

**Ruimtelijke onderbouwing project hoek
Dorser/Muldersweg**

Gemeente Someren

Ruimtelijke onderbouwing project hoek Dorser/Muldersweg
Gemeente Someren

Datum:
30 april 2014

Contactpersoon:
Gemeente Someren
Peter Engelvaart

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied.....	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan	6
1.4 Voorontwerp-bestemmingsplan Lage Akkerweg.....	7
1.5 Leeswijzer	8
2. BELEIDSKADER	9
2.1 Inleiding	9
2.2 Rijksbeleid	9
2.3 Provinciaal beleid	10
Verordening ruimte 2014.....	12
2.4 Regionaal beleid.....	12
2.5 Gemeentelijk beleid.....	15
3. PLANBESCHRIJVING	17
3.1 Huidige situatie.....	17
3.2 Voorgenomen ontwikkeling.....	17
4. OMGEVINGSASPECTEN.....	19
4.1 Inleiding	19
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	19
4.3 Geluid.....	20
4.4 Bedrijven en milieuzonering	20
4.5 Bodem.....	21
4.6 Flora en fauna	21
4.7 Luchtkwaliteit	24
4.8 Externe veiligheid	25
4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden.....	27
4.10 Geurhinder	27
4.11 Water	28
4.12 Verkeer en parkeren	31
4.13 Kabels, leidingen en overige belemmeringen.....	31
5. UITVOERBAARHEID	32

5.1 Economische uitvoerbaarheid	32
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	32

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Van den Berg verhuur B.V. is gevestigd te Someren op het adres Brouwer 7. Het bedrijf is gespecialiseerd in de verhuur van mobiele toilet- en douchewagens in het luxe segment. Het bedrijf heeft sinds haar oprichting een aanzienlijke groei doorgemaakt. Om die reden is er behoefte aan extra bedrijfsgrond. Het materieel zal in belangrijke mate binnen worden opgeslagen. Om die reden heeft het bedrijf een perceel grond van 1160 m² gekocht van de gemeente Someren. In de koopovereenkomst is een bouwverplichting opgenomen.

Ter uitvoering van de gesloten overeenkomst heeft het bedrijf een aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen en voor de activiteit afwijken van de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan ingediend (een vergunning op grond van artikel 2 lid 1 onder a. en c. van de Wabo). Op grond van artikel 2.12. lid 1 onder a, 3^o van de Wabo dient de aanvraag vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing.

De gemeente Someren wil medewerking verlenen aan de ontwikkeling. Dit kan op grond van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) door middel van een omgevingsvergunning waarbij afgeweken wordt van het bestemmingsplan.

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

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

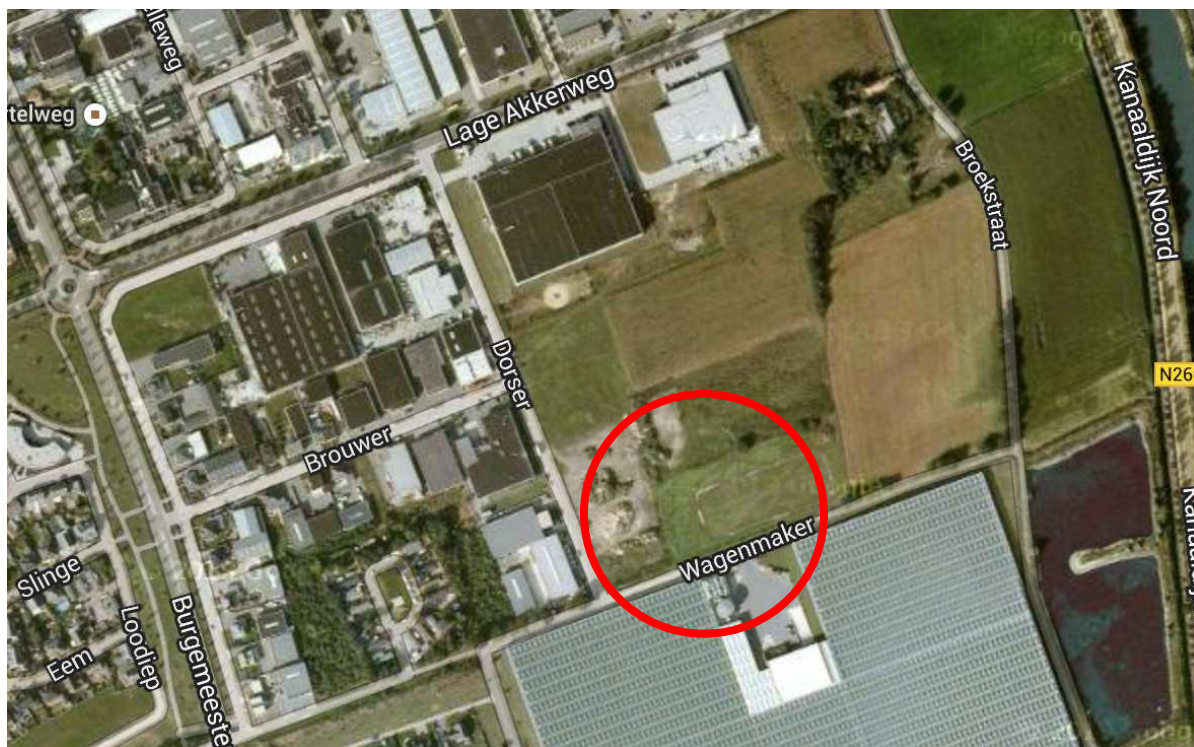
Het projectgebied ligt op de hoek van de Dorser en de Muldersweg, ten zuiden van de locatie van Dobu.

Het perceel waar de nieuwe bedrijfshal wordt gebouwd, is kadastraal bekend als sectie H, nummer 4022 (ged.).

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



Afbeelding 1. De projectlocatie.

