

HERSTRUCTURERINGSPLAN

't Vaartje I te SOMEREN





Colofon

Van:
Gemeente Someren
N.V. Brabantse Ontwikkelings Maatschappij

Door:
Van Limpt Real Estate: Anita van Limpt
Meranie Vermeer

Gemeente Someren: Geert Hoebe
Gerrit Kros
Sander Nooijen
Ton van Son
Paul Steenbergen

Someren, oktober 2011

INHOUDSOPGAVE

1.	INLEIDING	5
1.1.	Visie bedrijventerrein Asten-Someren	5
1.2.	't Vaartje I te Someren-Eind	5
1.3.	Aanleiding herstructurering 't Vaartje I	5
1.4.	Leeswijzer	5
2.	PLANGEBIED	6
2.1.	Ligging Brabant	6
2.2.	Someren	6
2.3.	Bedrijventerrein 't Vaartje	6
2.4.	Plangebied 't Vaartje I	7
3.	MARKTONDERZOEK	9
3.1.	Situatieschets Someren	9
3.2.	Markt- en behoefteonderzoek 2008	9
3.3.	Markt- & behoefteonderzoek 2011	9
4.	PROJECTBESCHRIJVING	11
4.1.	Aankoop	11
4.2.	Bouw- en woonrijp maken	11
4.3.	Inrichting plangebied	11
4.4.	Verkaveling 't Vaartje I	12
5.	UITVOERING	13
5.1.	Start uitvoering	13
5.2.	Sanering locatie Bakker Beton	13
5.3.	Hoogteverschil locatie Bakker Beton	14
5.4.	Bodemgebruik	14
5.5.	Waterhuishouding en groen	14
5.6.	Infrastructuur	15
5.6	Gronduitgifte	15
6.	FINANCIEEL	17
6.1.	Grondexploitatie	17
6.2.	Subsidie voor herstructurering	17
7.	BESTEMMINGSPLAN	18
7.1.	Huidig bestemmingsplan	18
7.2.	Nieuw bestemmingsplan voor 't Vaartje I	18
7.3.	Bestemmingsplan 't Vaartje totaal	19
8.	VERVOLG	20
8.1.	Vervolgstappen	20
8.2.	Planning	20
BIJLAGEN:		21

VOORWOORD

Op 2 juli 2009 hebben de gemeenten Asten en Someren, de ondernemersverenigingen OVA, OVS en ICAS, het SRE, de KvK en de N.V. Brabantse Ontwikkelings Maatschappij (BOM) de Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023 vastgesteld. Deze Visie omschrijft de ambitie voor ruimte en kwaliteit van de bedrijventerreinen in Asten en Someren. Met deze Visie zijn de ambities van de aan het project deelnemende partijen voor elkaar inzichtelijk gemaakt en is de aanpak voor de bedrijventerreinen in Asten en Someren benoemd.

De gezamenlijke partijen hebben in de visie hoofdbeleidskeuzen geformuleerd, waaruit een gezamenlijke ambitie is ontstaan. Deze ambitie is als een toekomstbeeld geschetst en als volgt samengevat.

Ambitie

In 2023 zijn de bedrijventerreinen in Asten en Someren van een hoge kwaliteit en hebben een modern, dynamisch en duurzaam imago.

Er is voldoende ruimte en een gevarieerd aanbod van geschikte vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in verschillende ontwikkelingsstadia, om de lokale en regionale economie een belangrijke impuls te geven.

Door het juiste bedrijf op de juiste plek, door efficiënter en beter ruimtegebruik en door verantwoorde uitgifte van nieuwe bedrijventerreinen, is er voldoende kwalitatieve (schuif)ruimte op de bestaande en de nieuwe bedrijventerreinen.

Om op een gestructureerde manier de kwaliteit en veiligheid van de bedrijventerreinen op een hoog peil te brengen en te houden, werken de gemeenten en het bedrijfsleven op een professionele en innovatieve manier met elkaar samen.

De ambitie in de Visie beschrijft een aantal aspecten die gewenst zijn om een structurele verbetering te maken voor bedrijventerrein 't Vaartje. Eén aspect is een betere aansluiting op de woonkern, waar het terrein vlakbij is gelegen. Daarnaast ambieert Someren om ruimte te creëren voor kleine bedrijven.

De herstructurering en deels uitbreiding van 't Vaartje I verwezenlijkt deze ambitie door het bestaande bedrijventerrein efficiënter en intensief te gebruiken. De kavel van het voormalige gevestigd bedrijf Bakker Beton wordt opnieuw ingericht en verkaveld ten behoeve van plaatselijke bedrijven. De nieuwe verkaveling sluit beter aan bij de huidige vraag van de ondernemers. Het gedeeltelijk toekennen van een gemengde bestemming, wonen – bedrijven aan de Brugstraat, zorgt voor een goede aansluiting op de bestaande situatie.

Realisatie van de herstructureringsopgave en de herverkaveling zoals beschreven in dit plan, zorgt voor een kwaliteitsimpuls voor bedrijventerrein 't Vaartje. Er wordt efficiënt gebruikt gemaakt van het bestaande bedrijventerrein en een kleine uitbreiding van het bedrijventerrein zorgt voor een financieel haalbaar plan.

Door deze ingrepen sluit het bedrijventerrein 't Vaartje beter aan bij de maat, schaal en ruimtelijke kwaliteit van de (woon)omgeving, conform de ambitie van de Visie.

