

**Ruimtelijke onderbouwing project Ambachten 12
(Tuinbouwloonbedrijf Dennis Geraerts)**

Gemeente Someren

Ruimtelijke onderbouwing project Ambachten 12 (Tuinbouwloonbedrijf Dennis Geraerts)
Gemeente Someren

Datum:
17 maart 2015

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
1.5 Leeswijzer	7
2. BELEIDSKADER.....	8
2.1 Inleiding.....	8
2.2 Rijksbeleid.....	8
2.3 Provinciaal beleid	9
2.4 Regionaal beleid.....	11
2.5 Gemeentelijk beleid	13
3. PLANBESCHRIJVING.....	16
3.1 Huidige situatie.....	16
3.2 Voorgenomen ontwikkeling.....	17
4. OMGEVINGSASPECTEN	18
4.1 Inleiding.....	18
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	18
4.3 Geluid.....	19
4.4 Bedrijven en milieuzonering.....	19
4.5 Bodem.....	20
4.6 Flora en fauna.....	20
4.7 Luchtkwaliteit.....	21
4.8 Externe veiligheid	21
4.9 Archeologische en cultuurhistorische waarden.....	23
4.10 Geurhinder.....	24
4.11 Water	24
4.12 Verkeer en parkeren.....	28

4.13 Kabels, leidingen en overige belemmeringen.....	28
5. UITVOERBAARHEID.....	29
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	29
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	29

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het bedrijf 'Tuinbouw loonbedrijf Dennis Geraerts' is gevestigd te Someren aan het adres Ambachten 12. Het bedrijf is gespecialiseerd in de reiniging van kratten en buisrailsystemen in de tuinbouw en heeft daarvoor een specifieke wasinstallatie ontwikkeld. Het bedrijf stoomt teektbakken, substraten aardbeientrays en hulpmaterialen in de tuinbouwsector. Het bedrijf legt zich verder toe op een bredere dienstverlening in de land- en tuinbouwsector en de groensector. Ook werkzaamheden als frezen en zaaien worden door het bedrijf uitgevoerd, naast bijvoorbeeld het machinaal schoonmaken van stallen.

De kern van de werkzaamheden bestaat uit werkzaamheden die op locatie bij de klant worden uitgevoerd. Het bedrijf is de voorbije jaren aanzienlijk gegroeid. De locatie Ambachten 12 bestaat uit een bedrijfswoning en een bedrijfsloods, waar opslag van machines en materialen plaatsvindt. Er bestaat behoefte aan meer ruimte voor opslag van materialen. De gemeente Someren heeft besloten een zone rondom het woonwagencentrum als bedrijfsterrein te verkopen. Direct aansluitend op de locatie Ambachten 12 heeft Dennis Geraerts een perceel grond gekocht. Het bedrijf wenst haar bedrijfsareaal uit te breiden met een onbebouwd deel van 728 m², dat ten behoeve van het bedrijf gebruikt zal worden. Op grond van het bestemmingsplan is dit niet rechtstreeks mogelijk. Er is een koopovereenkomst gesloten met de gemeente Someren. Levering van dit perceel zal plaatsvinden nadat de omgevingsvergunning voor het gebruik van dit perceel als bedrijfsterrein is verleend.

Om dit mogelijk te maken heeft de gemeente ten behoeve van de locatie een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van een afwijkend gebruik van het bestemmingsplan ingediend (een vergunning op grond van artikel 2.1 onder c. van de Wabo). Op grond van artikel 2.12. lid 1 onder a, 3 van de Wabo dient de aanvraag vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing. Onderhavige ruimtelijke onderbouwing voorziet hierin en maakt dan ook onderdeel uit van de aanvraag om omgevingsvergunning.

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt op de hoek van de Ambachten en de Brouwer, ten oosten van de huidige bedrijfslocatie van 'Tuinbouw loonbedrijf Dennis Geraerts' en ten zuiden van de bedrijfsbebouwing aan de Brouwer. Het perceel waarop deze ruimtelijke onderbouwing betrekking heeft, is kadastraal bekend als sectie H, nummer 4047 (ged.).

