

Inspraak- en vooroverlegverslag bestemmingsplan 't Vaartje (d.d. 20 augustus 2013)

Aanleiding

De gemeente Someren is bezig met het actualiseren van de bestemmingsplannen binnen het grondgebied. Naast de wettelijke verplichting om bestemmingsplannen elke tien jaar te herzien en digitaal vast te stellen en raadpleegbaar te hebben, bestaat de wens om meer uniformiteit in de bestemmingsplanregels aan te brengen.

De afgelopen jaren zijn voor de dorpskernen Lierop, Someren-Heide, Someren-Eind en Someren-dorp nieuwe bestemmingsplannen vastgesteld. Het bestemmingsplan Buitengebied is in 2011 door de gemeenteraad vastgesteld. De resterende delen van het buitengebied (onder andere het LOG-gebied en delen van het projectgebied "De Heihorsten") zijn opgenomen in het bestemmingsplan Buitengebied 2013 (raadsbesluit 26 juni 2013).

De bedrijventerreinen bij de dorpskern Someren (Sluis XI, Lage Akkerweg, Half Elfje) en Someren-Eind zijn de laatste gebieden waarvoor nog een bestemmingsplanactualisatie moet plaatsvinden.

Voor het bedrijventerrein 't Vaartje, is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld dat met ingang van 17 januari 2013 gedurende zes weken ter inzage heeft gelegen in het kader van inspraak. Gelijktijdig is het wettelijk verplichte vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening opgestart.

In dit verslag zal worden ingegaan op de ingekomen vooroverleg- en inspraakreacties. Daarnaast wordt ingegaan op de voorgestelde ambtshalve aanvullingen en verbeteringen.

Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg als bedoeld in artikel 3.1.1. van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de provincie Noord-Brabant en aan het Waterschap Aa en Maas. Beide instanties hebben gereageerd op het voorontwerpbestemmingsplan.

De provincie geeft aan dat het plan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. Waarbij zij zich hebben beperkt tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciaal ruimtelijk beleid relevant zijn.

Het waterschap gaat in haar reactie kort in op de waterparagraaf die in het plan is opgenomen. Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. Nieuwe ontwikkelingen worden niet mogelijk gemaakt en de regels bevatten mogelijkheden voor de aanleg van infiltratievoorzieningen. Vanuit het waterschap zijn er dan ook geen op- of aanmerkingen op het plan.

Inspiraakreacties

Met een publicatie in 't Contact op 16 januari 2013 is bekend gemaakt dat het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage is gelegd. De bekendmaking is ook per mail toegezonden aan het secretariaat van de Ondernemersvereniging Someren en het Industrieel Contact Astens-Someren.

Het bestemmingsplan was in te zien in het gemeentehuis bij het Klantencontactcentrum (KCC). Via de website www.someren.nl kon het bestemmingsplan als pdf.bestand worden geraadpleegd en gedownload.

Van de mogelijkheid om te reageren op het voorontwerpbestemmingsplan is geen gebruik gemaakt.

Ambtshalve aanpassingen

Het voorontwerpbestemmingsplan is intern uitgezet in de organisatie (milieu, vergunningen, rbo). Dit heeft geleid tot enkele opmerkingen/wijzigingsvoorstellen. Daarnaast worden enkele verbeteringen in het plan aangebracht.

In het onderstaande wordt hierop nader ingegaan.

toelichting

Paragraaf 1.1.

1^e alinea, laatste regel "Om te t/m nu geactualiseerd", moet worden verwijderd. (datum van 1 juli 2013 is niet meer mogelijk).

Paragraaf 1.2

Afbeelding 2: begrenzing plangebied

Begrenzing van plangebied is niet correct, zie opmerking verbeelding. (bijlage 2 aanpassen plangebied)

Paragraaf 2.2

Pagina 11, kopje "Beheerplan".

"In het plangebied komt één kantoorlocatie en komen twee zelfstandige detailhandelslocaties voor." Toevoegen: "Het gaat daarbij om de verkoop van auto's."

Paragraaf 2.3

Pagina 14, laatste regel: "momenteel wordt een nieuwe regionale programmering voor de werklocaties opgesteld". Vervangen door: "In december 2012 is een regionale programmering voor de werklocaties vastgesteld".

* 2.4 gemeentelijk beleid

- passage over ruimtelijke woonvisie vervangen door tekst structuurvisie (raad april 2013)

Structuurvisie Someren 2028

In april 2013 is een structuurvisie voor het gehele grondgebied van de gemeente vastgesteld. Deze structuurvisie heeft als planhorizon het jaar 2028. Gestreefd wordt naar een duurzame ontwikkeling van zowel de woon- en werkgebieden met de lokale behoefte als uitgangspunt.