1. INLEIDING

1.1. Visie bedrijventerrein Asten-Someren

De Visie is een aanzet voor de gezamenlijke en integrale aanpak en het streven naar het bieden en behouden van kwalitatief hoogwaardige en duurzame vestigingsplaatsen voor de Astense en Somerense ondernemers. De partijen ambiëren het voorzien in voldoende bedrijventerreinen van een hoge kwaliteit met een modern, dynamisch en duurzaam imago. Een belangrijk opgave die hieruit voortvloeit is de herstructurering van bestaande verouderde bedrijventerreinen. Ook de toenemende vraag naar kleinere kavels is een aspect waar invulling aan gegeven kan worden.

1.2. 't Vaartje I te Someren-Eind

In Someren is de herstructurering van het terrein van het voormalig bedrijf Bakker Beton op bedrijventerrein 't Vaartje in Someren-Eind het eerste herstructureringsproject dat in uitvoering wordt genomen. Dit deelgebied wordt verder genoemd: 't Vaartje I. De herstructurering in combinatie met een kleinschalige uitbreiding van het terrein is belangrijk voor de kwaliteit van bedrijventerrein 't Vaartje. Door het plangebied op een efficiënte manier te herstructureren en meerdere kleine kavels uit te geven, wordt voldaan aan de vraag en behoefte van de ondernemers uit Someren-Eind.

De herinrichting van het plangebied zorgt voor een nieuw economisch vestigingsklimaat dat voldoet aan de huidige eisen. Er kunnen zich meerdere bedrijven vestigen en de te vestigen bedrijven passen qua maat, schaal en milieucategorie beter bij de (woon)omgeving. De doelgerichte aanpak van het plangebied zal een impuls geven aan de uitstraling en functioneel gebruik. Ook aan de vraag naar kleinere kavels wordt tegemoet gekomen.

1.3. Aanleiding herstructurering 't Vaartje I

De gemeente Someren heeft in 2009 de locatie Bakker Beton aangekocht. Hierdoor heeft de gemeente grip gekregen op de herontwikkeling van het terrein en inpassing ervan in de omgeving. De reden voor de aankoop was dat voortzetting van de bedrijfsactiviteiten door Bakker Beton op deze locatie niet wenselijk was. Bakker Beton zou gaan herinvesteren op deze locatie en van 'vrijwillige' verhuizing zou dan voorlopig geen sprake zijn. De consequentie hiervan zou zijn dat de verkeersoverlast toeneemt en de (grote) milieucirkel van het bedrijf blijft bestaan. Dit past niet meer bij de gewenste kwaliteit van de nabij gelegen (woon)omgeving. Daarnaast bepaalde de ligging van Bakker Beton op de hoek van de Brugstraat/'t Vaartje in grote mate de uitstraling van het bedrijventerrein.

Kortom: de grote betonfabriek paste niet meer bij de aard en schaal van Someren-Eind. Wijziging en verkaveling van dit perceel was hierom wenselijk.

1.4. Leeswijzer

In hoofdstuk 2 van dit herstructureringsplan wordt het plangebied beschreven waarbij ingezoomd wordt van provinciaal niveau tot op kavelniveau. Hoofdstuk 3 beschrijft het marktonderzoek dat gehouden is om de herinrichting te laten aansluiten bij de behoefte van de ondernemers. Hoofdstuk 4 gaat in op het project, dat centraal staat in dit herstructureringsplan. De uiteindelijk gekozen verkavelingvariant is in dit hoofdstuk nader beschreven. Over de uitvoering van dit project, die inmiddels is gestart, is in hoofdstuk 5 geschreven, hierbij gaat het onder meer over de sanering, hoogteverschillen, planinrichting en de gronduitgifte. In hoofdstuk 6 zijn op hoofdlijnen de kosten- en opbrengstenposten beschreven. In hoofdstuk 7 wordt een toelichting gegeven op de noodzaak om het bestemmingsplan te herzien. Deze planherziening is nodig om zowel de nieuwe inrichting als de uitbreiding van het plangebied mogelijk te maken. Tot slot wordt dit rapport afgesloten met hoofdstuk 8 waarin de stappen voor het vervolgproces zijn beschreven.

2. PLANGEBIED

2.1. Ligging Brabant

Someren is gelegen in de provincie Noord-Brabant en ligt in de driehoek Eindhoven-Venlo-Maastricht. Dit is één van de zes regio's die in Nederland een basis vormt voor de Nederlandse concurrentiekracht, die een bovengemiddeld aandeel hebben in de Nederlandse economie. De kennisintensieve en innovatieve sectoren hightechsystems, life sciences en food & nutrition, vormen in Zuidoost Nederland het fundament van de economie.

De positie van de gemeente Someren wordt mede bepaald door de ligging van deze gemeente in de regio Zuidoost-Brabant, in De Peel en tussen de stedelijke regio Eindhoven-Helmond.

De gemeente Someren maakt deel uit van Brainport Oost, het oostelijk deel van de regio Eindhoven-Helmond. Brainport Oost is een van de negen provinciale gebiedsontwikkelingen in de landelijke Structuurvisie ruimtelijke ordening. In Brainport Oost maakt de provincie strategische ruimtelijke keuzes voor wonen, werken en bereikbaarheid.

De regio Eindhoven/Zuidoost-Brabant heeft de positie van 'Brainport', toptechnologie en kennisindustrie in Nederland. De kracht van die technologische regio ligt in de vernieuwing. Innovatie is de motor voor duurzame economische en maatschappelijke ontwikkelingen.

