

Ontwerpbestemmingsplan

Bedrijventerrein Broekstraat 9, Someren

Gemeente Someren



Ontwerpbestemmingsplan

Bedrijventerrein Broekstraat 9, Someren

Gemeente Someren

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

24 maart 2011

Projectgegevens:

TOE03-SOM00058-01B

REG03-SOM00058-01B

SVB01-SOM00058-01A

TEK03-SOM00058-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.0847.BP02011005-OW01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

| | | |
|----------|--|-----------|
| 1 | Inleiding | 1 |
| 1.1 | Aanleiding | 1 |
| 1.2 | Doel | 1 |
| 1.3 | Ligging en begrenzing plangebied | 1 |
| 1.4 | Vigerend bestemmingsplan | 3 |
| 1.5 | Bij het plan behorende stukken | 3 |
| 1.6 | Leeswijzer | 3 |
| 2 | Beschrijving bestaande situatie | 5 |
| 2.1 | Historische ontwikkeling | 5 |
| 2.2 | Ruimtelijke structuur | 6 |
| 2.3 | Functionele structuur | 8 |
| 3 | Beleidskader | 11 |
| 3.1 | Nationaal beleid | 11 |
| 3.2 | Provinciaal beleid | 12 |
| 3.3 | Regionaal beleid | 15 |
| 3.4 | Gemeentelijk beleid | 16 |
| 4 | Planbeschrijving | 19 |
| 4.1 | Noodzaak | 19 |
| 4.2 | Uitgangspunten en randvoorwaarden | 19 |
| 4.3 | Ruimtelijke structuur | 20 |
| 4.4 | Functionele structuur | 21 |
| 4.5 | Beeldkwaliteit | 21 |
| 5 | Milieuhygiënische en planologische verantwoording | 25 |
| 5.1 | Bodem | 25 |
| 5.2 | Geluid | 25 |
| 5.3 | Externe veiligheid | 26 |
| 5.4 | Luchtkwaliteit | 27 |
| 5.5 | Bedrijven in relatie tot milieuzonering | 28 |
| 5.6 | Flora en fauna | 30 |
| 5.7 | Archeologie | 32 |
| 5.8 | Water | 33 |
| 5.9 | Kabels en leidingen | 37 |
| 6 | Het bestemmingsplan | 39 |
| 6.1 | Feitelijke planopzet | 39 |
| 6.2 | Juridische planopzet | 39 |
| 6.3 | Wet algemene bepalingen omgevingsrecht | 40 |
| 7 | Haalbaarheid | 41 |
| 7.1 | Financieel | 41 |
| 7.2 | Maatschappelijk | 41 |

Bijlagen:

- Bodemonderzoek, UDM Midden bv, 5 oktober 2010
- Aanvullend bodemonderzoek, UDM Midden bv, 1 februari 2011
- Luchtkwaliteitonderzoek, SRE Milieudienst, november 2009, kenmerk: 478791
- Vleermuisonderzoek, Staro Natuur en Buitengebied, 30 september 2010, kenmerk: P10-0101
- Archeologisch bureauonderzoek, ArchAeO, januari 2007, kenmerk: P07002
- Karterend booronderzoek, ArcheoPro, november 2009, kenmerk: 852
- Waterhuishoudkundig plan, Geofox-Lexmond bv, 21 mei 2010, kenmerk: 20100061/BKUI.
- Eindverslag inspraakprocedure, gemeente Someren, 9 maart 2011

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 2 juli 2009 is door de gemeente Asten en de gemeente Someren in samenwerking met de ondernemersverenigingen ICAS, OVS en OVA, de Kamer van Koophandel (KvK), het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE) en de NV Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM) de 'Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023' ondertekend. Aanleiding voor deze visie is de vaststelling door de gemeenten en de ondernemersverenigingen dat er in Asten en Someren dringend behoefte is aan voldoende kwalitatief passende bedrijfslocaties ten behoeve van behoud en doorgroei van de bestaande bedrijvigheid. Om dynamiek mogelijk te maken moet er nieuwe ruimte worden gecreëerd. Deze ruimte is onder andere gevonden ten oosten van het bestaande bedrijventerrein Sluis XI op het perceel Broekstraat 9 in de gemeente Someren. De (her)ontwikkeling van dit perceel is onderdeel van een grotere ontwikkeling, namelijk de uitbreiding van bedrijventerrein 'Lage Akkerweg'.