Afbeelding 1 is een foto waarop de locatie is aangegeven en afbeelding 2 is de luchtfoto van de omgeving waarop eveneens de uitbreiding van het perceel is aangegeven.



Afbeelding 1. Aanzicht Ambachten 12.



Afbeelding 2. Luchtfoto projectgebied.

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

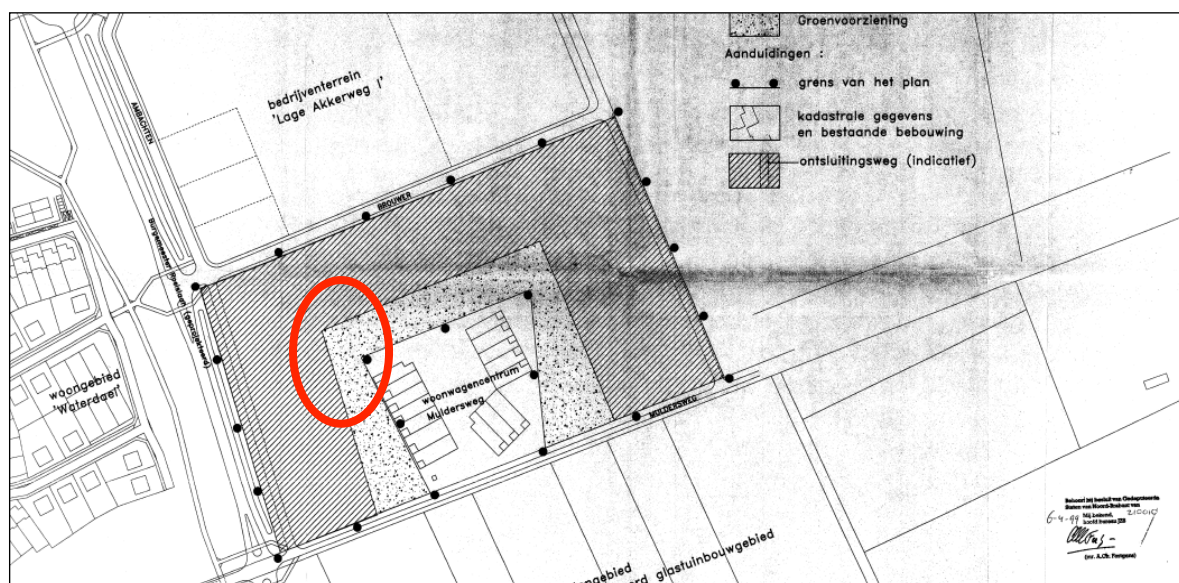
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het projectgebied is gelegen in het gebied waarvoor de Beheersverordening Someren geldt. Deze Beheersverordening is vastgesteld op 26 juni 2013. In de Beheersverordening zijn de regels en de

verbeeldingen van de op dat moment geldende bestemmingsplannen van overeenkomstige toepassing verklaard.

Op dit moment geldt voor het onderhavige projectgebied bestemmingsplan "Lage Akkerweg II" van de gemeente Someren. Het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad van Someren op 16 december 1998 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 6 april 1999.

Het projectgebied heeft bestemmingsplan "Lage Akkerweg II" de bestemming 'Groen', Op de als zodanig bestemde gronden mag niet worden gebouwd en de gronden mogen uitsluitend worden gebruikt ten behoeve van (openbaar) groen. Doordat het gebruik van het perceel niet ten dienste van deze groenbestemmingen staat maar zal worden gebruikt voor bedrijfsmatige doeleinden, is deze ontwikkeling niet in overeenstemming met het vigerende bestemmingsplan.



Afbeelding 3. Uitsnede bestemmingsplan "Lage Akkerweg II" van de gemeente Someren, met globale begrenzing van het projectgebied.