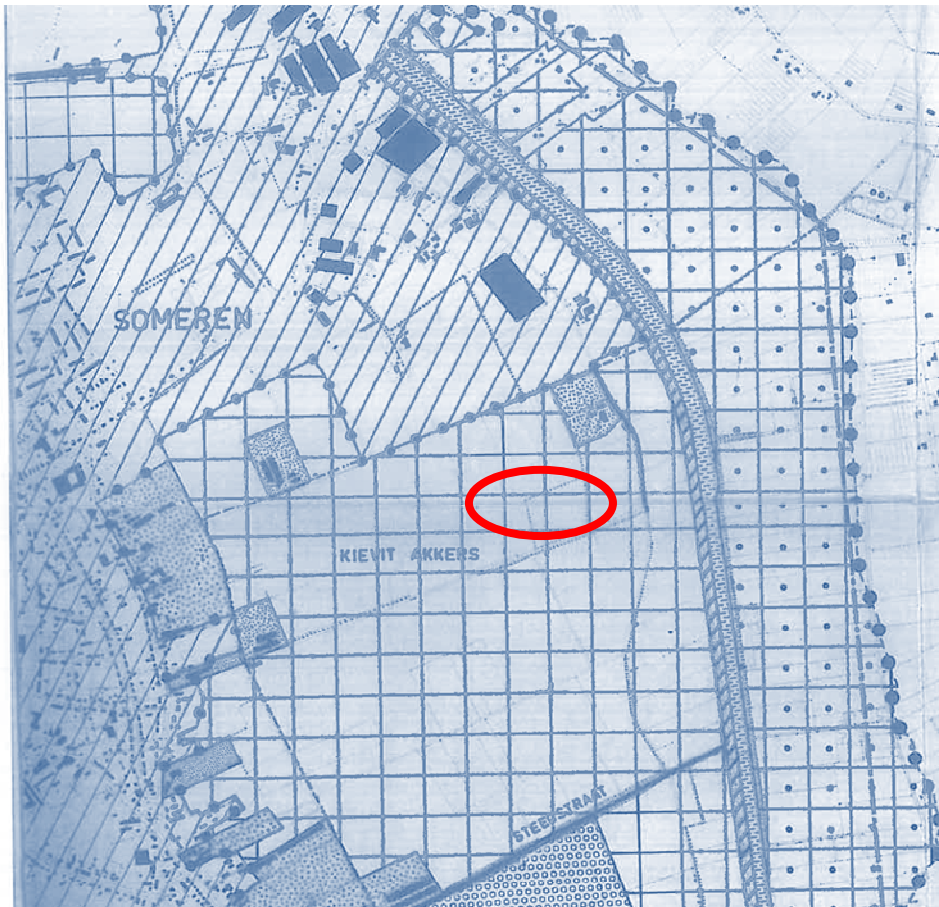


Afbeelding 2. Luchtfoto projectlocatie.

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

1.3 Vigerend bestemmingsplan

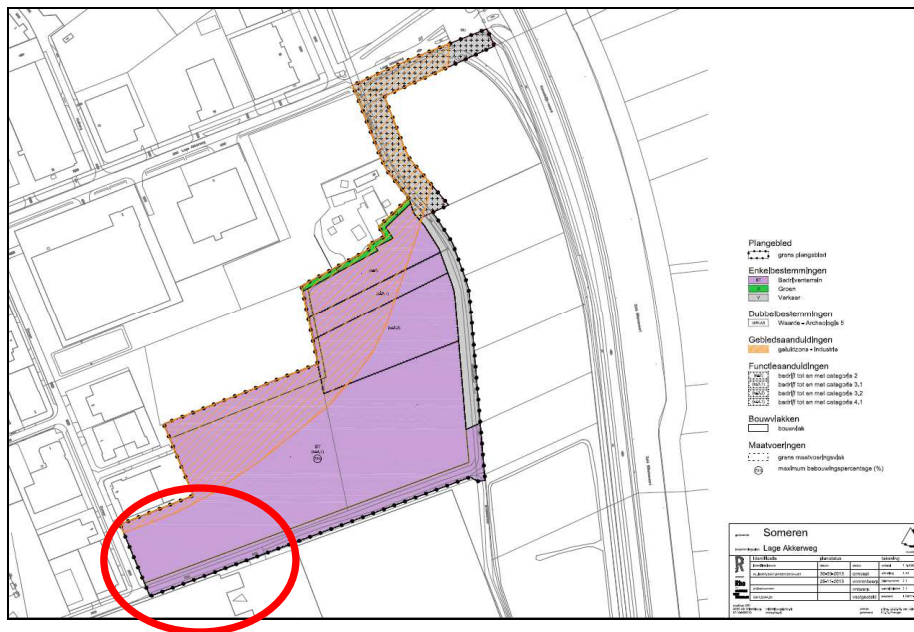
Op dit moment is het bestemmingsplan "Buitengebied 1976" van de gemeente Someren het vigerende bestemmingsplan voor het onderhavige projectgebied. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Someren op 20 januari 1976, het is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 11 mei 1977 en van kracht geworden op 4 juni 1982. Het projectgebied heeft in het vigerende bestemmingsplan de bestemming 'Agrarische Doeleinden A'. Op de als zodanig bestemde gronden mogen uitsluitend bouwwerken, geen woningen zijnde, worden gebouwd ten dienste van een agrarisch bedrijf, welke bouwwerken ter plaatse nodig zijn uit een oogpunt van doelmatig agrarisch bodemgebruik, zoals veldschuren, melkstallen en schuilgelegenheden. Daarbij mag de hoogte maximaal 4,5 meter bedragen. De voorgestane ontwikkeling betreft de realisatie van een bedrijfspand op het perceel. Doordat het gebruik van het pand niet ten dienste van een agrarisch bedrijf is en het pand hoger wordt dan 4,5 meter, is deze ontwikkeling niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 3. Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied 1976", met globale aanduiding projectlocatie.