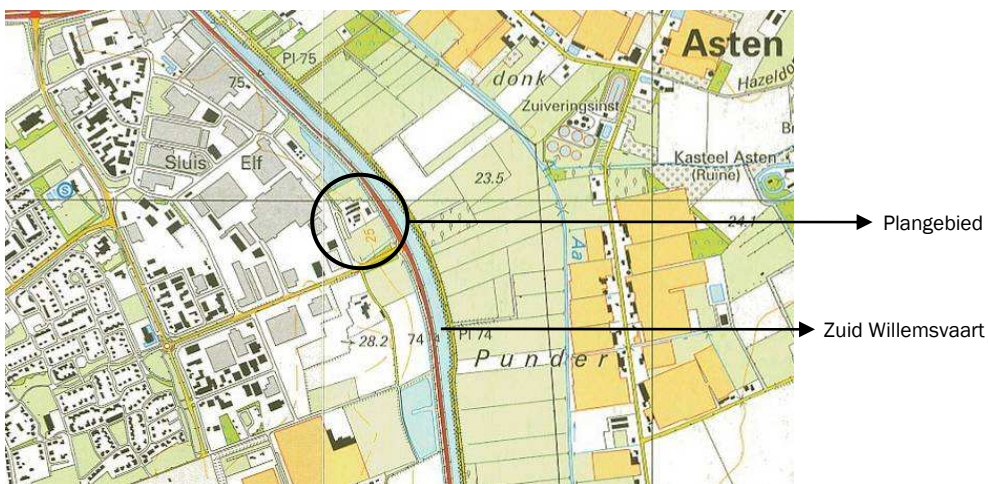
De (her)ontwikkeling van het perceel Broekstraat 9 past niet in het vigerende bestemmingsplan. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, is dan ook een herziening van het vigerende bestemmingsplan noodzakelijk. Voorliggend bestemmingsplan betreft de herziening van dit vigerende bestemmingsplan.

1.2 Doel

Doel van voorliggend bestemmingsplan is het bieden van een adequate juridisch-planologische regeling voor de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein.

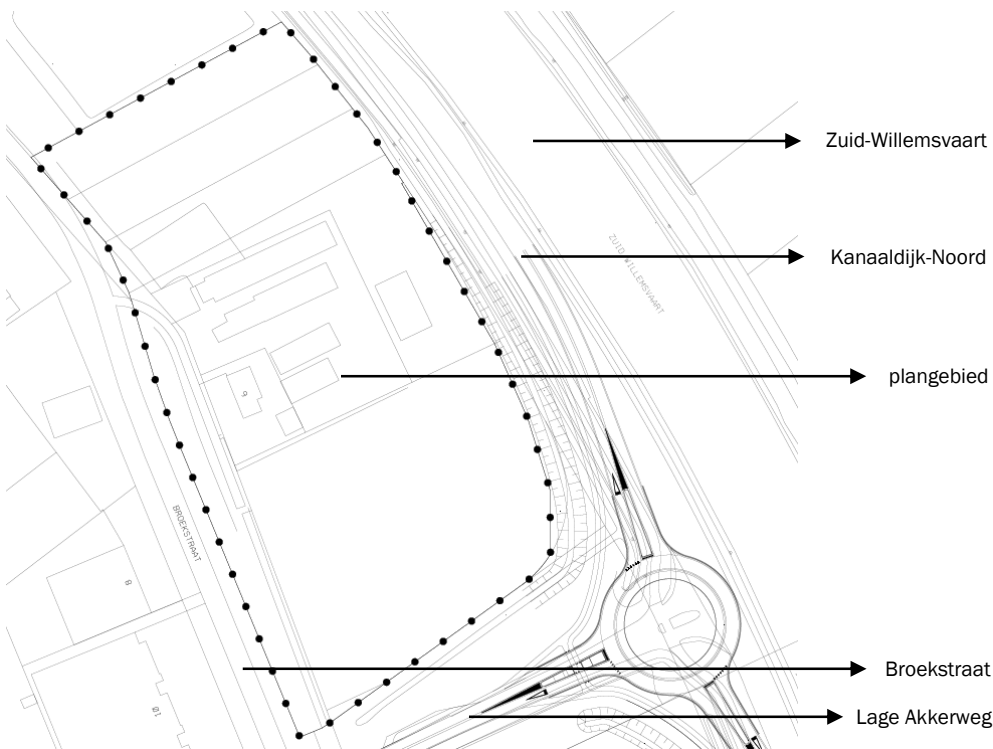
1.3 Ligging en begrenzing plangebied

Het plangebied ligt aan de Broekstraat aan de rand van de kern Someren (kadastraal bekend als gemeente Someren, sectie H, nr. 1579, 1580, 2073, 3647, 3364, 3365, 3366, 3653, 3656, 3677 en 3678) en is circa 2,4 ha groot. Direct ten westen van het plangebied ligt bedrijventerrein Sluis XI en direct ten oosten van het plangebied loopt de Zuid Willemsvaart. De ligging van het plangebied is te zien op navolgende afbeelding.