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 de directe omgeving. Daarnaast worden de ontwikkelingen die door de ruimtelijke onderbouwing mogelijk worden gemaakt op een rij gezet. 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 project.

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 project is getoetst voor wat betreft de uitvoerbaarheid ervan op het aspect beleid. In dit hoofdstuk is aangegeven wat de resultaten zijn van de toets aan het ruimtelijk beleid van de diverse overheden.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

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

Doorwerking projectgebied

De ontwikkeling die met onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)

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

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

Doorwerking projectgebied

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

2.3 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

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

Eén 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 stedelijk 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 het Lauruscomplex, waar al jaren leegstaande distributiehallen door de gemeente zijn aangekocht, deels gesloopt, herverkaveld en opnieuw 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 het:

- 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 kunnen per regio, per locatie, maar ook in de tijd bezien, 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 II).

Doorwerking projectgebied

De ontwikkeling die door de onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, betreft de realisatie van een bedrijfsbestemming op een onbebouwd gedeelte van een groenstrook die grenst aan het bedrijventerrein Lage Akkerweg II in een kern (Somerens). Er wordt vooralsnog geen bebouwing opgericht binnen het projectgebied, maar er vindt alleen opslag van materialen plaats ten behoeve van het bedrijf van Dennis Geraerts.

Er is met de voorgestane ontwikkeling sprake van invulling binnen bestaand stedelijk gebied en daarmee van zorgvuldig ruimtegebruik. Deze ontwikkeling is daarmee in lijn met de provinciale ruimtelijke belangen uit de Structuurvisie en dit beleid vormt dan ook geen belemmering.

Verordening ruimte 2014

De Verordening ruimte is op 7 februari en 14 maart 2014 vastgesteld door Provinciale Staten en op 19 maart 2014 in werking getreden. 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.

Doorwerking projectgebied

Het projectgebied ligt binnen gronden die op de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte als 'bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied' zijn aangeduid. Bestaand stedelijk gebied is gebied dat het bestaande ruimtebeslag van een kern bevat ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies. Op deze gronden mogen stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. Bedrijfsmatig gebruik wordt gezien als een stedelijke ontwikkeling. De voorgestane ontwikkeling is zodoende in overeenstemming met het provinciale beleid uit de Verordening ruimte.



Afbeelding 4. Uitsnede kaart Verordening ruimte 2014, kaart structuren en aanduidingen.

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 een voorraad aan bedrijventerrein dient klaar te hebben liggen. Voor de gemeente Someren ligt deze voorraad op 8,6 ha.

In het Regionaal Ruimtelijk Overleg 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. De uitbreiding van het terrein Lage Akkerweg 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

