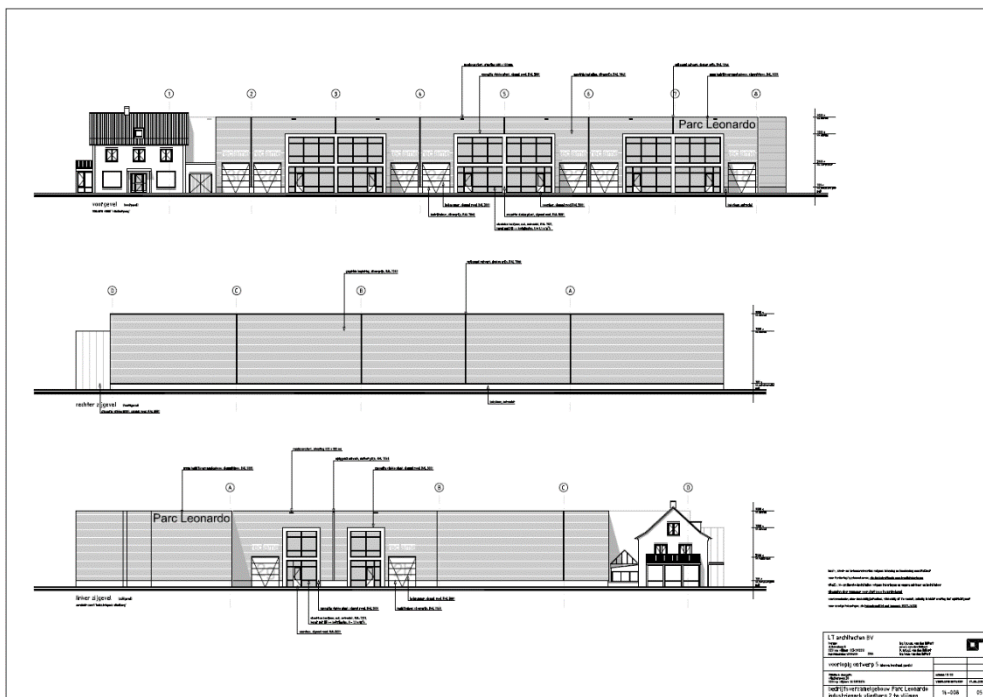
De tekeningen zijn hieronder weergegeven in de afbeeldingen en zijn daarnaast als bijlage toegevoegd.

Beeldregie

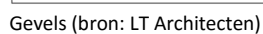
Het initiatief ligt in welstandsvrij gebied. Het plan wordt niet getoetst aan welstandsaspecten.



Bestaende en nieuwe situatie met overzicht van de parkeerplaatsen (bron: LT architecten)



Gevels (bron: LT Architecten)



3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt kort ingegaan op de beleidsaspecten die relevant zijn voor de beoogde ontwikkeling.

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Ladder voor duurzame verstedelijking

Conform het bepaalde in artikel 3.1.6, lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening moet bij ruimtelijke ontwikkelingen sprake zijn van zorgvuldig ruimtegebruik en overprogrammering worden voorkomen. Door middel van de 'ladder van duurzame verstedelijking' vindt een toetsing plaats.

De ladder bestaat uit drie treden:

1. Behoefte: voorziet de voorgenomen stedelijke ontwikkeling in een actuele regionale behoefte waarin nog niet elders in de regio is voorzien. Het kan zowel om een kwantitatieve als kwalitatieve behoefte gaan.
2. Binnen- of buitenstedelijk: indien er sprake is van een actuele regionale behoefte, dan moet worden beoordeeld of deze in bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden gerealiseerd, eventueel door benutting van beschikbare gronden, herontwikkeling of transformaties van bestaande locaties;
3. Bereikbaarheid met meerdere modaliteiten: indien gekozen moet worden voor een locatie buiten het stedelijke gebied, dan gaat de voorkeur uit naar een plek die (in de toekomst) bereikbaar is via verschillende vervoerswijzen.

Het onderhavige plan gaat over de herbouw van een bedrijfsverzamelgebouw. Het aantal m² bvo neem niet toe. Er is dan ook geen sprake van een toename van het bedrijvenprogramma. De ladder van duurzame verstedelijking is niet van toepassing op deze casus.

Uiteraard blijft wel gelden dat in het kader van een goede ruimtelijke ordening gemotiveerd dient te worden of er behoefte is aan een bedrijfsverzamelgebouw. Dit wordt gemotiveerd door middel van de toetsing aan provinciaal en gemeentelijk beleid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 stelden Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening vast. De Structuurvisie trad op 1 januari 2011 in werking. De Structuurvisie behelst de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. Ze is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening haar biedt. De Structuurvisie ondersteunt daarnaast het provinciaal sectoraal beleid (milieu, verkeer en vervoer, water) en de samenhang daartussen.

De ruimtelijke belangen en keuzes van de provincie zijn geordend in vier ruimtelijke structuren die samen de provinciale ruimtelijke structuur vormen: de groenblauwe structuur, de agrarische structuur, de infrastructuur en de stedelijke structuur. In de stedelijke structuur gaat het in de eerste plaats om stedelijk concentratiegebied waarin de groei van de verstedelijking wordt opgevangen, zodat de groene ruimte tussen steden open blijft. In de tweede plaats gaat het om 'overig stedelijk gebied' waar verdere verstedelijking moet worden vermeden en waar alleen de eigen verstedelijkingsbehoefte wordt opgevangen.