Over het bedrijventerrein 't Vaartje is hierover het volgende opgenomen: "De aankoop en herstructurering van het "Bakker Beton"-terrein door de gemeente Someren, in samenhang met de uitbreiding van 't Vaartje maakt dat er op korte termijn voldoende mogelijkheden zijn om bedrijven te huisvesten. In de Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023 wordt ingezet op het handhaven van het bedrijventerrein voor de huidige gebruikers, waarbij wel aandacht moet zijn voor de positie en groeimogelijkheden van de zittende grootschalige ondernemingen. Het bedrijventerrein moet qua maat, schaal en ruimtelijke kwaliteit passen bij de (woon)omgeving. Als actie wordt ingezet op het versterken van de beeldkwaliteit en het optimaliseren van het ruimtegebruik van de beschikbare openbare en private ruimte door middel van herstructurering in samenwerking met de grondeigenaren. Eventuele behoeften op langere termijn dienen binnen deze optimaliseringsslag voorzien te worden."

- afbeelding 4, vervangen door kaartfragment structuurvisie

paragraaf 3.1., pagina 20 verwijderen "Er is sprake van t/m kan worden opgesteld"

4.1.1. Bodem

De paragraaf artikel 4.1.1. Bodem dient te worden vervangen door de onderstaande tekst.

Het bestemmingsplan bedrijventerrein 't Vaartje ligt binnen de zone "industrieterreinen" van de bodemkwaliteitskaart van de gemeente Someren (SRE, Milieudienst, 7 december 2011) met bodemfunctieklasse "industrie".

Binnen deze zone kan in de bovengrond sprake zijn van een matig verhoogd achtergrondgehalte aan zink en licht verhoogde achtergrondgehalten aan enkele andere zware metalen (cadmium, koper, kwik, lood), PAK, minerale olie en PCB. In de ondergrond kunnen licht verhoogde gehalten aan zink en minerale olie voorkomen. De overall-kwaliteit van zowel de boven- als de ondergrond kan worden aangemerkt als bodemkwaliteitsklasse "AW-2000".

De bovengrond van de wegbermen valt niet onder de zone "industrieterreinen". De bovengrond van bermen van asfaltwegen valt onder de zone "Bermen van asfaltwegen" en kan worden aangemerkt als de bodemkwaliteitsklasse "Wonen". De bovengrond van bermen van overige wegen valt onder de zone "Bermen van overige wegen" en kan worden aangemerkt als bodemkwaliteitsklasse "AW-2000".

Voorgaande betekent dat de diffuse bodemkwaliteit binnen het bestemmingsplangebied geen belemmering oplevert ten aanzien van het gebruik van de grond en dat op voor bodemverontreiniging onverdachte locaties binnen het bestemmingsplan vrijkomende grond (m.u.v. grond vrijkomend uit de bermen van asfaltwegen) binnen de gemeente Someren vrij kan worden toegepast als schone grond.

In het grondwater van de gemeente Someren komen licht (koper, kwik, lood) tot matig (cadmium) en sterk (nikkel, zink) verhoogde gehalten aan zware metalen voor. Deze gehalten kunnen (sterk) fluctueren. Dergelijke verontreinigingen leveren over het algemeen geen belemmeringen op ten aanzien van het gebruik van een locatie, maar kunnen wel leiden tot gebruiksbeperkingen ten aanzien van het gebruik van het grondwater voor beregenings- of consumptiedoeleinden.

Het voorgaande heeft uitsluitend betrekking op voor bodemverontreiniging onverdachte locaties. Op locaties die (bijvoorbeeld op basis van (bedrijfs)activiteiten die op de locatie plaatsvinden/-vonden) wel verdacht zijn ten aanzien van bodemverontreiniging, kan sprake zijn van lokale verontreinigingen, die wel belemmeringen kunnen opleveren ten aanzien van het gebruik van de locatie.

Omdat er geen sprake is van nieuwe ontwikkelingen is het uitvoeren van bodemonderzoek in het kader van dit bestemmingsplan niet noodzakelijk. Bij nieuwe ontwikkelingen kan op grond van de Wet ruimtelijke ordening, de Woningwet of de Wet milieubeheer wel bodemonderzoek zijn vereist.