Afbeelding 5. 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	

Afbeelding 6. Actuele planvoorraad

Doorwerking projectgebied

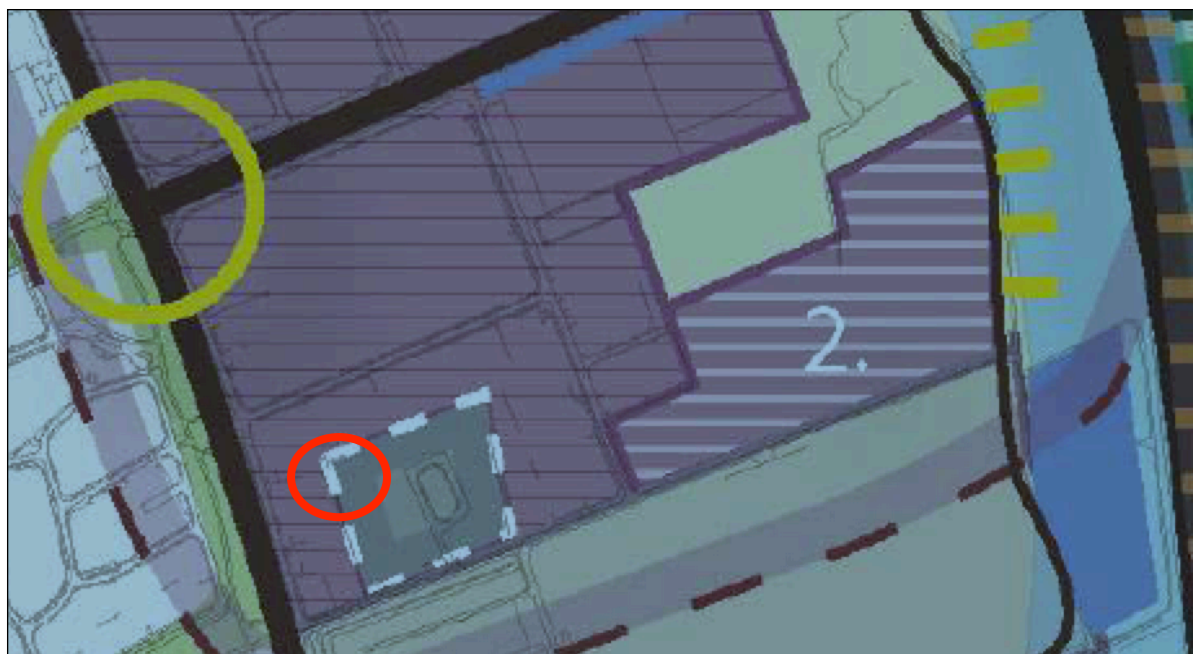
Het initiatief voorziet niet in een uitbreiding van het aantal hectares bedrijventerrein, maar het is een uitbreiding van 728 m² van een bestaand bedrijfsperceel op een bestaand bedrijventerrein, aan Ambachten 12 te Someren. Het bedrijfsperceel alsmede de uitbreiding ervan bevinden zich in het bestemmingsplan bedrijventerrein "Lage Akkerweg II" en betreft een optimalisering en inbreiding van het bedrijventerrein binnen bestaand stedelijk gebied. Er wordt dus, met andere woorden, geen beslag gelegd op hectares die al zijn geprogrammeerd.

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 7. Uitsnede en legenda Structuurvisie Someren 2028.

Doorwerking projectgebied

De onderhavige projectlocatie maakt deel uit van een bestaand bedrijventerrein. 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 beide gemeenten en het georganiseerde bedrijfsleven in Asten en Someren een gezamenlijk ambitieniveau voor de bedrijventerreinen in de gemeenten bepaald.

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

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

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

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

Herstructureringsplan Sluis XI/Half Elfje

Voortvloeiend uit de Visie 'bedrijventerreinen 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 inmiddels ter hand is genomen. Verder is 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 de uitbreiding van een bedrijfsperceel mogelijk gemaakt met een oppervlakte van 728 m² op een perceel dat thans de bestemming (openbaar) groen heeft. Dit leidt tot een efficiëntere invulling. De uitbreiding van het tuinbouwloonbedrijf Dennis Geraerts 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 op het Bedrijventerrein Lage Akkerweg. De directe omgeving van het gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van relatief veel bebouwing.