Ten aanzien van bedrijvigheid geldt dat het merendeel van de ruimtebehoefte van bedrijven wordt opgevangen in het stedelijk concentratiegebied, op het bovenregionale bedrijventerrein Moerdijk en op het toekomstige Logistiek Park Moerdijk. Het stedelijk concentratiegebied biedt ruimte voor de groei van de eigen bedrijvigheid, voor de vestiging van bedrijven van buiten Noord-Brabant en voor bedrijven die vanwege hun aard, schaal of functie niet langer passen in de kernen in het landelijk gebied. Regionale afstemming vindt plaats via de regionale agenda's voor werken. De provincie vindt het belangrijk dat er voldoende aanbod is voor bedrijven die hinder kunnen veroorzaken naar hun omgeving in de vorm van geluid-, stof-, geur- of verkeershinder en voor bedrijven met een extern veiligheidsrisico. De provincie vindt het belangrijk dat er voldoende terreinen geschikt blijven of geschikt worden gemaakt voor de vestiging van dit soort bedrijven. Hierbij wordt expliciet rekening gehouden met de (toekomstige) ruimtevraag van deze bedrijven. Per locatie wordt de hoeveelheid ruimte met de daarbij horende inrichtingseisen, het uitgifteprotocol en de manier waarop dit wordt veilig gesteld, vastgelegd om conflicterende situaties te voorkomen. Het is daarom belangrijk dat er zorgvuldig wordt omgegaan met de beschikbare ruimte op de (middel)zware bedrijventerreinen. Bedrijven in de milieucategorieën 1 en 2 passen in beginsel in woon- en gemengde gebieden.

3.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 11 mei 2012 vastgesteld (evaluatie) en op 1 juni 2012 in werking getreden (VR 2012). De laatste vaststelling dateert van 18 maart 2014.

In de Verordening Ruimte wordt onderscheid gemaakt in bedrijventerreinen in de landelijke regio en in de stedelijke regio. Het bedrijventerrein "Vliedberg" ligt in de stedelijke regio en in het stedelijk concentratiegebied.

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 zuinig ruimtegebruik moet oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen worden voorkomen. De bedrijventerreinen moeten passend zijn in de omgeving.

Ten aanzien van bestaande bedrijventerreinen wordt vanuit de provincie een sterk accent gelegd op een meer duurzame inrichting van bedrijventerreinen en kantorenlocaties.

Duurzaam ingerichte bedrijventerreinen en kantorenlocaties zijn een onlosmakelijk onderdeel van het provinciaal beleid dat zorgvuldig ruimtegebruik centraal stelt. In overeenstemming met de Telosbenadering verstaat de provincie in dit verband onder duurzaamheid dat zuinig met de ruimte wordt omgegaan, dat de inrichting van het bedrijventerrein bijdraagt aan onze milieudoelstellingen, dat er bijzondere aandacht wordt besteed aan het aanzien (beeldkwaliteit) en dat de economische kwaliteit van het terrein optimaal is.

De toelichting bij een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied dat voorziet in de aanwijzing van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid;

In artikel 4.4 derde lid staat dat de wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd, betreft in het bijzonder het opnemen van regels:

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

Als het we initiatief tegen deze regels aanleggen dan concluderen we dat het initiatief een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert. Door verruiming van de bouwregels- en mogelijkheden een gunstiger en doelmatiger gebruik van het terrein tot stand wordt gebracht. En dat door de flexibiliteit een doelmatige verdeling voor nu en in de toekomst in verschillende milieucategorieën mogelijk wordt gemaakt

Conclusie

De type bedrijvigheid past binnen de regels die vanuit de provinciale verordening gelden. Er is geen sprake van een oneigenlijk gebruik.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie

Op 21 juli 2009 is de Structuurvisie door de gemeenteraad van Heusden vastgesteld. Het doel van deze visie is het richting geven aan de gemeentelijke ambities voor de ruimtelijke ontwikkeling van de komende tien jaren.

De structuurvisie bevat geen concrete actiepunten die betrekking hebben op het plangebied.

3.3.2 Sociaal-economisch plan Heusden 2015

Op 29 september 2015 is door de gemeenteraad van Heusden het Sociaal- Economisch Plan Heusden 2015 vastgesteld. Het beslaat het beleidsvak 2015-2019. De volgende relevante conclusies worden getrokken.

Conclusies:

Het samenwerkingsverband in de Langstraat biedt belangrijke aanknopingspunten en kansen voor de doorontwikkeling van het Heusdense bedrijfsleven.

Het midden- en kleinbedrijf is goed vertegenwoordigd en relatief dynamisch met een sterke vertegenwoordiging in de metaalindustrie en de bouwnijverheid. Het past bij de aard en omvang van de gemeente Heusden om kleine en middelgrote bedrijven te ondersteunen en mogelijkheden te bieden.

De basisinfrastructuur in de vorm van goede bedrijventerreinen en moderne glasvezelverbindingen zijn belangrijke randvoorwaarden voor het functioneren van Heusdense bedrijfsleven. Het bedrijfsleven anno 2015 is gebaat bij het versterken en ontwikkelen van zinvolle bestaande en nieuwe (zakelijke) verbindingen en netwerken.

Actiepunten:

- Inzetten op de versterking van het ondernemingsklimaat met een economisch programma in Langstraatverband.
- Uitvoeren van een benchmark ondernemingsklimaat in Langstraatverband.
- Het proces van herstructurering van bedrijventerreinen en de invoering van parkmanagement voltooien (Heesbeen, Bakkersdam, Meeuwaert, Metal Valley).