1.4 Voorontwerp-bestemmingsplan Lage Akkerweg

Voor de locatie is momenteel een voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld. De locatie maakt onderdeel uit van een groter gebied dat volledig als bedrijventerrein wordt bestemd: het bestemmingsplan Bedrijventerrein Lage Akkerweg. Het voorontwerp wordt op het moment van de verlening van de vergunning aangepast naar een definitief ontwerpbestemmingsplan. Dit gaat vóór de zomer ter inzage.



Afbeelding 4. Uitsnede voorontwerp-bestemmingsplan Bedrijventerrein Lage Akkerweg.

1.5 Leeswijzer

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

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

2. BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

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

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

Doorwerking projectgebied

De realisatie van het bedrijfsgebouw valt niet onder een van de aangewezen 13 belangen, zodat de ontwikkeling niet binnen de werkingssfeer van de SVIR valt.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

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

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

Doorwerking projectgebied

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

2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

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

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

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

Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. Het projectgebied ligt binnen de stedelijke contour.

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

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

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

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen. De onderhavige locatie is gelegen in het zogenaamde stedelijk gebied. De gemeente Someren heeft veel geïnvesteerd in de herstructurering van bestaande bedrijvenlocaties en heeft daartoe Nimby-bedrijven gekocht, gesaneerd en herontwikkeld. Voorbeelden zijn daarbij de locatie 't Vaartje, waar Bakker beton heeft plaatsgemaakt voor een herontwikkeling naar een nieuw bedrijventerrein en de locatie Laurus, waar een al jaren leegstaand bedrijf door de gemeente is aangekocht, herverkaveld en opnieuw is uitgegeven.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

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

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

Ten aanzien van de ontwikkeling van bedrijventerreinen ligt er in de visie voor het bedrijfsleven, de betrokken overheden en andere initiatiefnemers een gezamenlijke opgave op het vlak van inbreiden, herstructureren en het intensief en meervoudig gebruik van de ruimte. De mogelijkheden voor inbreiden, herstructureren en intensiveren per regio, per locatie, maar ook in de tijd bezien, kunnen verschillen. De mate en wijze waarop aan aspecten van zuinig ruimtegebruik vorm en inhoud wordt gegeven, moet aansluiten op de specifieke ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten ter plaatse. Dit vraagt om maatwerk en verdere uitwerking. In dit geval is er sprake van een logische aansluiting van een nieuw gebied op een reeds bestaand, enkele jaren geleden ontwikkeld en gerealiseerd bedrijventerrein (Bedrijventerrein Lage Akkerweg I en II).

Doorwerking projectgebied

De ontwikkeling die door de onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van een bedrijfspand op een onbebouwd gedeelte van een bedrijventerrein in een kern (Somerens). Er is met de voorgestane ontwikkeling sprake van invulling binnen bestaand stedelijk gebied en daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik. De realisatie van het bedrijfspand wordt gezien als een logische afronding aan de Dorser. Deze ontwikkeling is daarmee in lijn met de provinciale ruimtelijke belangen uit de Structuurvisie en dit beleid vormt dan ook geen belemmering.

Verordening ruimte 2014

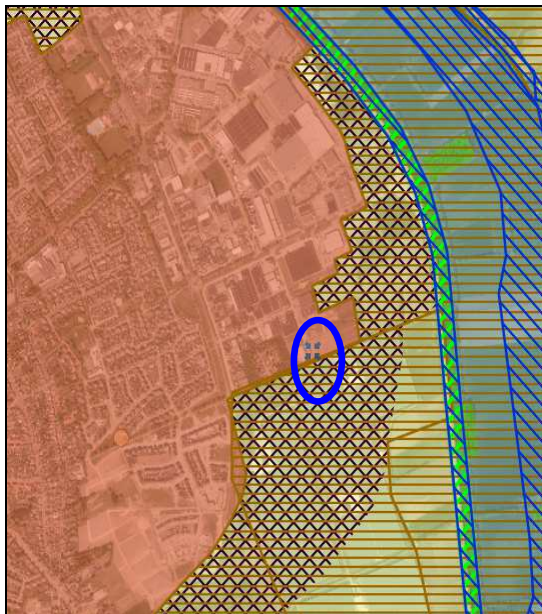
In de tijd tussen de ontwerpbeschikking en de definitieve verlening van de vergunning, is de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. In de Verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

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

Op grond van de Verordening ruimte 2014 ligt het projectgebied aan de Dorser binnen bestaand stedelijk gebied, met de nadere aanduiding 'Bestaand stedelijk gebied, kern in landelijk gebied'.

Bestaand stedelijk gebied is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies.

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



Afbeelding 5. Uitsnede Verordening ruimte 2014.

2.4 Regionaal beleid

Regionale agenda bedrijventerreinen

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

de betreffende gemeenten, de beschikbaarheid van voldoende terrein, de ambities met betrekking tot de kwaliteit van terreinen etc.

Momenteel wordt een nieuwe regionale programmering voor de werklocaties opgesteld.

Visie werklocaties de Peel en Stoplichtenmodel

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

De gemeenten in de Peel zijn zich erg bewust van het feit dat zij – juist in de context van de economie – onderdeel zijn van een groter geheel en gezien aard en ligging veel met elkaar gemeen hebben. Hoewel er veelvuldige afstemming plaats heeft, is het de wens meer commitment over en weer te creëren en hiervoor een afsprakenkader te hanteren. In de Peelgemeenten wordt de ijzeren voorraad strategie gehanteerd, wat betekent dat iedere gemeente op elk moment en voor de duur van 5 jaar voorraad dient klaar te hebben liggen. Voor de gemeente Someren ligt deze voorraad op 8,6 ha.

In RRO verband is volgens het stoplichtenmodel de fasering van nieuw te ontwikkelen terreinen gepland. Voor Someren geldt daarbij dat 8,6 ha op groen staat en 2,3 ha op oranje. Het terrein Lage Akkerweg (waar het projectgebied onderdeel van uitmaakt) is hierbij op ‘groen’ gezet.

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

Bron: SRE en Provincie Noord-Brabant

Tabel 1. Fasering volgens stoplichtenmodel RRO.