2.2. Someren

Het Noord-Brabantse Someren is een uitgestrekte, geïndustrialiseerde, plattelandsgemeente met circa 18.200 inwoners, gelegen in de stedendriehoek Eindhoven-Helmond-Weert. Someren bestaat uit vier kerkdorpen: Someren-Dorp, Someren-Eind, Someren-Heide en Lierop.

Someren telde in 2007 8.118 arbeidsplaatsen en 1.401 vestigingen (Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023).

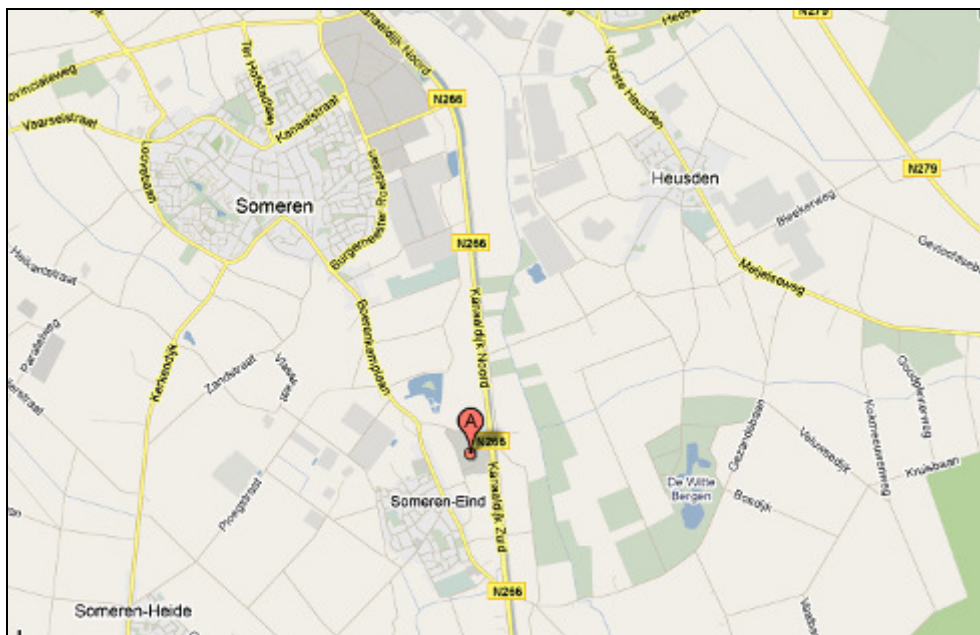
Aan oostelijke zijde wordt Someren begrensd door de Zuid-Willemsvaart. Langs het kanaal loopt de provinciale weg (N266) 's-Hertogenbosch-Helmond-Someren-Weert-Roermond. Via de A67 heeft Someren een goede verbinding met zowel België als Duitsland.

Het bedrijventerrein in dit herstructureringsplan ligt ten noord-oosten van de dorpskern Someren-Eind nabij N266 en de Zuid-Willemsvaart. Someren-Eind is een kern van ongeveer 3500 inwoners dat behoort tot de gemeente Someren. Door lintbebouwing aan de Boerenkamplaan is het verbonden met het dorp Someren.

2.3. Bedrijventerrein 't Vaartje

Bedrijventerrein 't Vaartje is gelegen ten noordoosten van de kern Someren-Eind met een zichtlocatie richting de N266. Het terrein wordt aan de noord- en zuidkant begrensd door landbouwgrond. Aan de oostzijde door de Kanaaldijk. Het bestaande bedrijventerrein heeft een oppervlakte van 6,3 ha bruto. De ontsluiting van het bedrijventerrein gaat via de Brugstraat naar de N266. Er speelt een discussie over een nieuwe centrale aansluiting op de N266, waarbij één scenario is dat de aansluiting Brugstraat zou worden opgeheven.

Op 't Vaartje bevinden zich circa 35 bedrijven met ruim 300 werknemers. Het bedrijventerrein is een gemengd bedrijventerrein, waar een mix van middelgrote en kleine bedrijven is gevestigd. Het gaat om productiebedrijven, bouwbedrijven, (groot)handel en transport.



Kaart 1: ligging bedrijventerrein 't Vaartje in de gemeente Someren

2.4. Plangebied 't Vaartje I

Het perceel dat centraal staat in dit herstructureringsplan ligt op bedrijventerrein 't Vaartje. Het te herstructureren perceel is 1,67 ha groot en sluit in het noorden aan op de Brugstraat. Op de kavel stond tot 2010 de betonfabriek Bakker Beton. Voortzetting van de bedrijfsactiviteiten van Bakker Beton zou leiden tot groei op deze locatie en dit was in de optiek van de gemeente en de ondernemers niet wenselijk onder andere vanwege verkeersoverlast, milieuhinder en het beperken van nieuwe woningbouwontwikkelingen in de dorpskern. Om die reden heeft de gemeente in 2009 de kavel in eigendom verworven. In 2010 zijn de opstallen van de betonfabriek gesloopt. In 2011 wordt het perceel gesaneerd.

Dit herstructureringsplan is ontwikkeld voor het toekomstig gebruik van het perceel. De verkaveling van het perceel is afgestemd op de huidige behoefte van ondernemers en wordt ingezet voor huisvesting van meerdere lokale ondernemers. Tevens krijgt het perceel deels een woon-werkbestemming aan de zijde van de Brugstraat. Deze bestemming sluit aan bij de bestaande woningen aan de Brugstraat. Hiermee wordt voldaan aan een actiepoint uit de Visie die een betere aansluiting op het woongebied voorstaat.