- Bedrijventerreinen worden goed onderhouden en waar nodig wordt de infrastructuur tijdig gemoderniseerd.
- Onderhouden en uitbouwen van het Keurmerk Veilig Ondernemen.
- De gemeente faciliteert het bedrijfsleven om toegang te krijgen en te houden tot open glasvezelnetwerken.
- Budgetten voor het groenonderhoud van bedrijventerreinen worden, indien mogelijk, overgeheveld naar de stichting Parkmanagement Heusden, zodat het bedrijfsleven dit zelf kan regelen.
- Acquisitie van passende (metaalbewerkings)bedrijven van buiten de gemeente door middel van pro-actief accountmanagement.
- Samen met de stichting Metal Valley Netherlands en het HBP versterken van het netwerk van gevestigde (metaalbewerkings)bedrijven waardoor deze sector zich nadrukkelijker manifesteert.

3.3.3 Vestigingsmogelijkheden, Ruimte voor bedrijvigheid in Heusden

Op 19 oktober 2012 is de beleidsnotitie "Vestigingsmogelijkheden, Ruimte voor bedrijvigheid in Heusden" vastgesteld. De nota geeft een overzicht van vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in Heusden. Het vestigingsbeleid is een globaal raamwerk voor nieuwvestiging van bedrijven. Er is een gebiedsindeling gemaakt waarbij onderscheid is gemaakt in vestigingsmogelijkheden. Deze kunnen ook handvatten bieden voor bestaande situaties.

De uitgangspunten voor de vestigingsmogelijkheden van bedrijven zijn:

- er wordt gestreefd naar zuinig en effectief ruimtegebruik;
- binnen bepaalde ruimtelijke randvoorwaarden, biedt de gemeente Heusden een „waaier“ aan vestigingsmogelijkheden ter bevordering van het ondernemingsklimaat en de leefbaarheid.

De uitwerking van de bovenstaande twee uitgangspunten betekent in de praktijk dat:

- bedrijvigheid hoofdzakelijk geconcentreerd wordt rondom de A59 en op bedrijventerreinen;
- voor vestiging van nieuwe omvangrijke logistieke bedrijven of andere bedrijven die niet bij de schaal en aard van de gemeente passen, de gemeente Heusden ondernemers verwijst naar andere mogelijkheden in de Langstraat. Een en ander op basis van daartoe gemaakte afspraken op basis van wederkerigheid met de beide andere gemeenten in de regio De Langstraat.
- er gestreefd wordt naar flexibele inpassing van lichte bedrijvigheid in gemengde gebieden en centrumgebieden;
- voor lichte bedrijvigheid onder voorwaarden ruimte in woongebieden gevonden kan worden;
- het bestaande areaal aan bedrijventerreinen voor de nabije toekomst voldoende ruimte biedt om Heusden verder te profileren als een werkgelegenheidsgemeente;
- detailhandel wordt geconcentreerd in de centra van Drunen, Vlijmen, Oudheusden en Heusden.

Verder bepaalt een aantal ruimtelijke randvoorwaarden de vestigingsmogelijkheden op een bepaalde locatie. Deze ruimtelijke randvoorwaarden worden gevormd door:

- gebiedsindeling;
- mate van hinder die de bedrijvigheid veroorzaakt (milieucategorieën);
- regelgeving vanuit de Verordening Ruimte;
- regelgeving over veiligheid;
- bereikbaarheid;
- functies die elkaar versterken;
- overige ruimtelijke mogelijkheden of beperkingen (bijvoorbeeld over parkeren).

De planlocatie ligt in het gebied “zware bedrijventerreinen” Vliedberg. Deze typering is vanwege de vestiging van Koninklijke Sanders, die een milieucategorie 4 kent. De overige bedrijven

in dit gebied zijn aangewezen in milieucategorie 1 t/m 3.

Conclusie

De beoogde ontwikkeling is in lijn met deze beleidsnotitie.

3.3.4 Waterplan

De gemeente Heusden en haar waterpartners (waterschappen Aa en Maas en De Dommel, provincie Noord-Brabant en waterleidingmaatschappij Brabant Water) hebben een integraal waterplan opgesteld, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2008. De aanleiding hiervoor was een omslag in het denken en beleid rond water gedurende de afgelopen jaren: "In plaats van voort te borduren op het vertrouwde denken in waterbeheersing door technische ingrepen, kwam de nadruk te liggen op het aansluiten op de natuurlijke potenties van het landschap en het watersysteem (duurzaamheidsprincipe)". In het volgende hoofdstuk wordt nader ingegaan op het wateraspect.

4 (Milieu)Planologische aspecten

Als onderdeel van een ruimtelijke onderbouwing is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

In opdracht van Maatschap Slegers is door Bakker Milieuadviezen een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op een deel van het perceel Industriepark Vliedberg 2 te Vlijmen, kadastraal bekend gemeente Vlijmen, sectie H, nummer 4756.

Op basis van het bodemonderzoek, dat als bijlage is toegevoegd, kan voor de onderzoekslocatie het volgende worden geconcludeerd.

Conclusies.