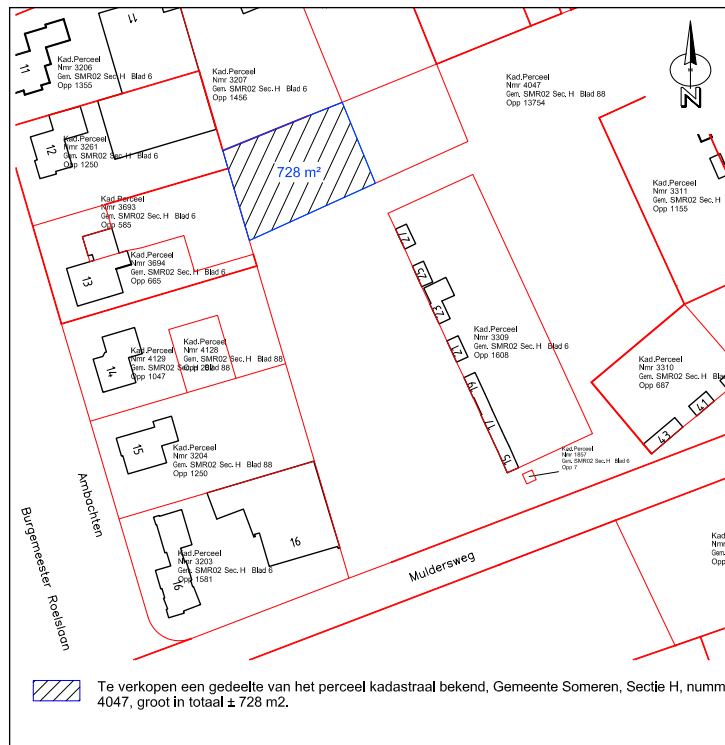
Het heeft een stenige uitstraling. De aanwezige bebouwing is vaak voorzien van een plat dak. De bouwhoogte van de bebouwing varieert van circa 4 tot 8 meter.

Projectgebied

Het projectgebied ligt ten oosten van een bestaand bedrijfsgebouw van het bedrijf Dennis Geraerts, en ten zuiden van bedrijfsbebouwing aan de Brouwer. Aan de oostzijde van het projectgebied ligt het woonwagencentrum. De aanwezige woonwagendstandplaatsen worden door middel van een strook van 8 meter afgeschermd van het bedrijventerrein.

3.2 Voorgenomen ontwikkeling

Het plan voorziet in een bedrijfsmatig gebruik van een perceel van 728 m² ten behoeve van een het Tuinbouwloonbedrijf Dennis Geraerts. Het bedrijf legt zich voornamelijk toe op dienstverlening aan de tuinbouwsector en daarnaast worden ook de landbouw- en groensector bediend. Er wordt vooralsnog geen bebouwing opgericht op het betreffende perceel, maar het gaat alleen om een uitbreiding van het onbebouwde gedeelte van het perceel. Het gebruik is uiteraard wel bedrijfsmatig van aard. Er zal met name opslag gaan plaatsvinden van machines en materialen voor het loonbedrijf. De bevoorrading vindt plaats via de bestaande routing.



Afbeelding 8. Situering perceel uitbreiding Tuinbouwloonbedrijf Dennis Geraerts.

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

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

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:

- of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt;
- of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt; en
- of er belangrijke milieugevolgen zijn.

In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 4.6 Flora en fauna van deze ruimtelijke onderbouwing volgt dat het projectgebied niet ligt in een gebied dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het projectgebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het projectgebied niet tot een Belvédèregebied. Daarnaast is er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied en zijn er ook geen rijksmonumenten binnen het gebied aanwezig.

In Hoofdstuk 4 (Omgevingsaspecten) zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door het onderhavige project geen nadelige milieugevolgen zullen ontstaan.

Zoals uit het bovenstaande blijkt, is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren. Geen van de punten is immers van toepassing.

4.3 Geluid

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

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

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

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stelt 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-impact (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 vijf milieucategorieën een bedrijfssoort is ingedeeld. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 5 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. In principe is bedrijvigheid behorende tot de categorie 1 goed te verenigen met de functie wonen en 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, zoals wonen, niet mogelijk.

Het Tuinbouwloonbedrijf Dennis Geraerts houdt zich bezig met uitsluitend de dienstverlening aan de tuinbouwsector. Er worden ter plaatse geen productiewerkzaamheden verricht. De activiteiten ter plaatse beperken zich tot de stalling en opslag van machines en materialen. Op grond hiervan is het bedrijf onder te brengen in categorie 2. Op grond van de Brochure bedrijven en milieuzonering is de minimale afstand tussen bedrijf en gevoelige functie 30 meter. Deze afstandseis geldt voor een rustige woonwijk. Ter plaatse is evenwel sprake van een bedrijventerrein en dus van een gemengde omgeving. Op grond daarvan kan de afstandseis met één stap teruggebracht worden. Daarmee is de minimale afstand tussen het bedrijf en de meest nabijgelegen gevoelige functie 10 meter.