Terreinen groen	Oppervlakte	Opgenomen	Resteert	Optie
t Vaartje	1,0	0,6	0,4	0,2
Locatie van Dijk	1,9	0,4	1,5	0,0
Witvrouwenbergweg	3,8	0,0	3,8	1,0
Lage Akkerweg	1,9	0,0	1,9	0,0
Subtotaal	8,6	1,0	7,6	1,2
Subtotaal - opties			6,4	
Terreinen oranje	Oppervlakte	Opgenomen	Resteert	Optie
Lage Akkerweg II	2,3	0,0	2,3	0,0
Subtotaal	2,3	0,0	2,3	0,0
TOTAAL AANBOD	10,9	1,0	9,9	1,2
TOTAAL AANBOD - OPTIES			8,7	

Tabel 2. Actuele planvoorraad.

Doorwerking projectgebied

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

2.5 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Someren 2028

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

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



Afbeelding 6. Uitsnede Structuurvisie Someren 2028.

Doorwerking projectgebied

De onderhavige projectlocatie maakt deel uit van de locatie 2 (Nieuwe bedrijvenlocatie korte termijn). Het onderhavige plan past hierin en daarmee is de ontwikkeling in lijn met het beleid uit de Structuurvisie Someren 2028.

Visie 'bedrijventerreinen Asten en Someren'

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

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

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

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

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

Doorwerking projectgebied

Er is sprake van een uitbreiding van een bestaand bedrijf, dat al in de directe omgeving is gevestigd. Er wordt daardoor voorzien in de ontwikkeling van nieuw bedrijventerrein om te voorzien in de ruimtevraag van een bestaand bedrijf. Dit past binnen de uitgangspunten van de visie 'bedrijventerreinen Asten en Someren'.

Herstructureringsplan Sluis XI/Half Elfje

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

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

Doorwerking projectgebied

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

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Huidige situatie

Omgeving projectgebied

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

Het projectgebied ligt aansluitend aan het Bedrijventerrein Lage Akkerweg. De directe omgeving van het gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van relatief veel bebouwing. De aanwezige bebouwing heeft veelal een eenvoudig hoofdvolume en is vaak voorzien van een plat dak. De bouwhoogte van de bebouwing varieert van circa 4 tot 8 meter.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied ligt ten zuiden van een bestaand bedrijfsgebouw van een aannemersbedrijf en ten noorden van een kassencomplex. Het gebied wordt gekenmerkt door relatief veel grootschalige bebouwing aan de zijde van de Lage Akkerweg. Aan de zijde van de Brouwer is de bebouwing kleinschaliger. Het heeft een stenige uitstraling. De aanwezige bebouwing heeft veelal een eenvoudig hoofdvolume en is vaak voorzien van een plat dak. De bouwhoogte van de bebouwing varieert van circa 4 tot 8 meter. Het voormalige Lauruscomplex wordt thans ontsloten door middel van de Broekstraat in het oosten, de Beemdstraat in het westen en de Holberg in het zuiden.

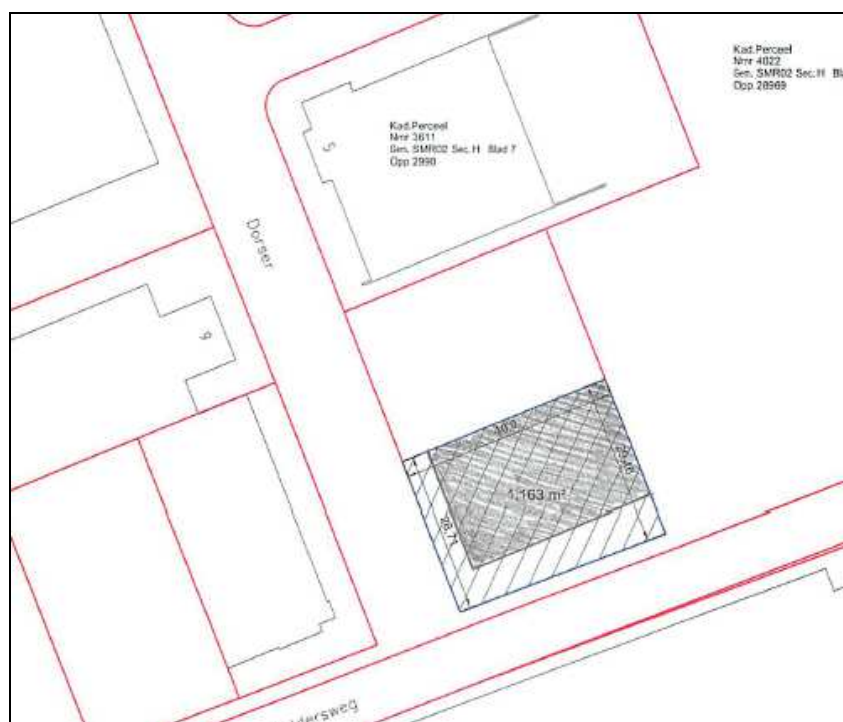
3.2 Voorgenomen ontwikkeling

Er wordt een nieuw bedrijfsgebouw gerealiseerd door Van den Berg Verhuur. Dit bedrijf is gespecialiseerd in de verhuur van toilet- en douchewagens voor bijvoorbeeld evenementen.

In het gebouw worden toiletwagens gestald, aangezien daar op de huidige locatie van het bedrijf te weinig ruimte voor beschikbaar is. Het bedrijfsgebouw krijgt een oppervlakte van circa 817 m². De inhoud van het gebouw bedraagt 6536 m³.



Afbeelding 7. Impressie bedrijfsgebouw.



Afbeelding 8. Situatiekening.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

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

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit lijst D zit, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een gevoelig natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden

(1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. De onderhavige ontwikkeling betreft de uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein. Er is echter geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r.. Deze drempelwaarde bedraagt immers 75 hectare en daar komt dit project bij lange na niet aan.
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 3.6 Flora en fauna van deze ruimtelijke onderbouwing volgt dat het projectgebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het projectgebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het projectgebied niet tot een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied en zijn er ook geen rijksmonumenten binnen het gebied aanwezig.