- In de bovengrond (donkerbruin matig humeus zand) op het zuidelijke terreindeel is PCB in een gehalte boven de AW 2000 aangetroffen. Deze lichte verhoging heeft geen consequenties.
- In de bovengrond (lichtbruin zand) op het noordelijke terreindeel zijn alle parameters uit het NEN- 5740-pakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen ;
- In de ondiepe ondergrond (donkerbruin matig humeus zand) op het zuidelijke terreindeel is zink in geringe mate boven de AW 2000 aangetroffen. Deze lichte verhoging heeft geen consequenties.
- In de zandige ondergrond zijn alle parameters uit het NEN-5740-pakket in gehalten beneden de AW 2000 aangetroffen.
- Op ca 10 m ten oosten van het trafohuisje was de bodemlaag in boring 17 tussen 0.5 en 1 m-mv zintuiglijk licht verontreinigd met olie, hetgeen analytisch bevestigd is met een lichte overschrijding van de AW 2000 (81 om 38 mg/kgds) . Het oliegehalte ligt ruim onder de tussenwaarde van 520 mg/kgds. In de ondergrond van deze boring en in 4 rondom geplaatste boringen (18 t/m 21) was de grond zintuiglijk schoon, hetgeen aangeeft dat de lichte olieverhoging in boring 17 een gering bodemvolume betreft. Deze geringe restverontreiniging heeft geen consequenties en vormt geen enkel milieurisico.

Aanbevelingen.

Op grond van de resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van een bedrijfsverzamelgebouw.

NB: Bij eventuele afvoer van mogelijk overtollige licht verontreinigde grond dient men qua kosten rekening te houden met de regels uit het Besluit Bodemkwaliteit. Er bestaat echter geen plicht tot afvoer van licht verontreinigde grond.

4.2 Geluid

In opdracht van LT Architecten is een akoestisch onderzoek uitgevoerd.. De aanleiding voor de onderzoeken is een melding in het kader van het Activiteitenbesluit. Op basis van literatuurgegevens en bureau-ervaringscijfers is voor de inrichting een akoestisch rekenmodel opgesteld. Met dit rekenmodel is de geluiduitstraling van de inrichting berekend. Uit de rekenresultaten blijkt dat ter plaatse van de onderzochte woningen de berekende langtijd-gemiddeld beoordelingsniveaus (LAr,LT) en de maximale geluidniveaus (LMax) voldoen aan de grenswaarden van het Activiteitenbesluit

4.3 Luchtkwaliteit

Naast het akoestische onderzoek is ook een onderzoek naar de luchtkwaliteit uitgevoerd. Uit de NIBM tool blijkt dat de bijdrage van het extra verkeer niet in betekende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit en vormt dus geen belemmering voor de ontwikkeling

Het rapport met de verantwoording over akoestische aspecten en de luchtkwaliteit is als bijlage toegevoegd.

4.4 Externe veiligheid

De doelstelling van het externe veiligheidsbeleid is het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving voor het beheersen van risico's van activiteiten met gevaarlijke stoffen (zoals het gebruik, de opslag, de productie als het transport). Het beleid is erop gericht te voorkomen dat er dichtbij gevoelige bestemmingen activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden.

Transport over weg, spoor en water

Transport over de weg, het spoor en het water zijn niet relevant.

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.

Voor het plangebied en de omgeving is beoordeeld of er relevante bronnen van risico aanwezig zijn. Buiten de planlocatie is het bedrijf Koninklijke Sanders gevestigd. Dit bedrijf valt onder Besluit risico's zware ongevallen (BRZO). Door de nabijheid van dit bedrijf heeft een eerste toets van het initiatief plaatsgevonden door de veiligheidsregio Noord-Brabant (Brandweer).

Het advies van de veiligheidsregio betreft de QRA van Koninklijke Sanders is als bijlage opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing

Ondergrondse transportleiding

In of in de directe nabijheid van het te ontwikkelen gebied is geen ondergrondse leiding aanwezig, waardoor gevaarlijke stoffen worden vervoerd. Externe veiligheid als gevolg van ondergrondse transportleidingen is niet relevant.

Op basis van gegevens van de gemeente, de risicokaart van de provincie Noord-Brabant en het in de bijlage opgenomen advies van de veiligheidsregio kan worden vastgesteld dat er geen belastende bedrijven/activiteiten aanwezig zijn. Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmeringen oplevert.

4.5 Leidingen

Alvorens met de bouwwerkzaamheden aan te vangen zal er een KLIC-melding verricht worden met betrekking tot het voorliggende plangebied. Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen te verwachten anders dan mogelijke huisaansluitingen.

4.6 Flora en Fauna

Toetsingskader

De bescherming van belangrijke natuurwaarden is geregeld in de Flora- en faunawet (Ffw) en de Natuurbeschermingswet 1998 (Nb-wet). De Nb-wet beschermt bepaalde natuurgebieden. De Ffw beschermt bepaalde diersoorten.

Onderzoek

Gebiedsbescherming

De beoogde planlocatie ligt op tenminste 450 meter afstand van het meest nabije Natura 2000-gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek'. Op tenminste 2,5 kilometer afstand van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied 'Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen'. Beide gebieden zijn aangewezen als Habitatrichtlijngebied, wat betekent dat voor de gebieden bepaalde habitattypen en habitattoorten zijn aangewezen. Hieronder staan deze per gebied opgesomd.

Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek

- H3140 – Kranswierwateren
- H6410 - Blauwgraslanden
- H6430A - Ruigten en zomen (moerasspirea)
- H6510A - Glanshaver- en vossenstaarthooilanden (glanshaver)
- H7140A - Overgangs- en trilvenen (trilvenen)
- H1059 – Pimpernelblauwtje
- H1061 - Donker pimpernelblauwtje
- H1145 - Grote modderkruiper
- H1149 - Kleine modderkruiper
- H1831 - Drijvende waterweegbree

Loonse en Drunense Duinen & Leemkuilen

- H2310 - Stuifzandheiden met struikhei
- H2330 - Zandverstuivingen
- H3130 - Zwakgebufferde vennen
- H6410 - Blauwgraslanden
- H9160A - Eiken-haagbeukenbossen (hogere zandgronden)
- H9190 - Oude eikenbossen
- H91E0C - *Vochtige alluviale bossen (beekbegeleidende bossen)
- H1166 - Kamsalamander
- H1831 - Drijvende waterweegbree

De ontwikkeling van industriepark Vliedbergweg 2 te Vlijmen veroorzaakt, omdat het ruim buiten begrenzing van Natura 2000 gebieden is gelegen, alleen mogelijk indirecte effecten door externe werking. Externe invloeden / effecten op Natura 2000 habitattypen en -soorten door geluidsverstoring, optische verstoring, verstoring door licht, verstoring door trilling, vernatting, verdroging, verontreiniging, verzilting en verzoeting door de beoogde ontwikkeling zijn uitgesloten aangezien de afstanden tot de Natura 2000-gebieden hiervoor te groot zijn. Daarnaast verandert er niets aan de grondwaterstanden en -stromingen en zijn er voldoende tussengelegen objecten om eventuele invloeden tegen te houden.

Enig punt van aandacht dat nog resteert is (de toename van) stikstof(depositie). Als het vermoeden bestaat dat de beoogde ontwikkeling een toename van stikstofuitstoot en depositie in Natura 2000-gebieden veroorzaakt, in dit geval door een toename aan verkeersbewegingen, dan wordt een AERIUS berekening uitgevoerd (in het kader van de Programma Aanpak Stikstof, PAS). Echter, in dit specifieke geval is de verwachte toename van verkeer zeer beperkt. Er komt parkeergelegenheid voor slechts 28 auto's en er zal slechts een (zeer beperkte) toename van vrachtverkeer van en naar de planlocatie zijn. Deze extra verkeers-

bewegingen (lichte, middelzware en zware verkeersbewegingen) zullen ook nog eens vrijwel allemaal in noordelijke richting, dus van de Natura 2000-gebieden af, gericht zijn (Vlijmen in en overwegend naar de snelweg A59). Het verkeer zal zeer snel worden opgenomen in het heersende verkeersbeeld waardoor met AERIUS geen effect meer kan worden toegekend aan de beoogde ontwikkeling. Aanvullend daarop zijn binnen een straal van 3 kilometer rond het plangebied (3 kilometer is de algemene afstandsgrenswaarde van wegen in AERIUS) uitsluitend de habitattypen H3140 en H6510A aanwezig (AERIUS Habitattypen 2015). H3140 is echter wel als zeer gevoelig voor een toename van stikstofdepositie aange merkt, terwijl H6510A gevoelig is voor een toename van stikstofdepositie.

De combinatie van de veelal noordelijke verkeersbewegingen die zeer snel in het heersende verkeersbeeld worden opgenomen, de overheersende windrichting vanuit het zuidwesten, het ontbreken van de meeste stikstofgevoelige habitattypen in binnen een straal van 3 kilometer én bovenal de zeer beperkte extra verkeersbewegingen maakt dat het niet nodig geacht wordt om een AERIUS berekening uit te voeren. De effecten zullen onder de drempelwaarde van 0,05 mol/ha/jaar blijven en zeer waarschijnlijk niet eens zicht-/merkbaar zijn in AERIUS). De natuurbeschermingswet 1998 staat de uitvoering van de beoogde plannen niet in de weg.

Soortenbescherming

In 2015 is een toetsing op de Flora- en faunawet uitgevoerd in het kader van voorgenomen herontwikkeling van de planlocatie tot een nieuw bedrijfsverzamelgebouw. (Quickscan Flora- en faunawet industriepark Vliedberg 2 te Vlijmen, notitie met kenmerk N001-1235320JNA-agv-V01-NL, d.d. 21-01-2016). Het onderzoek is uitgevoerd middels een literatuurstudie en een oriënterend veldbezoek. Hierbij is een inschatting gemaakt van het mogelijk voorkomen van beschermde soorten binnen het plangebied.

De conclusie van het betreffende onderzoek is dat er geen (effecten zijn op) beschermde soorten in en in de directe omgeving van het plangebied. Wel dient rekening gehouden te worden met het vogelbroedseizoen. Een ontheffing van de Flora- en faunawet is niet nodig, mits met algemene broedvogels rekening wordt gehouden. Hiervoor geldt dat de werkzaamheden dienen te worden uitgevoerd buiten het vogelbroedseizoen (medio maart - medio augustus) of als een ter zake kundige heeft vastgesteld dat er geen broedende vogels binnen de invloedsfeer van de werkzaamheden aanwezig zijn. Let wel, de Ffw noemt geen standaard periode voor algemene broedvogels, ook eventueel buiten de genoemde periode broedende vogels zijn beschermd.

Vanuit de Flora- en faunawet gelden geen beperkingen voor de beoogde ontwikkeling. De wet staat de uitvoering van de beoogde plannen niet in de weg. Wel geldt de algemene zorgplicht: schade of verstoring van (het leefgebied van) in het wild levende dieren en planten dient zo veel mogelijk te worden voorkomen.

Het flora en faunaonderzoek is als bijlage opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing

4.7 Archeologie en cultuurhistorie

4.7.1 Archeologie

In januari 2016 is een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in het plangebied. Bij de voorgenomen nieuwbouw zal grondverzet plaatsvinden, waardoor de bodem en de daarmee eventueel aanwezige archeologische resten in het gebied kunnen worden verstoord.