Uit onderzoek naar de lokale behoefte aan bedrijventerreinen (zie hoofdstuk 3), is gebleken dat er meer behoefte is aan kleinschalige bedrijfskavels dan kon worden ingevuld op het perceel van Bakker Beton. Daarom is er voor gekozen om het plangebied iets op te schalen met ca. één hectare. Hiervoor is een perceel aangewezen dat aansluit op het te herstructureren perceel, aan de overzijde van de straat 't Vaartje (westzijde). Dit perceel is eigendom van de gemeente Someren en is thans deels in gebruik als vrachtwagenparkeerplaats. De vrachtwagenparkeerplaats, een onverhard terrein, wordt verplaatst naar achteren. Het terrein wordt ten behoeve van de lokale kleinschalige bedrijventerreinenbehoefte ingezet. De kavels worden tegen de door de gemeente vastgestelde grondprijs uitgegeven. Dankzij deze kleine uitbreiding valt de totale grondexploitatie van de kostbare herstructureringsopgave volgens berekeningen naar verwachting minimaal kostenneutraal uit.



Kaart 2: plangebied totaal

Het totale plangebied is ca. 2,67 hectaren groot. Hiervan is ca. 1,67 hectaren (> 60%) herstructurering en ca. 1,0 hectare uitbreiding, waarvan ca. 0,36 hectare wordt ingericht als groen of infiltratiegebied. Het gebied van de uitbreiding omvat ca. 24 % van het totale plangebied.



Foto vrachtwagenparkeerplaats

3. MARKTONDERZOEK

3.1. Situatieschets Someren

In de Visie is de ruimtebehoefte van de Somerense ondernemers beschreven. In totaal werd in 2008 de Somerense ruimtebehoefte op korte termijn geschat op 12,4 hectaren en op lange termijn op 14,5 hectare. Opvallend was de grote vraag in de kernen naar woon-werk eenheden, waarbij het hoofdzakelijk gaat om een woonhuis met een loods/bedrijfshal. Met de herstructurering van het perceel 't Vaartje I wordt gedeeltelijk tegemoet gekomen aan deze vraag naar woon-werk percelen.

3.2. Markt- en behoefteonderzoek 2008

In 2009 hebben de gemeenten Someren en Asten de 'Visie Bedrijventerreinen' vastgesteld. De basis voor deze visie lag in een behoeftebepaling waarvoor in 2008 vele ondernemers geïnterviewd zijn. De economische recessie en het terughoudend beleid van de provincie als het gaat om uitbreiding van bedrijventerreinen, speelde in 2009 nog niet. Nu in 2011 moet hier wel rekening mee worden gehouden. De behoeftebepaling uit 2008 is daarom geactualiseerd.

3.3. Markt- & behoefteonderzoek 2011

De gemeente Someren heeft op 17 februari 2011 een ondernemersbijeenkomst georganiseerd over de ontwikkeling van bedrijventerrein 't Vaartje. De gemeente heeft tijdens deze bijeenkomst geïnteresseerde ondernemers gevraagd zich in te schrijven voor bedrijfskavels in het gebied. Daarbij was de kavelgrootte en type bedrijfsactiviteit van belang, om zodoende bij de inrichting van het te herstructureren plangebied zoveel mogelijk aan de vraag tegemoet te kunnen komen. Tijdens deze bijeenkomst zijn de ondernemers geïnformeerd over de sanering van het perceel van Bakker Beton, de bestemmingsplanwijziging en de vervolgstappen die noodzakelijk zijn voor de (her)ontwikkeling van het plangebied.



Foto ondernemersbijeenkomst 17-02-2011

De geïnteresseerden voor een bedrijfskavel konden zich inschrijven tot 1 maart 2011. Per inschrijving heeft de kandidaat aan de gemeente een bedrag van € 2.000,- betaald. Indien de inschrijving leidt tot aankoop van een kavel wordt dit bedrag verrekend met de koopsom. Indien geen aanbod tot koop van een bedrijfskavel wordt gedaan wordt het inschrijfgeld terug betaald. Als er een passende kavel te koop aangeboden wordt, maar de ondernemer accepteert deze niet, wordt het inschrijfgeld niet terug betaald. Dankzij deze werkwijze zijn alleen serieuze kandidaten geselecteerd. Dit geeft een duidelijk beeld

van de werkelijke lokale behoefte. Voor vrijwel alle kandidaten is een kavel in het plangebied ingetekend.

Bij de verkaveling van het plangebied is rekening gehouden met de vraag van de kandidaten en ook met de uitbreidingsbehoefte van de bestaande bedrijven die met hun perceel grenzen aan het voormalig terrein van Bakker Beton. Deze bedrijven (Van den Eijnde straatwerken, Zanetti Auto's, Reijrink Staalbouw) zijn actief benaderd om hun behoefte in beeld te krijgen. Indien gewenst kunnen zij op hun bestaande locatie worden voorzien in hun uitbreidingsbehoefte en hoeven niet te verhuizen.

Aan de hand van het marktonderzoek van 2011 kan geconcludeerd worden dat met de (her)inrichting van het plangebied 't Vaartje I thans aan de marktbehoefte van de plaatselijke ondernemers is voldaan. Op dit moment wordt het niet nodig geacht om het bedrijventerrein 't Vaartje (grootschalig) uit te breiden, zoals bijvoorbeeld in het zuiden. Voorlopig wordt daarom het project 't Vaartje, zoals omschreven in de Visie, niet verder uitgewerkt.