3. In Hoofdstuk 4 (Omgevingsaspecten) zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavige ruimtelijke onderbouwing geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

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

4.3 Geluid

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

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

Conclusie

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

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om te komen tot een verantwoorde, ruimtelijk relevante toetsing in milieuhygiënisch opzicht van bedrijfsvestigingen, wordt gebruik gemaakt van de zogenaamde milieuzonering. Hieronder wordt verstaan het aanbrengen van een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige functies als wonen en recreëren. Daarnaast is de milieuwetgeving van toepassing.

Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijven. Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-involed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke afstand hierbij (minimaal) in acht genomen moet worden. Hierbij onderscheidt de VNG diverse omgevingstypen. Het achterliggende idee is dat de gevoeligheid van een gebied voor bepaalde hinder afhankelijk is van het omgevingstype. De door de VNG aangegeven afstanden betreffen een rustige woonwijk. De mate van milieuhinder bepaalt in welke van de zes milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te mengen met de functie wonen, dit geldt in de meeste gevallen ook voor de categorie 2-bedrijven. Het is wenselijk om de bedrijvigheid in de categorie 3 te clusteren en een zonering in acht te nemen. Vanaf categorie 4 is menging met milieugevoelige functies niet mogelijk.

Conclusie

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

Binnen het projectgebied wordt een bedrijfsgebouw gerealiseerd waar de opslag van toiletwagens plaats gaat vinden. Deze specifieke activiteit wordt niet genoemd in de VNG publicatie. Wel worden opslaggebouwen (verhuur opslagruimte) en parkeerterreinen genoemd. Dit betreft categorie 2 activiteiten, die gelijk te stellen zijn met de opslag van toiletwagens. De grootste afstand die aangehouden dient te worden tot gevoelige bestemmingen bedraagt daardoor 30 meter. Hier wordt ruimschoots aan voldaan. Het woonwagenkamp aan de Muldersweg ligt op een afstand van ruim 100 meter en de dichtstbijzijnde woning bevindt zich op circa 160 meter afstand van het projectgebied.

In de huidige situatie zijn in de omgeving reeds lokale en regionale bedrijven in de categorieën 1 t/m 3.1 aanwezig. Er is dan ook geen sprake van een verslechtering van de eventuele hinder op de omliggende woningen. Er zijn vanuit bedrijven en milieuzonering dan ook geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling.

4.5 Bodem

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Voor het bestemmingsplan waarvan het onderhavige projectgebied onderdeel is, is een bodemonderzoek uitgevoerd d.d. 11 juli 2013 (Aeres Milieu, projectnummer AM13104). Hieronder wordt enkel de conclusie weergegeven. Het volledige verkennende bodemonderzoek is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

Conclusie

Uit het dossieronderzoek en de uitgevoerde veldinspectie is gebleken dat ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden. Er bestaat geen aanleiding te vermoeden dat ter plaatse sprake is van bodemverontreiniging. Gebaseerd op de verzamelde gegevens, kan de locatie als onverdacht worden beschouwd. De resultaten van het uitgevoerde bodemonderzoek gecombineerd met de bodemkwaliteitskaart geven een voldoende beeld van de bodemkwaliteit van de onderzoekslocatie. De bodemkwaliteit ter plaatse vormt geen belemmering voor de voorgenomen bestemmingswijziging van de locatie.

4.6 Flora en fauna

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. In het kader van het bestemmingsplan 'Lage Akkerweg' is een bureauonderzoek uitgevoerd, dat ook betrekking heeft op het projectgebied. De conclusies uit dit onderzoek gelden dan ook voor het onderhavige project.

Onderzoek

Het plangebied bestaat uit braakliggend terrein. Het plangebied krijgt uiteindelijk de bestemming bedrijventerrein.

Vooruitlopend hierop, wordt momenteel onderhavige afwijkingsprocedure doorlopen voor de realisatie van het bedrijfsgebouw van Van den Berg Verhuur.

Voor de realisatie van het bedrijfsgebouw moeten de volgende werkzaamheden worden uitgevoerd:

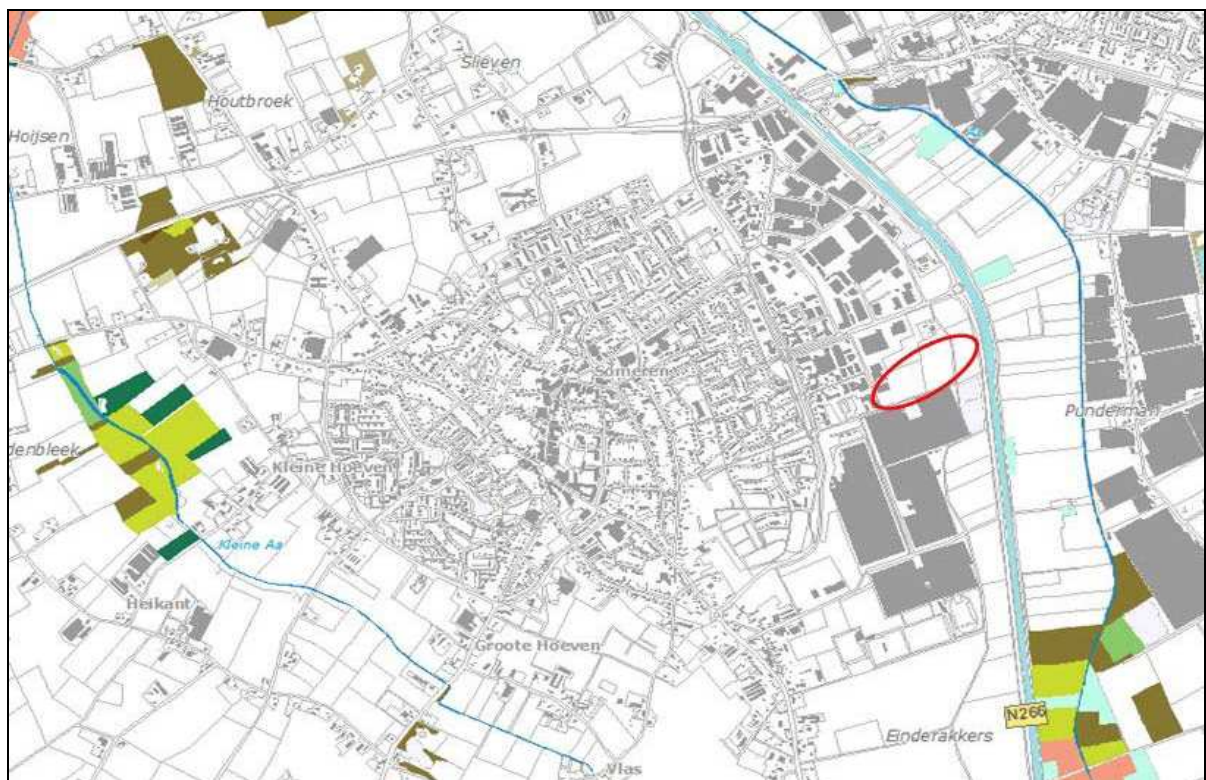
- bouwrijp maken;
- bouwwerkzaamheden.