Op basis van het vooronderzoek is vastgesteld dat het plangebied een lage verwachting heeft op de aanwezigheid van archeologische resten. Er is hiermee in archeologisch opzicht geen bezwaar tegen de plaatsing van een bedrijfsverzamelgebouw in het plangebied. Er behoeven daarmee ten behoeve van de archeologische monumentenzorg (AMZ) in de rest van het plangebied geen aanvullende maatregelen te worden genomen. Op het moment dat tijdens graafwerkzaamheden onverhoopt toch archeologische vondsten worden aangetroffen, geldt een wettelijke meldingsplicht deze vondsten te melden bij het bevoegd gezag (gemeente Heusden). Bovenstaande vormt een advies. Op het grond van de resultaten van het rapport, dat als bijlage is toegevoegd, zal het bevoegd gezag (gemeente Heusden) een besluit nemen over de daadwerkelijke omgang met eventuele aanwezige archeologische waarden binnen het plangebied.

Aangezien het onderzoek is uitgevoerd door middel van een steekproef kan echter de aan- of afwezigheid van archeologische resten niet worden gegarandeerd. Wanneer bij graafwerkzaamheden toch onverhoopt waardevolle resten worden aangetroffen, dienen deze conform de Monumentenwet 1988, artikel 53, bij het Rijk gemeld te worden.

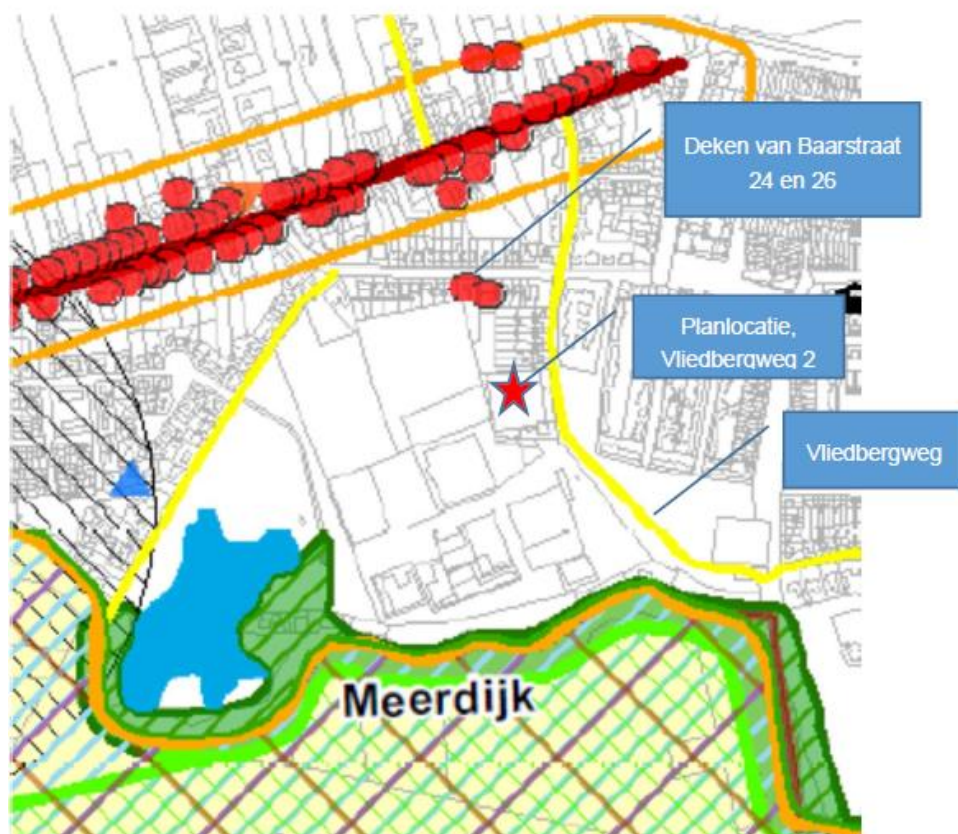
4.7.2 Cultuurhistorie

In het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.6.1) wordt bepaald dat het aspect cultuurhistorie verplicht meegewogen moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan dan wel ruimtelijke onderbouwing. Ten behoeve van de aanvraag omgevingsvergunning voor de bouw van het bedrijfsverzamelgebouw is hiertoe de kwaliteit van de projectlocatie geïnventariseerd. Deze inventarisatie is als bijlage opgenomen.

Uit de inventarisatie blijkt dat het voornemen niet leidt tot effecten op de cultuurhistorie. In of in de directe omgeving van het plangebied zijn geen objecten met een monumentale status gelegen. De 'redelijk hoge waarde' van de Vliedbergweg (als historisch geografisch lijnelement) wordt niet aangetast als gevolg van de bouw van het bedrijfsverzamelgebouw. Ook de bouwhistorische waarde van de woonhuizen aan de Deken van Baarstraat 24 en 26 ondervindt geen effect als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling.

In de uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart Heusden is de planlocatie t.o.v. de Vliedbergweg en de objecten aan de Deken van Baarstraat, weergegeven.

Het aspect cultuurhistorie leidt daarmee niet tot belemmering voor het realiseren van de nieuwbouw aan de Vliedbergweg 2.



Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart Heusden ter plaatse van plangebied

4.8 Water

In opdracht van LT Architecten BV is BOOT betrokken bij het opstellen van een waterhuishoudkundig plan. De notitie en bijbehorende bijlagen zijn opgenomen bij deze ruimtelijke onderbouwing..

Het doel van dit waterhuishoudkundig plan is het in beeld brengen op welke wijze er met hemelwater omgegaan wordt op het terrein van het nieuw te realiseren bedrijfsverzamelgebouw aan de Vliedbergweg.