4. PROJECTBESCHRIJVING

4.1. Aankoop

In 2009 is door de aankoop van het perceel van betonbedrijf Bakker Beton (BB) de gemeente eigenaar van dit perceel van ca. 1,67 hectaren geworden. Hierdoor kan invloed worden uitgeoefend op de noodzakelijke herstructurering. Bij de verwerving van het perceel was het de gemeente bekend dat sloop van de opstallen (met asbest) en bodemsanering noodzakelijk was. De mate van sanering en daarmee de kosten, zijn afhankelijk van de toekomstige functies die op het terrein komen (zie hoofdstuk 5).

4.2. Bouw- en woonrijp maken

Het perceel van Bakker Beton wordt geschikt gemaakt voor nieuwe uitgifte. Hiervoor moet een aantal activiteiten worden uitgevoerd. Deze bestaan onder andere uit;

- sloop bovengrondse opstallen (reeds voltooid)
- sloop ondergrondse opstallen (wordt meegenomen met de bodemsanering)
- bodemsanering (naar verwachting gereed eind 2011/begin 2012)
- afvlakking van het perceel (gereed eind 2011/begin 2012)
- verkaveling en aansluiting op de openbare weg (uitvoering naar verwachting 2^e kwartaal 2012)

Voor een gedetailleerde omschrijving van de sanering wordt verwezen naar hoofdstuk 5.

4.3. Inrichting plangebied

Voor de inrichting van het perceel van 't Vaartje I is een drietal varianten onderzocht. De varianten zijn:

1. verkaveling waarbij de locatie geheel is ingericht als woongebied;
2. verkaveling waarbij een strook aan de Brugstraat is ingericht als woongebied en het overige perceel als bedrijventerrein;
3. verkaveling waarbij het gehele gebied is ingericht als bedrijventerrein.

Deze varianten zijn getoetst op haalbaarheid, inpasbaarheid en verhouding kosten/opbrengsten. De kosten werden met name bepaald door de sanering van de grond tot grond geschikt voor wonen of voor industrieel gebruik. De opbrengsten werden met name bepaald door de uitgifteprijsen voor wonen en bedrijventerrein.

Voor de herinrichting van het perceel is gekozen voor het alternatief 2: wonen aan de Brugstraat (in combinatie met bedrijvigheid) en volledige bedrijvigheid op de rest van het perceel. De inrichting van de gehele locatie ten behoeve van wonen is niet wenselijk. De locatie maakt onderdeel uit van bedrijventerrein 't Vaartje en dient ook weer ten behoeve van bedrijvigheid opnieuw te worden uitgegeven. Aan de hand van de marktbehoefte is het plangebied iets uitgebreid ten westen van de weg 't Vaartje. In het totale plangebied kunnen vrijwel alle kandidaten die zich hebben ingeschreven een kavel kopen.



Foto wonen aan de Brugstraat

De strook gelegen aan de Brugstraat kan als woongebied worden ingericht. Dit past bij het beeld van de Brugstraat waaraan gewoond en gewerkt wordt. Uit de kosten en opbrengstenraming is ook gebleken dat bij het alternatief 2 de kosten kunnen worden gedekt door de opbrengsten.

4.4. Verkaveling 't Vaartje I

Nadat de keuze is gemaakt om zowel wonen als bedrijvigheid mogelijk te maken, is er nagedacht over de verkaveling. Er zijn meerdere verkavelingsvarianten besproken. De varianten zijn ontwikkeld op basis van de marktbehoefte. Het streven was om alle serieuze en in het plangebied passende kandidaten een kavel te kunnen aanbieden. Daarnaast was het streven om de locatie kosten minimaal kostenneutraal te herstructureren.

Op basis van de marktbehoefte is er voor gekozen om aansluitend uit te breiden, zodat er voor vrijwel alle kandidaten een kavel beschikbaar is. Dankzij de kleinschalige uitbreiding is het plan ook financieel haalbaar.



Kaart 3: verkavelingstekening

5. UITVOERING

5.1. Start uitvoering

Met de uitvoering van de werkzaamheden om de locatie Bakker Beton (BB) weer opnieuw te kunnen uitgeven, is vrijwel direct na de verwerving gestart. In 2010 is, mede uit veiligheidsoverwegingen, gestart met de sloop van de bestaande gebouwen.

Daarna heeft het werk enige tijd stil gelegen vanwege de onderzoeken naar de bodemgesteldheid en de aanbesteding en planning van de saneringswerkzaamheden. Na de zomervakantie van 2011 is gestart met de saneringswerkzaamheden.



Foto's start saneringswerkzaamheden zomer 2011

5.2. Sanering locatie Bakker Beton

De grond van het perceel BB is vervuild en moet daarom gesaneerd worden. Er is gekozen om het perceel te saneren tot een niveau dat deels geschikt is voor industrieel gebruik en deels voor wonen (langs Brugstraat). In augustus 2011 zijn de saneringswerkzaamheden gestart. Naast de bodemsanering wordt er een oplossing aangedragen voor de hoogteverschillen van het terrein.