Gebiedsbescherming

Het plangebied vormt geen onderdeel van een natuur - of groengebied met een beschermde status, zoals Natura 2000. Het plangebied maakt ook geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS).

Het kanaal aan de oostzijde van het plangebied maakt wel deel uit van de EHS en heeft het beheertype 'Zoete plas'. Circa 5 km ten noordwesten van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven. Het Natura 2000 - gebied Groote Peel ligt circa 5 km ten zuidoosten van het plangebied.

Het Natura 2000 - gebied Weerter - en Budelerbergen & Ringselven ligt circa 7,5 km ten zuidwesten van het plangebied.



Afbeelding 9. Ligging plangebied Lage Akkerweg ten opzichte van EHS (bron: Atlas Brabant, Natuurbeheersplan).

De realisatie van het bedrijventerrein heeft geen invloed op het functioneren van het kanaal (EHS). Vanwege de afstand tot de Natura 2000 - gebieden worden directe effecten als areaalverlies, versnippering, verstoring en verandering van waterhuishouding uitgesloten. Op deze afstand zou wel verzuring/vermesting als gevolg van stikstofdepositie op kunnen treden. Gezien de aard van het te realiseren bedrijf, zonder schoorstenen, het beperkte oppervlak van het plangebied en de

geringe verkeerstoename wordt een significante toename van de stikstofdepositie in de Natura 2000 - gebieden echter uitgesloten. De Natuurbeschermingswet 1998 en het beleid van de provincie staan de uitvoering van het plan dan ook niet in de weg.

Soortenbescherming

In het bureauonderzoek (uitgevoerd in juli 2013) is de bestaande situatie vanuit ecologisch oogpunt beschreven en is vermeld welke ontwikkelingen mogelijk worden gemaakt. Vervolgens is aangegeven waaraan deze ontwikkelingen moeten worden getoetst, voorzover relevant op het gebied van ecologie. Hierbij is een onderscheid gemaakt tussen het toetsingskader dat door wettelijke regelingen wordt bepaald en het toetsingskader dat wordt gevormd door het beleid van Rijk, provincie en gemeente. De huidige ecologische waarden zijn vastgesteld aan de hand van foto's van het plangebied, algemene ecologische kennis en verspreidingsatlassen/gegevens (onder andere www.ravon.nl en www.waarneming.nl).

Vaatplanten

De ruige vegetatie in het plangebied biedt mogelijk groeiplaatsen aan de beschermde grote kaardenbol.

Vogels

In de beplanting komen tuin - en struweelvogels voor. Hier zijn soorten als koolmees, roodborst, winterkoning en merel aanwezig. De beplanting is ongeschikt voor vaste nesten van broedvogels.

Zoogdieren

Het plangebied biedt geschikt leefgebied aan algemeen voorkomende, licht beschermde soorten als mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel en konijn. Het plangebied heeft vanwege het ontbreken van bebouwing en noemenswaardige opgaande beplanting geen bijzondere functie voor vleermuizen.

Amfibieën

Algemene amfibieën als bruine kikker, middelste groene kikker, kleine watersalamander en gewone pad zullen zeker gebruik zullen maken van het plangebied als schuilplaats in struiken en onder stenen.

Gezien de aanwezige biotopen komen hier geen zwaarder beschermde soorten voor.

Overige soorten

Er zijn, gezien de aanwezige biotopen, geen beschermde vissen, reptielen en/of bijzondere insecten of overige soorten te verwachten op de planlocatie. Deze soorten stellen hoge eisen aan hun leefgebied; het plangebied voldoet hier niet aan.

In afbeelding 10 staat aangegeven welke beschermde soorten er binnen het plangebied (naar verwachting) aanwezig zijn en onder welk beschermingsregime deze vallen.

				nader onderzoek nodig
Vrijstellingsregeling Ffw	tabel 1		grote kaardenbol mol, egel, gewone bosspitsmuis, dwergspitsmuis, huisspitsmuis, veldmuis, bosmuis, rosse woelmuis, hermelijn, wezel en konijn bruine kikker, gewone pad, kleine watersalamander en de middelste groene kikker	nee
Ontheffingsregeling Ffw	tabel 2		geen	nee
	tabel 3	bijlage 1 AMvB	geen	nee
		bijlage IV HR	geen	nee
	vogels	cat. 1 t/m 4	geen	nee

Tabel 3. Beschermde soorten.

De benodigde werkzaamheden ten behoeve van de realisatie van het bedrijventerrein kunnen leiden tot aantasting van te beschermen natuurwaarden.