Programma van eisen

Er zijn verschillende partijen die een rol spelen binnen het plangebied, met de opgestelde regels dient rekening gehouden te worden. De uitgangspunten van de watertoets (Waterschap Aa en Maas, z.d.) en de regels uit het waterbeheerplan (Waterschap Aa en Maas, 2015) waar vanuit het waterschap rekening mee gehouden dient te worden, zijn:

- De nieuwe watersituatie moet minimaal gelijk blijven aan de uitgangssituatie, de grond- waterstand mag niet verlagen;
- Schoon hemelwater moet afgevoerd worden naar bodem of watergang. Indien hier geen mogelijkheden toe zijn dan gescheiden aanbieden van waterstromen aan het reeds aanwezige gemengde rioolstelsel;
- Bij schoon hemelwater geldt de voorkeursvolgorde: hergebruik > infiltratie > buffering > afvoer;
- Bestaande infrastructuur van het watersysteem en de afvalwaterketen zo effectief en efficiënt mogelijk onderhouden beheren en inzetten;
- In bebouwd gebied een gezond, robuust en veerkrachtig watersysteem dat toekomstbestendig ingericht is.

Het beleid waar vanuit de gemeente Heusden conform het waterplan rekening mee gehouden dient te worden:

- Bij de inrichting is duurzaam met water omgaan een uitgangspunt;
- Afstromend regenwater van verhardingen op een verantwoorde wijze verwerken;
- voor wat betreft de berekening van de waterbergingsruimte geldt de volgende norm (waterplan Heusden): Aangenomen wordt dat bij een bui die 1 maal per 25 jaar voor- komt, 42,9 mm neerslag valt in 4 uur tijd (Buishand en Velds regenduurlijnen). De te realiseren waterberging bij ver- en nieuwbouwplannen kan dus berekend worden door het toekomstig verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met 0,0429m; Afgekoppeld hemelwater wordt het liefst geïnfiltreerd op particulier terrein;
- Voorkeur voor oppervlakkige infiltratietechniek boven een ondergrondse infiltratietechniek;
- Afgekoppeld regenwater wordt zo dicht mogelijk bij de plek waar het met de aarde in aanraking komt geïnfiltreerd;
- Afgekoppeld regenwater wordt zoveel mogelijk oppervlakkig getransporteerd naar de infiltratievoorziening. Wanneer oppervlakkig afvoer niet wenselijk is, dan via een gescheiden stelsel naar de infiltratievoorziening.

Ontwerp waterhuishouding

Op basis van de beleidsuitgangspunten, een infiltratieonderzoek (zie bijlage), bodemopbouw, maaiveldhoogte en het toekomstige verhard oppervlak wordt voor de toekomstige waterhuishouding van het bouwplan het volgende geadviseerd.

Geadviseerd wordt om het hemelwater op particulier terrein te laten infiltreren, met behulp van een infiltratievoorziening op het terrein. De ontworpen infiltratievoorziening bestaat uit waterpasserende bestrating met daaronder een waterbergend funderingspakket. Geadviseerd wordt ondiep te infiltreren daar er onvoldoende dekking is bij een diepere infiltratievoorziening welke boven de maatgevend hoogste grondwaterstand ligt. Omdat er periodiek hoge grondwaterstanden en de berging te allen tijde beschikbaar moet zijn wordt hiervoor gekozen. De infiltratievoorziening bevindt zich op het bedrijventerrein binnen de (toekomstig) aan-wezige bebouwing en aan de Vliedbergweg.

De waterpasserende verharding op het middenterrein heeft een niveau van NAP +3,70m. Rondom de verharding is asfalt aanwezig onder een verhang van 2,5%. De asfaltstrook is circa 7,5 m breed. Onder de waterpasserende verharding (0,15 m-mv) is een bergingspakket ontworpen om voldoende waterberging te creëren in het plangebied. Het waterbergingspakket ligt onder de waterpasserende bestrating met de bovenzijde op NAP +3,55 m. Het pakket kan worden opgebouwd uit steenslag en dergelijke goed doorlatende en waterbergende funderingsmaterialen.

In het midden van de bergingsvoorziening is een IT-leiding geprojecteerd (NAP +2,70m) in een rioolsleuf van hetzelfde materiaal ontworpen. Het hemelwater wordt afgevoerd op dit stelsel. Het water verlaat het HWA-stelsel door invloed van het drukverschil tussen de buizen en het omringende waterbergingspakket. Hierdoor infiltreert het hemelwater in het waterbergingspakket en vervolgens naar de bodem. Als overstort kan het water via de inrit naar de openbare weg stromen. De drempel tussen inrit en de bovenzijde van de waterpasserende verharding bedraagt 0,10 m.

Ook de oprit met parkeervakken is verbonden aan het centrale HWA-stelsel. Via een moolgoot van betonstraatstenen, die langs de parkeervakken loopt, komt het hemelwater in het HWA-stelsel terecht. Deze HWA-buis ligt onder licht verhang richting het HWA-stelsel aan de rand van het waterbergingspakket zodat de leiding altijd infiltreren.

Aan de zijde van de Vliedbergweg is een identiek bergings- en infiltratiesysteem ontworpen. Deze is apart van de centrale voorziening vormgegeven daar er geen mogelijkheid was

water van deze zijde naar de centrale voorziening te brengen.

Opgemerkt wordt dat ter plaatse van het infiltratiepakket de storende laag op 2 m-mv in de bodemopbouw doorbroken moet worden om stagnatie van infiltrerend hemelwater te voorkomen.