Voor het deel dat geschikt wordt gemaakt voor industrie betekent dit dat in ieder geval de verontreinigingen binnen de interventiewaardecontouren zoals aangegeven in het saneringsplan, worden afgegraven en afgevoerd. Voor het deel dat geschikt wordt gemaakt voor wonen zal de grond binnen de interventiewaardecontouren worden ontgraven en afgevoerd tot 1,0 à 1,5 m-mv. De grond buiten de contouren wordt ontgraven en afgevoerd tot ca. 0,5 m-mv. Hier geldt dat verdere afgravingen vanuit milieuhygiënisch oogpunt niet noodzakelijk zijn. Vervolgens kan, om de hoogteverschillen af te vlakken, binnen het terrein worden geschoven met grond door middel van een gesloten grondbalans, met de restrictie dat er geen grond kan worden verschoven van het deel voor industrie naar het deel voor wonen.

Naar verwachting kunnen de saneringswerkzaamheden in november 2011 worden afgerond.



Foto saneringswerkzaamheden

5.3. Hoogteverschil locatie Bakker Beton

Het perceel BB varieert in hoogte, ten opzichte van aangrenzende percelen, van ongeveer 0 tot 1,5 meter hoogte. Voorondersteld wordt dat er in het verleden op het perceel veel met grond geschoven is.

Bij sanering van het perceel moet 0,5 meter grond worden afgegraven en afgevoerd. Hierdoor wordt het hoogteverschil ten opzichte van de omgeving verkleind. Daarna moet het perceel deels worden geëgaliseerd, waardoor het hoogteverschil op het perceel zelf niet meer of slechts in (kleine) glooiende mate aanwezig is.

Bij sanering van het perceel voor woningbouw moet er nog een keer 0,5 meter worden afgegraven en afgevoerd of verschoven naar percelen voor bedrijven. Er moet dan totaal 1 meter grond verwijderd worden. In dat geval wordt het hoogteverschil van het perceel voor wonen ten opzichte van de omgeving verder teruggebracht.

5.4. Bodemgebruik

Bij uitgifte van grond dient de kwaliteit van de bodem geschikt te zijn voor het voorgenomen gebruik. Bij een splitsing van het perceel, wonen aan de Brugstaat en bedrijvigheid op de rest van het terrein wordt onderscheid gemaakt in de te bereiken bodemkwaliteit na sanering. Indien bij het bouwrijp maken de overtollige industriegrond niet kan worden hergebruikt op de locatie, dient deze grond te worden afgevoerd conform regels van het Besluit Bodemkwaliteit. Aan het afvoeren van deze grond zijn mogelijk kosten verbonden.

De ondergrond van de percelen in het uitbreidingsgebied ten westen van 't Vaartje worden ook onderzocht. De resultaten van dit bodemonderzoek zijn bij het opleveren van dit rapport nog niet bekend.

5.5. Waterhuishouding en groen

In de oorspronkelijke situatie was het perceel BB nagenoeg geheel verhard. In de nieuwe situatie zal de hoeveelheid verhard oppervlak eerder af- dan toenemen. Omdat ook de terreinhoogte afneemt, zijn er voor de waterhuishouding geen problemen te verwachten. De afvoer van het regenwater zal niet geheel via het rioolsysteem gaan. Aan de hand van de definitieve (her)verkaveling wordt een onderzoek opgezet waarbij gekeken wordt op welke manier het regenwater het beste geïnfiltreerd en afgevoerd kan worden. Hierbij

wordt gedacht aan de inrichting van een groen infiltratiegebied (naast de verplaatste vrachtwagenparkeerplaats) en een sloot. De aanleg van een gescheiden rioolstelsel behoort tot de mogelijkheden. De gemeente overlegt met het waterschap over de waterhuishouding.

5.6. Infrastructuur

Het plangebied wordt ontsloten via de bestaande wegen Brugstraat en 't Vaartje. In het uitbreidingsgebied wordt een nieuwe (doodlopende) weg aangelegd die aansluit op 't Vaartje. Ter plaatse van de Brugstraat blijft de bestaande asfaltverharding gehandhaafd. Op de overige wegen (Vaartje en de nieuwe weg) wordt een zes meter brede klinkerverharding aangebracht. Er wordt verlichting aangebracht op dezelfde wijze als op de andere bedrijventerreinen binnen de gemeente.

Naast de rijbaan komen groenstroken waarin plaatselijk bomen worden gezet. Er worden geen parkeerstroken aangebracht naast de rijbaan. De ondernemers moeten het parkeren op het eigen terrein regelen.

Per kavel wordt een inrit aangelegd van maximaal acht meter breed. Wanneer het voor de bedrijfsvoering noodzakelijk is, kan men een tweede inrit aanvragen. Hiervoor worden extra kosten in rekening gebracht.



Foto 't Vaartje



Foto Brugstraat

5.6 Gronduitgifte

Vanaf november 2011 wordt gestart met de gesprekken met de kandidaat-kopers over de koopovereenkomst voor de gronduitgifte. De kandidaten zijn bekend en met hen is al meerdere malen gesproken over de inrichting van het plangebied.

Bij de inschrijving hebben de kandidaten € 2.000 inschrijfgeld betaald. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op de koopsom.