Er is geen ontheffing nodig voor de tabel 1 - soorten van de Ffw omdat hiervoor een vrijstelling geldt van de verbodsbepalingen van de Ffw. Uiteraard geldt wel de algemene zorgplicht. Dat betekent dat iedereen voldoende zorg in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende planten en dieren en hun leefomgeving.

Tijdens werkzaamheden dient rekening te worden gehouden met het broedseizoen. Verstoring van broedende vogels is verboden. Overtreding van verbodsbepalingen ten aanzien van vogels wordt voorkomen door de werkzaamheden buiten het broedseizoen uit te voeren. In het kader van de Ffw wordt geen standaardperiode gehanteerd voor het broedseizoen. Van belang is of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Indien de werkzaamheden uitgevoerd worden op het moment dat er geen broedgevallen (meer) aanwezig zijn, is overtreding van de wet niet aan de orde. De meeste vogels broeden overigens tussen 15 maart en 15 juli (bron: website vogelbescherming).

Voorafgaand aan de werkzaamheden wordt nogmaals middels een locatiebezoek vastgesteld dat geen broedvogels aanwezig zijn. Door beheer van de gronden wordt voorts ingestoken op een onaantrekkelijk vestigingsklimaat voor broedvogels.

In het plangebied komen geen matig en zwaar beschermde soorten voor.

Conclusie en aanbevelingen

De Ffw staat de uitvoering van het bestemmingsplan niet in de weg. Dit geldt ook voor de realisatie van het bedrijfsgebouw.

4.7 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een

algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

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

Conclusie

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

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

Er is met de voorgestane ontwikkeling sprake van een toename van de bedrijfsruimte. Daarmee is er dus sprake van een toename van het aantal verkeersbewegingen, waardoor tevens een gewijzigde invloed op de luchtkwaliteit wordt uitgeoefend.

Het bedrijfspand heeft een netto bedrijfsvloeroppervlakte van circa 500 m². Op basis van de verkeersgeneratiecijfers van het CROW geldt een gemiddelde norm van 10 verkeersbewegingen per 100 m² bvo. Dit betekent een toename van 50 verkeersbewegingen per dag.

Voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft het ministerie van Infrastructuur en Milieu in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Uit deze rekentool blijkt dat 128 extra voertuigen per dag (aandeel vrachtverkeer 20%) NIBM is en onderzoek niet nodig is. De luchtkwaliteit wordt niet in betekende mate aangetast met de voorgestane ontwikkeling, doordat beneden de drempel van 128 voertuigen wordt gebleven.

4.8 Externe veiligheid

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

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

Risicovolle activiteiten

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

Conclusie

Het te ontwikkelen bedrijfspand is een beperkt kwetsbaar object en er dient zodoende getoetst te worden aan het Bevi, het Bevb en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen.

Risicovolle bedrijven

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

Op het terrein van Transportbedrijf Vendrig B.V. vindt opslag van propionzuur, azijnzuur, mierenzuur, melkzuur, citroenzuur en xylitol (brandbare vloeistoffen) in 18 bovengrondse verticale opslagtanks (3800 m³) plaats. De PR 10⁻⁶ contour van het bedrijf is 40 meter. Aangezien het projectgebied op een afstand van ruim 100 meter van het terrein ligt, ligt het buiten zowel de PR 10⁻⁶ contour als het invloedsgebied van het bedrijf waardoor dit geen belemmering vormt voor de voorgestane ontwikkeling.

Transport gevaarlijke stoffen

De Kanaaldijk-Noord ligt op een afstand van circa 125 meter van het plangebied. De weg heeft geen invloed op het projectgebied.

Buisleidingen

Op een afstand van 450 meter van het projectgebied bevindt zich een buisleiding.

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

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

4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Cultuurhistorie

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

Op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant zijn voor wat betreft cultuurhistorie geen bijzonderheden ingetekend voor het projectgebied. Dit vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkelingen.

Archeologie

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

4.10 Geurhinder

Per 1 januari 2007 is de wet 'Geurhinder en veehouderij' in werking getreden. Voor de veehouderijen gelden de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. De Wet geurhinder en veehouderij bepaalt welke (afstands)normen aangehouden moeten worden tussen geurgevoelige objecten en veehouderijen. Bedrijven, kantoren en woningen zijn geurgevoelige objecten. Vanuit de wet krijgen gemeenten de ruimte om hun eigen geurbeleid te voeren. Zij kunnen binnen bepaalde marges en afhankelijk van de plaatselijke omstandigheden normen stellen die zijn afgestemd op de feitelijke en toekomstige situatie. Hiertoe heeft de gemeente Someren de

Verordening Geurhinder en Veehouderij 2010 vastgesteld. Voor de bebouwde kom van Someren geldt een geurnorm van 3 ou/e m³.

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

4.11 Water

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

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van waterschap Aa en Maas, het nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

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

Daarnaast is de 'Beleidsbrief regenwater en riolering' nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan.

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

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

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

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

- Veilig en bewoonbaar gebied: Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen. Daarnaast streeft het waterschap ernaar de grootste knelpunten van wateroverlast op te lossen.
- Voldoende water: Het waterschap wil in dit kader de baggerachterstand verder wegwerken, de knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen en het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- Schoon water: Doelstellingen op dit punt betreffen het verbeteren van (mogelijk) verontreinigde waterbodems en het afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag

mogelijke kosten te blijven zuiveren. Hiertoe zal de samenwerking met gemeenten in de waterketen verder worden verbeterd. Tot slot blijft het waterschap initiatieven, om diffuse verontreinigingen terug te dringen, stimuleren.

- Natuurlijk water: De doelstelling is onder ander om 30 kilometer beek herstellen en 120 kilometer ecologische verbindingzones aan te leggen samen met gemeenten en terreinbeheerders. Samen met de gemeenten wil de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

Waterschap Aa & Maas: Uitgangspunten watertoets

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

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

Waterplan gemeente Someren

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

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

Deze principes betreffen kortweg:

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

Huidige waterhuishoudkundige situatie

Algemeen

Het projectgebied is gelegen in Someren ten zuiden van de Lage Akkerweg aan de Dorser en bestaat uit braakliggend terrein.