Het bedrijventerrein Lage Akkerweg is een zogenaamd gezoneerd bedrijventerrein op grond van de Wet geluidhinder. De aanwezige woonwagens zijn in het zonebesluit meegenomen. De woonwagens zijn in het zonebesluit niet als zodanig beschermd, zodat hiervoor geen maximale waarde aan de gevel is toegekend. De uitbreiding van het bedrijfsperceel van Dennis Geraerts voldoet aan de afstandseis van 10 meter. Verder zal het gebruik ter plaatse beperkt blijven tot stalling en opslag van machines en materialen en zal de bevoorrading van het terrein uitsluitend via het bestaande bedrijfsperceel plaatsvinden. Er zal dus geen overlast voor de bewoners van het

woonwagencentrum ontstaan van aan- en afrijdende auto's. Bovendien zullen de activiteiten op het bedrijfsperceel minimaal zijn en zullen ter plaatse geen productiewerkzaamheden worden uitgevoerd. Vanwege dit voorgenomen rustige gebruik van het bedrijfsperceel in de onmiddellijke nabijheid van het woonwagencentrum en de ingesloten ligging ervan is de conclusie dat dit voldoet aan de eisen die voortvloeien uit de Brochure bedrijven en milieuzonering.

Conclusie

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

Binnen het projectgebied wordt de uitbreiding van een tuinbouwloonbedrijf mogelijk gemaakt. Het plan voorziet uitsluitend in een open buitenterrein en zal uitsluitend worden gebruikt voor de opslag van machines en materialen. Er zal ten behoeve van het bedrijf niet worden gebouwd. De dichtstbijzijnde woonfunctie ligt op een afstand van circa 10 meter. Dit is op zich al voldoende uitgaande van de standaard-afstand op grond van de Brochure bedrijven en milieuzonering. Vanwege het voorgenomen beperkt overlastgevend gebruik alsmede gezien de ingesloten ligging zal er geen overlast ontstaan voor de woonomgeving.

4.5 Bodem

In het kader van de ruimtelijke onderbouwing vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Voor het gebied waarvan onderhavige projectgebied onderdeel is, is een bodemonderzoek uitgevoerd d.d. 6 oktober 2014. Hieronder wordt enkel de conclusie weergegeven. Het volledige verkennende bodemonderzoek is een bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing.

Conclusie

De lichte verontreinigingen met zware metalen in de boven- en ondergrond vormen geen aanleiding tot het instellen van een nader onderzoek conform de Circulaire Bodemsanering. De aanwezigheid van bovengenoemde componenten vormt, gezien de concentraties, vanuit milieuhygiënisch oogpunt, geen bezwaar.

Volgens de opstellers van het rapport behoeven er voor het overige geen restricties te worden gesteld aan de toekomstige herontwikkeling.

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.

Conclusie

Ter plaatse is onlangs alle vegetatie weggehaald en is een volledig braakliggend stuk terrein opgeleverd. Om die reden is het overbodig om een onderzoek in te stellen naar de flora- en faunawet.

4.7 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer. Bij de start van nieuwe bouwprojecten moet onderzocht worden of het effect van een nieuw initiatief relevant is voor de luchtkwaliteit. Er is geen relevantie als aannemelijk kan worden gemaakt, dat de luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

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

Conclusie

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

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

Er wordt een onbebouwd bedrijfsperceel gerealiseerd, dat onderdeel uitmaakt van een bestaand bedrijf dat al ter plaatse is gevestigd. Daarmee is dus de toename van het aantal verkeersbewegingen, waardoor een gewijzigde invloed op de luchtkwaliteit wordt uitgeoefend, te verwaarlozen.