In de koopovereenkomst worden artikelen opgenomen met betrekking tot de volgende onderwerpen:

- ontbindende voorwaarde met betrekking tot de ontwikkeling van het bestemmingsplan,
- ontbindende voorwaarde met betrekking tot het verkrijgen van een financiering door de koper,
- kwaliteit van de bodem (zie paragraaf 5.2, 5.3 en 5.4),

- de bestemming: bedrijven en/of bedrijf met wonen, de bedrijfsactiviteit moet passen binnen het bestemmingsplan (maximaal milieucategorie 2 resp. 3.1),
- koper is tevens eindgebruiker: de kavel mag niet speculatief of voor de verhuur worden gekocht,
- verplichting tot het bebouwen van een minimaal bebouwingspercentage van de kavel binnen 1 à 2 jaar voor de bedrijfshallen,
- bij kavel 3 en 7 moet een artikel worden opgenomen met betrekking tot de perceelgrens met Brugstraat 20 waar een betonnen erfafscheiding staat.

Uitgangspunt is dat in het eerste kwartaal van 2012 alle koopovereenkomsten ondertekend zijn. Hierdoor heeft de gemeente een afname garantie voor de 'op maat' ontworpen kavels en de ondernemer heeft een garantie voor het kunnen kopen van zijn kavel 'op maat'. Naar verwachting is in de zomer van 2012 het bestemmingsplan onherroepelijk en is het plangebied bouwrijp. Dan kan de eigendomsoverdracht van de bouw kavels definitief plaatsvinden.

6. FINANCIËEL

6.1. Grondexploitatie

Ten behoeve van de herstructurering en ontwikkeling van het plangebied is een grondexploitatie opgezet. De grondexploitatie is een vertrouwelijk stuk.

Voor de berekening zijn onder andere de volgende invoergegevens gebruikt:

- kosten verwerving percelen
- kosten sloop en sanering
- kosten planontwikkeling
- kosten bouwrijp maken en afbouwen
- opbrengst bedrijfskavel: € 145/m²
- opbrengst bedrijfskavel met wonen: € 185/m²
- uitgifte kavels in 2012

Uitgangspunt is om de planontwikkeling zodanig uit te voeren dat de grondexploitatie minimaal kostenneutraal eindigt.

Op dit moment is nog niet zeker hoe hoog de saneringskosten zullen uitvallen. Indien er budget over blijft, wordt de straat 't Vaartje opgewaardeerd tot aan de Trasweg.

6.2. Subsidie voor herstructurering

Voor de herstructurering en revitalisering van bedrijventerreinen stelt de provincie Noord-Brabant subsidie beschikbaar voor bedrijventerreinen vanaf 20 hectaren. Helaas is het plangebied te klein om in aanmerking te komen voor deze subsidieregeling Provinciaal Herstructurerings Programma (PHP).

Ook andere subsidiemogelijkheden, zoals ISV3, kunnen niet worden ingezet voor deze herstructureringsopgave.

7. BESTEMMINGSPLAN

7.1. Huidig bestemmingsplan

Het perceel Bakker Beton is gelegen in bestemmingsplan 't Vaartje, vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 1998. De bestemming voor het betreffende perceel is bedrijven voor lichte en middelzware industriële en ambachtelijke dienstverlenende bedrijven (categorie 2 en 3), met een wijzigingsbevoegdheid tot categorie 4 en 5 (onder voorwaarden).

Het perceel van de vrachtwagenparkeerplaats is aangewezen als zoekgebied stedelijke inrichting en is gelegen in het bestemmingsplan Buitengebied 1998.

Het vigerend bestemmingsplan verzet zich tegen de woningbouw en er zijn geen mogelijkheden voor kleinere kavels. Gelet op de behoefte van kavels kleiner dan 1.500m² en de ambitie om wonen en werken te combineren vormt het bestemmingsplan een blokkade voor de gewenste ontwikkelingen. Er wordt voor de herstructurering en de uitbreiding een bestemmingsplanherziening gemaakt waarin ook de maximale toegestane milieucategorie zal worden ingeperkt. Voor dit plangebied is geen beeldkwaliteitplan opgemaakt.

7.2. Nieuw bestemmingsplan voor 't Vaartje I

In het nieuwe bestemmingplan voor het plangebied 't Vaartje 1 zal tussen de 70-80% bebouwd mogen worden. Een deel van de kavel dient onbebouwd te blijven zodat het gebruikt kan worden voor:

- parkeerbehoefte van het bedrijf;
- aanleg en instandhouding van groenelementen;
- manoeuvreerruimte voor laden en lossen;
- indien nodig opvang van overtollig regenwater.

Op het bedrijventerrein zal een vestiging toegestaan zijn van bedrijven in de milieucategorieën 2 en gedeeltelijk tot milieucategorie 3.1 en 3.2. Bij de hoogste categorie moet de minimale richtafstand tussen de bedrijfskavel en gevoelige functies (wonen) 100 meter bedragen.

Voor de nieuwe onderbouwing van de (her)ontwikkeling is het nodig dat in het bestemmingsplan aandacht wordt besteed aan een aantal planologische en milieuaspecten. De aspecten waaraan gedacht en voldaan moeten worden zijn:

- Natuur: het plangebied is in de huidige situatie verhard en onbebouwd. Flora en faunaonderzoek kan derhalve achterwege blijven;
- Bodem en grondwater: op het perceel van Bakker Beton wordt momenteel een bodemsanering uitgevoerd om het terrein geschikt te maken voor de toekomstige functie; voor het uitbreidingsperceel ten westen van 't Vaartje wordt in opdracht van de gemeente een bodem- en grondwateronderzoek verricht;
- Water: in de huidige situatie is het plangebied deels verhard (Bakker Beton) en deels onverhard (uitbreidingsgebied). Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de uitvoering van een watertoets verplicht gesteld;
- Externe veiligheid: met behulp van de risicokaart van de provincie is bepaald dat de voorgenomen ontwikkeling geen onderzoek behoeft naar de effecten van risicovolle inrichtingen en transportroutes van gevaarlijke stoffen in de omgeving van het plangebied;
- Luchtkwaliteit: er wordt onderzoek verricht naar de effecten van de ontwikkeling voor de luchtkwaliteit;
- Kabels en leidingen: in het plangebied of de directe nabijheid ervan zijn geen kabels en leidingen gesitueerd, die een belemmering vormen voor de ontwikkeling;