Conform de beleidsregels van de gemeente Heusden dient er voldoende berging gerealiseerd te worden t.b.v. extremere omstandigheden. In onderstaande tabel zijn de uitgangspunten voor het bepalen van de benodigde berging weergegeven.

UITGANGSPUNTEN	
Maatgevende bui	T = 25 jaar
Totaal verhard oppervlak	ca. 6.550 m ²
Benodigde berging	Ca. 280 m ³
Oppervlak waterbergende funderingspakketten	ca. 790 m ²
Percentage holle ruimte in funderingspakket	40%
Dikte pakket	0,4 m
Aanwezige berging in fundering	142 m ³
Infiltratie (in 4 uur)	324 m ³
Totale berging	142 m³

Tabel uitgangspunten waterberging (bron: Boot)

In de bijlage 'berekening benodigde berging', wordt de maatgevende neerslagsituatie T=25 bekeken. Hieruit blijkt dat, om de maatgevende hoeveelheid berging te kunnen realiseren voor het totaal verhard oppervlak (verharding en bebouwing), een waterbergingspakket met een hoogte van 0,40 m benodigd is. Wanneer er een extremere situatie voorkomt, dan berekend is, dan kan dit water niet geborgen worden in het waterbergingspakket. Het hemelwater komt op straat te staan, maar door de extra berging op straat van 10 centimeter, loopt dit niet de gebouwen in. Overtollig water stort via die oprit over op 'Industriepark Vliedberg', deze weg is lager gelegen dan het te ontwikkelen bedrijfsverzamelgebouw. Zo is er bij hevige intense neerslagintensiteiten een overstortmogelijkheid alvorens hemelwater de panden binnen stroomt.

5 Uitvoerbaarheid

Een plan moet zowel op maatschappelijk als op financieel vlak haalbaar zijn. Dit hoofdstuk wordt een beknopte financiële toelichting gegeven en zijn de doorlopen procedures en de uitkomsten daarvan opgenomen als onderbouwing van de maatschappelijke haalbaarheid.

5.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

5.1.1 Procedure

Het voorliggende initiatief is op enkele, ondergeschikte punten, niet inpasbaar in het vigerende bestemmingsplan. Om de ontwikkeling planologisch toch mogelijk te maken, wordt een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan (uitgebreide procedure) aangevraagd. Binnen deze uitgebreide procedure is inspraak geborgd. Omdat het gaat om aanpassing van de bouwmogelijkheden op ondergeschikte delen, is het niet noodzakelijk om voorafgaand aan de zienswijzenprocedure ex afdeling 3.4 Awb een extra inspraakprocedure te volgen.

Het college zal op grond van de aanvraag omgevingsvergunning een ontwerpbesluit nemen. Dit ontwerpbesluit zal vervolgens met alle bijbehorende stukken gedurende zes weken ter visie liggen. Na deze termijn en beantwoorden en, indien nodig, het verwerken van eventuele zienswijzen die zijn binnengekomen in deze termijn, wordt een definitiefbesluit genomen met betrekking tot het verlenen van de omgevingsvergunning.

5.1.2 Zienswijzen

Het ontwerp van de omgevingsvergunning 'Industriepark Vliedberg 2, Vlijmen' lag vanaf 7 juli 2016 zes weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn is één brief met in totaal 38 zienswijzen ingediend. De zienswijzen zijn ontvankelijk. In de beantwoordingmatrix in de bijgevoegde Nota zienswijzen is aangegeven in hoeverre de zienswijzen aanleiding zijn voor bijstelling van het plan

5.2 Economische uitvoerbaarheid

5.2.1 Regelgeving grondexploitatie

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in afdeling 6.4 de regelgeving rondom grondexploitatie opgenomen. Centrale doelstelling van deze regelgeving is om in de situatie van particuliere grondexploitatie te komen tot een verbetering van het gemeentelijk kostenverhaal en de versterking van de gemeentelijke regie bij locatieontwikkeling.

In artikel 6.12 van de Wro is bepaald dat de gemeenteraad een exploitatieplan vaststelt voor gronden waarop een bouwplan is voorgenomen. In artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is vastgelegd wat onder een bouwplan wordt verstaan. De afwijkingen die met deze omgevingsvergunning mogelijk worden gemaakt zijn niet in het betreffende artikel van de Bro opgenomen. Derhalve hoeft geen exploitatieplan te worden opgesteld.

5.2.2 Economische uitvoerbaarheid

Conform de gemeentelijke legesverordening zijn er leges verschuldigd voor onderhavige ontwikkeling. De gronden binnen het plangebied zijn in eigendom bij de initiatiefnemer. De kosten voor dit initiatief zijn dan ook volledig voor de initiatiefnemer. De beoogde ontwikkeling wordt derhalve economisch uitvoerbaar geacht.

Planschade

In het bepalen van de planschade moet het huidige planologische regime worden vergeleken met het toekomstige planologisch regime. Bij het beantwoorden van de vraag of er sprake is van schade ex artikel 6.1 Wro is een vergelijking van opvolgende planologische regimes het uitgangspunt. Bezien moet worden of belanghebbende(n) in planologisch opzicht in een nadeliger positie is (zijn) gekomen. Daartoe wordt een vergelijking gemaakt tussen de maximale invulling van de planologische mogelijkheden op grond van het vigerende bestemmingsplan enerzijds en de maximale invulling van de planologische mogelijkheden op grond van de afwijking anderzijds.

De gemeente en de initiatiefnemer gaan een verhaalovereenkomst aan voor het verhalen van planschade.

Bijlagen bij de ruimtelijke onder- bouwing