Daarnaast is voor kleinere ruimtelijke plannen en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit door 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 betekenende mate aangetast met de voorgestane ontwikkeling. Dit aantal verkeersbewegingen zal als gevolg van het bedrijfsmatig gebruik van het perceel in casu namelijk bij lange na niet worden bereikt.

4.8 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking

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

Plaatsgebonden risico

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

Groepsrisico

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

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

(Beperkt) kwetsbare objecten

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

Risicovolle activiteiten

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

Conclusie

Het gebruik beperkt zich tot bedrijfsmatige opslag van materialen en machines. Er wordt geen (beperkt) kwetsbaar object mogelijk gemaakt, zodat niet getoetst hoeft te worden aan het Bevi, het Bevb en de wet- en regelgeving voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. Desondanks is toch naar de mogelijke risico's gekeken.

Risicovolle bedrijven

Volgens de risicokaart is in de directe omgeving van het projectgebied een bedrijf gevestigd dat gevaarlijke stoffen transporteert of opslaat. 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 dit bedrijf 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 300 meter van het plangebied. De weg heeft daarom geen invloed op het projectgebied.

Buisleidingen

Op een afstand van 700 meter van het projectgebied, aan de overzijde van het kanaal, 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

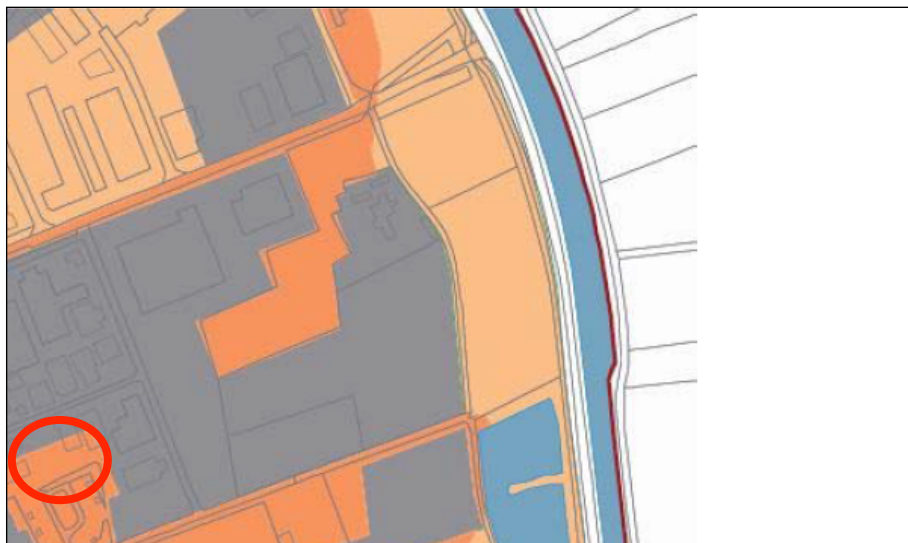
Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed in algemene zin. In een ruimtelijke onderbouwing dient een beschrijving 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 zonder archeologische waarde (categorie 7). 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. Bovendien zullen ter plaatse geen bodembedreigende handelingen plaatsvinden.



Afbeelding 9. Uitsnede archeologische basiskaart, met globale aanduiding projectgebied.

4.10 Geurhinder

Per 1 januari 2007 is de wet 'Geurhinder en veehouderij' in werking getreden. Voor de veehouderijen gelden de normen van de Wet geurhinder en veehouderij. De Wet geurhinder en veehouderij bepaalt welke normen aangehouden moeten worden tussen geurgevoelige objecten en veehouderijen. Bedrijven, kantoren en woningen zijn geurgevoelige objecten. Vanuit de wet krijgen gemeenten de ruimte om hun eigen geurbeleid te voeren. Zij kunnen binnen bepaalde marges en afhankelijk van de plaatselijke omstandigheden normen stellen die zijn afgestemd op de feitelijke en toekomstige situatie. Hiertoe heeft de gemeente Someren de Verordening Geurhinder en Veehouderij 2010 vastgesteld. Voor de bebouwde kom van Someren geldt een geurnorm van 3 ou/e m³.