Bodem en grondwater

Volgens de Bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit zandgrond. Er is sprake van grondwater trap VIII. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand meer dan 1,2 meter onder maaiveld en de gemiddelde laagte grondwaterstand op meer dan 1,6 meter beneden maaiveld is gelegen.

Het maaiveld varieert van circa 25,2 meter boven NAP in het oosten van het plangebied tot 27,15 meter boven NAP in het westen.

Waterkwantiteit

Ten oosten van het plangebied is de Zuid - Willemsvaart gelegen. Dit betreft een vaarroute tussen 's Hertogenbosch en Maastricht. Conform de waterlegger van het Waterschap Aa en Maas is aan de oostzijde nog een waterloop aanwezig. Deze waterloop is gelegen ten westen van de Zuid Willemsvaart, en loopt deels parallel aan de Zuid - Willemsvaart.

Veiligheid en waterkeringen

Het plangebied ligt niet binnen de kern - of beschermingszone van een waterkering.

Afvalwaterketen en riolering

Het plangebied is in de huidige situatie niet aangesloten op een rioolstelsel omdat er geen inrichtingen aanwezig zijn. Het oppervlaktewater infiltreert en vloeit waar nodig af via sloten naar het oppervlaktewater.

Toekomstige situatie

Algemeen

De ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een bedrijfsgebouw ten behoeve van de opslag van toiletwagens. Momenteel is het terrein onverhard en bestaat het uit grasland. In de toekomstige situatie wordt er een bedrijfsgebouw gerealiseerd met een oppervlakte van circa 800 m².

Op basis van de norm T10+10% moet er circa 40 m³ water worden geborgen c.q. geïnfilteerd.

Watersysteemkwaliteit en ecologie

Ter voorkoming van diffuse verontreinigingen van water en bodem geldt een verbod op het toepassen van zink, lood, koper en PAK's - houdende bouwmaterialen (met de uitzondering dat deze wel zijn toegestaan, voor zover deze bouwmaterialen zijn voorzien van een goede coating), voor zowel de bouw als de gebruiksfase.

Veiligheid en waterkeringen

Gezien het feit dat het projectgebied niet in de nabije omgeving van een waterkering is gelegen vormt het plan geen belemmering voor de waterveiligheid.

Afvalwaterketen en riolering

Conform de Leidraad Riolering en vigerend waterschapsbeleid is het voor nieuwbouw gewenst een gescheiden rioleringsstelsel aan te leggen zodat schoon hemelwater niet bij een rioolzuiveringsinstallatie terecht komt. Afvalwater wordt aangesloten op het bestaande vuilwaterrioolstelsel Lage Akkerweg.

Het hemelwater wordt afgekoppeld van de vuilwaterriolering en aangesloten op een infiltratie- en bergingsvoorzieningen in het plangebied en op Sluis XI. De infiltratievoorzieningen en de waterbergingen zijn voorzien van een overstort. Het water wordt afgevoerd in de richting van de waterschapssloot langs de N266.

Waterbeheer

Voor aanpassingen aan het bestaande watersysteem dient bij het Waterschap Aa en Maas vergunning te worden aangevraagd op grond van de 'Keur'. Dit geldt dus bijvoorbeeld voor het graven van nieuwe watergangen, het aanbrengen van een stuw of het afvoeren van hemelwater

naar het oppervlaktewater. In de Keur is ook geregeld dat een beschermingszone voor watergangen en waterkeringen in acht dient te worden genomen. Dit betekent dat binnen de beschermingszone niet zonder ontheffing van het hoogheemraadschap gebouwd, geplant of opgeslagen mag worden. De genoemde bepaling beoogt te voorkomen dat de stabiliteit, het profiel en/of de veiligheid wordt aangetast, de aan- of afvoer en/of berging van water wordt gehinderd dan wel het onderhoud wordt gehinderd. Ook voor het onderhoud gelden bepalingen uit de 'Keur'. Het onderhoud en de toestand van de (hoofd)watergangen worden tijdens de jaarlijkse schouw gecontroleerd en gehandhaafd.

Conclusie

Er ontstaan door de realisatie van het bedrijfsgebouw geen conflicten ten aanzien van het aspect water, aangezien er wordt voldaan aan de uitgangspunten van het Waterschap.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het perceel wordt ontsloten via de Dorser. Er wordt een inrit op het perceel gerealiseerd. Maatregelen in de verkeersstructuur als gevolg van de realisatie van het plan zullen niet nodig zijn.

Parkeren

Het bedrijfspand heeft een bedrijfsvloeroppervlakte van circa 500 m². Op basis van de parkeerkencijfers van het CROW geldt voor opslagbedrijven een gemiddelde norm van 1,0 parkeerplaatsen per 100 m² bvo. (arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven) Dit betekent in dit geval dat er 5 parkeerplaatsen op eigen terrein zouden moeten worden aangelegd. Het parkeren voor het bedrijfspand vindt plaats op eigen terrein. Aan de voorzijde van het pand worden parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd, aan de achterzijde en binnen de bebouwing komen parkeerplaatsen voor medewerkers. Er is voldoende ruimte om het benodigde aantal parkeerplaatsen te realiseren.

4.13 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Binnen het projectgebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig met een planologische beschermingszone. Er ontstaan dan ook geen belemmeringen in dit kader ten aanzien van dit aspect.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

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

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

Financiële haalbaarheid

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Uitgebreide Wabo-procedure

In het kader van de uitgebreide Wabo-procedure is het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter visie gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode is een ieder in de gelegenheid geweest om zienswijzen kenbaar te maken tegen het besluit om de vergunning in ontwerp te verlenen. Er is geen gebruik gemaakt van de geboden mogelijkheid en daarom is de vergunning definitief verleend.

Beroep en hoger beroep

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