- Archeologie: het gebied heeft een middelhoge archeologische verwachtingswaarde. Voor het perceel Bakker Beton geldt dat gezien de historie van dit perceel (jarenlange ophogingen, graafwerkzaamheden etc.) er sprake zal zijn van een grotendeels 'verstoorde' bodem, waardoor archeologisch onderzoek hier weinig zinvol wordt geacht. Voor het uitbreidingsperceel wordt nog wel een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd;
- Akoestiek (Wet geluidhinder): het plangebied valt binnen de onderzoekszone van de Brugstraat (60 km/h weg) en mogelijk ook binnen de onderzoekszone van de Provincialeweg langs de Zuid-Willemsvaart. Vanwege de woningbouw in het plangebied zal akoestisch onderzoek moeten worden verricht;
- Hinderlijke bedrijvigheid: de gemeente zal de relevante informatie omtrent bedrijfshinder aanleveren.

Bureau Croonen Adviseurs b.v. heeft opdracht gekregen voor het opstellen van het bestemmingsplan. Het concept bestemmingsplan wordt aan de gemeente voorgelegd. Daarna kan de inspraakprocedure gestart worden en het zogenaamde vooroverleg worden gevoerd. Medio 2012 wordt verwacht dat de procedure geheel doorlopen is en kan er beschikt worden over een onherroepelijk bestemmingsplan.

7.3. Bestemmingsplan 't Vaartje totaal

Het bestemmingplan voor de overige delen van het bedrijventerrein 't Vaartje wordt in 2012 herzien. Dit zal volgens de huidige bestemming worden bestemd (conserverend).

8. VERVOLG

8.1. Vervolgstappen

Om de herstructurering en (her)ontwikkeling van het plangebied te voltooien zijn er nog een aantal stappen noodzakelijk.

1. Bestemmingsplanprocedure afronden (bureau Croonen).
Door afdeling VROM.
2. Sanering afronden.
Door afdeling VROM.
3. Perceel bouwrijp maken en groen en infrastructuur opwaarderen/aanleggen.
Door afdeling RBO.
4. Verkoop van kavels aan de kandidaten en eigendomsoverdracht.
Door afdeling VROM.
5. De eigenaren van de kavels kunnen op hun kavel een bedrijf opzetten.
6. Nieuw bestemmingsplan 't Vaartje totaal: opstellen conserverend bestemmingsplan voor overige plangebied voor 1 juli 2013.
Door afdeling VROM.

Met de oplevering van dit projectplan rondt de Projectgroep Bedrijventerreinen dit project af en draagt de Projectgroep het project over aan de afdeling VROM voor verdere uitvoering en coördinatie.

8.2. Planning

De planning van het gehele project is opgenomen in de bijlage. Deze loopt vanaf 2010 tot medio 2012.

Sinds eind 2010 zijn de procedurele werkzaamheden voor de sanering reeds gestart.

Na de zomervakantie 2011 is gestart met de fysieke uitvoering van de sanering. Sinds mei 2011 zijn met kandidaat-kopers meerdere gesprekken gevoerd over hun belangstelling en mogelijke inpassing in het plangebied. Er is zoveel mogelijk tegemoet gekomen aan de individuele wensen. De definitieve verkaveling is hierop aangepast.

Vanaf oktober/november 2011 wordt gestart met het sluiten van verkoopovereenkomsten.

BIJLAGEN:

1. De planning

Planning herontwikkeling locatie 't Vaartje 1

	jaar	2010		2011												2012							
	maand	11	12	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	4	5	6	7	
Acties																							
Milieu & bodem																							
voorbereidingen saneringsplan (kostenramingen + advies m.b.t. ontw.varianten)																							
voorbereiding aanbestedingsprocedure																							
opstellen definitief saneringsplan locatie Bakker Beton																							
beschikking op saneringsplan door Provincie (beschikkingstermijn Wbb)																							
opstellen bestek sanering																							
aanbestedingsprocedure																							
uitvoering sanering																							
opstellen evaluatierapport sanering																							
beschikking op saneringsevaluatie door Provincie (beschikkingstermijn Wbb)																							
Ruimtelijke Ordening																							
verkavelingstekening door Croonen o.b.v. financiële varianten bodemsanering																							
inrichting plangebied en keuze variant verkaveling door Stuurgroep																							
opstellen bestemmingsplan locatie Bakker Beton																							
procedure bestemmingsplan locatie Bakker Beton																							
opstellen bestek bouwrijp maken + voorbereiding aanbestedingsprocedure																							
aanbestedingsprocedure																							
uitvoering bouwrijp maken																							
Financiering																							
inventarisatie subsidiemogelijkheden (ISV 3, PHP)																							
inventarisatie investeringsmogelijkheden (BNG GO, BOM/BHB)																							
grondexploitatie																							
Marktanalyse en verkoopstrategie																							
inventarisatie kandidaten																							
gesprekken potentiële kopers																							
voorlopige koopovereenkomsten																							
eigendomsoverdracht																							