Met onderhavige ruimtelijke onderbouwing wordt het bedrijfsmatig gebruik mogelijk gemaakt ten behoeve van het ter plaatse gevestigde tuinbouwloonbedrijf. Dit is geen veehouderij. Er bevinden zich daarnaast 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 te 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 en ten westen van 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 laagste 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. Ten behoeve van het daadwerkelijk inrichten van het terrein zullen de geohydrologische aspecten nader worden bezien.

Waterkwantiteit

Ten oosten van het projectgebied is de Zuid - Willemsvaart gelegen. Dit betreft een vaarroute tussen 's Hertogenbosch en Maastricht. Conform de waterlegger van het Waterschap Aa en Maas is 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 bedrijfsperceel van 728 m². Vanwege de geringe oppervlakte is geen aanvullende watercompensatie noodzakelijk. Het is niet direct de bedoeling dat het bedrijfsperceel wordt verhard zodat het niet nodig is te voorzien in waterberging. Indien toch tot verharding wordt overgegaan, dan zal het water dat op de verharding terecht komt, worden afgevoerd via het schoonwaterriool. Het water dat op de verharding terecht komt, zal niet verontreinigd zijn, aangezien de locaties uitsluitend wordt gebruikt voor machines en schone materialen, zodat er geen kans is op verontreiniging.

Vervangende waterberging voor deze locatie is dus thans niet aan de orde. Mocht in de toekomst toch sprake zijn van de noodzaak van vervangende waterberging dan zal deze worden gerealiseerd in het gebied dat in het bestemmingsplan "Uitbreiding bedrijventerrein Lage Akkerweg" ligt, in de zone tussen de Broekstraat en de Kanaaldijk. Daar is voldoende waterbergend vermogen aanwezig.

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. Nu ter plaatse niet wordt gebouwd, is dit niet van toepassing.

Veiligheid en waterkeringen

Gezien het feit dat het plangebied 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 van de Lage Akkerweg.

Nu ter plaatse niet wordt gebouwd en er uitsluitend een onbebouwd bedrijfsterrein ontstaat, kan het terreinwater lozen op de riolering van het bedrijf.

Conclusie

Vanwege het feit dat het hier slechts om een open buitenterrein gaat van 728 m², waar geen verharding wordt gerealiseerd, is geen aanvullende waterbergingseis van toepassing.

4.12 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het perceel wordt ontsloten via de Ambachten. Er wordt een inrit op het perceel gerealiseerd. Vanaf het perceel Ambachten 12. Maatregelen in de verkeersstructuur als gevolg van de realisatie van het plan zullen niet nodig zijn.

Parkeren

Nu ter plaatse niet wordt gebouwd, is geen aanvullende parkeereis van toepassing. Het gebruik heeft niet tot gevolg dat extra parkeercapaciteit nodig is. Parkeren gebeurt aan de voorzijde van Ambachten 12.

4.13 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Binnen het projectgebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig met een planologische beschermingszone. Bescherming van kabels en leidingen is in dit geval dan ook niet noodzakelijk.

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 hoeft voor deze ruimtelijke onderbouwing geen exploitatieplan te worden vastgesteld. De gemeentelijke kosten zijn anderszins verzekerd, door middel van de gronduitgifte.

Financiële haalbaarheid

Tuinbouwloonbedrijf Dennis Geraerts 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 te volgen uniforme openbare voorbereidingsprocedure voor deze zogenaamde 'uitgebreide Wabo-procedure' (artikel 3.10 Wabo) is aanvullend geregeld in afdeling 3:4 Algemene wet bestuursrecht.

Uitgebreide Wabo-procedure

In het kader van de uitgebreide Wabo-procedure wordt het ontwerpbesluit met bijbehorende stukken ter visie gelegd voor een periode van zes weken. Gedurende deze periode kan een ieder zienswijzen kenbaar maken tegen het besluit.

Beroep en hoger beroep

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