* Archeologie (pagina 35)

De alinea "Volgens t/m zelf." vervangen door:

"Volgens de archeologische beleidskaart van Someren is er op bedrijventerrein 't Vaartje in hoofdzaak sprake van een gebied met een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 5). Op grond van het archeologiebeleid is bij bodemversturende werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 2500 m² en dieper dan 40 centimeter archeologisch onderzoek verplicht. Het westelijk deel van de Brugstraat is aangemerkt als een gebied van hoge archeologische waarde (categorie 3) en het oostelijk deel van de Brugstraat is aangemerkt als een gebied met een hoge verwachtingswaarde (categorie 4). Volgens het gemeentelijk archeologiebeleid is bij bodemversturende werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm archeologisch onderzoek verplicht voor de gronden van de Brugstraat zelf."

8.1 resultaten inspraak

Wel inspraak, geen reacties ingediend.

8.2 overleg

Het gevoerde overleg vormt geen aanleiding om het plan aan te passen.

Regels

In verband met het in werking treden van het SVBP 2012 per 1 juli 2012, is het plan aangepast conform de standaarden van het SVBP 2102

artikel 1.15 bedrijfseenheid (spelfout verwijderen)

Toevoegen begrip garagebedrijf (handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven)

artikel 3

artikel 3.1 onder d (vervangen door)

- ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf': tevens een garagebedrijf; waar verkoop van auto's en aanverwante goederen is toegestaan;

(opm. de aanduiding (dh) is niet geschikt in deze situatie en kan leiden tot verwarring).

Artikel 3.2.1 onder e (onjuiste verwijzing)

e. In afwijking van het bepaalde onder c is ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf- bedrijfsverzamelgebouw' de aangegeven minimale kavelmaat niet van toepassing.

Artikel 3.4.1 aanhef (onjuiste verwijzing)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder d en een hogere maximale perceeloppervlakte toestaan tot maximaal 10.000 m²

Artikel 3.4.2. aanhef (onjuiste verwijzing)

Het bevoegd gezag kan bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in artikel 3.2.1 onder c en een kleiner minimale perceeloppervlakte toestaan tot minimaal 400m² , mits

Artikel 3.5.1 Strijdig gebruik

c. het uitoefenen van niet-productiegebonden en niet ondergeschikte detailhandel,

e. bedrijvigheid die niet voorkomt in de Staat van bedrijfsactiviteit, met uitzondering van de bedrijvigheid als bedoeld onder c en d, (verwijderen)

f. het uitoefenen van detailhandel in voluminieuze goederen; (verwijderen)

g. opslag en uitstalling van goederen mag voor de voorgevellijn van bedrijfsgebouwen; (verwijderen)

toevoegen

- het uitoefenen van detailhandel, behoudens de detailhandel in goederen die binnen de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf' is toegestaan

3.6 afwijken van de gebruiksregels

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van het bepaalde in 3.1 onder a (bestemmingsomschrijving)

Artikel 4 Verkeer

4.2. Bouwregels (toevoegen)

- c. de hoogte van bouwwerken geen gebouw zijnde mag niet meer bedragen dan 3 meter.

Artikel 5 Wonen

Bestaande bouwrechten voor de uitbreidingen van woningen in het plangebied dienen aangehouden te worden. Regels en verbeelding worden op dit punt aangepast.

regels archeologie

artikel 6, 7 en 8 aanpassen op basis van archeologiebeleid (letterlijk overnemen). (zie bijlage 1)

Staat van bedrijfsactiviteiten

- doorgestreepte groothandelsbedrijven (ook echt verwijderen);
- ook de overige groothandelsbedrijven verwijderen (51
- 5157 /4677 nummer 1 autosloperij (wel opnemen in tabel)

verbeelding

plangebied

Geconstateerd is dat de begrenzing van het plangebied niet klopt. Abusievelijk is een gedeelte van een perceel ten zuiden van het perceel Kanaaldijk-zuid 2, buiten het plangebied gelaten. Het betreft een perceel dat op dit moment in gebruik is als landbouwgrond. In het vigerend plan heeft dit perceel een bedrijfsbestemming. Er is geen aanleiding om hierin verandering te brengen. Het bestemmingsplan dient op dit punt aangepast te worden. Op het perceel kan maximaal milieucategorie 3.2 toegelaten worden, gelet op de afstand tot de woning op het perceel Vaartje 36. (Zie bijlage 2)

Brugstraat 28

Aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf' opnemen (zie bijlage 3)

Grens bedrijfsgedeelte met aanduiding b $\leq$ 3.1 opschuiven (smal strookje hoort bij perceel Brugstraat 28) (zie bijlage 3).

Trasweg 4

Aanduiding (dh) vervangen door aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – garagebedrijf'

Voorste deel ook aanduiding (zie regels) (zie bijlage 4)