Ligging plangebied

De Broekstraat vormt de westelijke begrenzing van het plangebied. Naar het oosten wordt het plangebied begrensd door de Kanaaldijk-Noord (N266). In zuidelijke richting wordt het plangebied begrensd door de Lage Akkerweg. De noordelijke grens van het plangebied wordt gevormd door een grote waterpartij. De begrenzing van het plangebied is te zien op de volgende afbeelding.



Begrenzing plangebied

1.4 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Sluis XI'. Dit bestemmingsplan is op 12 december 1977 vastgesteld door de gemeenteraad van Someren en op 20 december 1978 goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Het plangebied heeft hierin de bestemming 'Agrarisch doeleinden met bijbehorend bebouwingsvlak'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie (onder)delen: een verbeelding waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven, regels waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen en een toelichting waarin de achtergronden van het bestemmingsplan zijn beschreven. De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. In de toelichting worden de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord. Hierin staat ook beschreven wat het vigerende beleid inhoudt en met welke (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

1.6 Leeswijzer

Het eerste gedeelte betreft de toelichting van dit bestemmingsplan. Hierin wordt in hoofdstuk 2 een beschrijving gegeven van de bestaande situatie in al haar facetten. Hoofdstuk 3 geeft de relevante beleidskaders weer en in hoofdstuk 4 wordt een beschrijving van het plan gegeven. In hoofdstuk 5 worden de noodzakelijke onderzoeken besproken en worden keuzes nader verantwoord. De juridische opzet van het plan wordt in hoofdstuk 6 uiteengezet. In hoofdstuk 7 komt tenslotte de financiële en maatschappelijke haalbaarheid aan de orde.

De regels behorende bij dit bestemmingsplan staan in het tweede deel. De regels bestaan uit vier hoofdstukken, waarin de inleidende regels in hoofdstuk 1 zijn opgenomen, de bestemmingsregels in hoofdstuk 2, de algemene regels in hoofdstuk 3 en de overgangs- en slotregels in hoofdstuk 4.

2 Beschrijving bestaande situatie

Voor het opstellen van een bestemmingsplan is het van belang dat de Ausgangssituatie, de bestaande situatie in het plangebied, goed in beeld wordt gebracht. In dit hoofdstuk volgt een beschrijving van deze bestaande situatie.

2.1 Historische ontwikkeling

2.1.1 Someren

Het plangebied ligt aan de rand van de kern Someren en maakt onderdeel uit van het Zuid-Nederlandse zandgebied. Dit gebied is gevormd in het Weichselien, een geologisch tijdvak (circa 115.000 tot 10.000 jaar geleden), dat meer algemeen bekend staat als de Laatste IJstijd. In het Weichselien was sprake van een droog en koud klimaat. De grond was permanent bevroren. Als gevolg van deze permafrost kon regen- en smeltwater niet in de bodem infiltreren. Dit leidde tot oppervlakkige afstroming, waarbij op bepaalde plaatsen door insnijding in de permafrost brede, ondiepe dalen ontstonden. In deze zogeheten beekdalen liggen de huidige waterlopen als de Aa en de Kleine Aa. Tijdens de laatste ijstijd was er ook nauwelijks enige begroeiing, waardoor de wind vrij spel had. Onder invloed van de wind werd op plekken waar wel begroeiing aanwezig was zand afgezet. Hierdoor ontstonden langgerekte zandophopingen. De bovengenoemde terreinverschillen zijn ook nu nog herkenbaar in de vorm van dekzandruggen en dekzandvlaktes, met glooiend verlopende hoogteverschillen daartussen, veroorzaakt door insnijding van beken.



Plangebied omstreeks 1900 (bron: www.brabant.nl)

De kern Someren is ontstaan op een hierboven genoemde 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.

Someren kwam tot stand doordat er geen bewoningskern was waar men een kerk kon bouwen. De kerk werd daarom gesticht op een centraal punt te midden van meerdere zogenaamde éénmansenken of huiskampen (individuele ontginningen). Dit punt was veelal een eenzame plek midden op de akkers. Om de kerk heen vormde zich later de dorpskern. Dorpen met deze opbouw worden tiendakkerdorpen of kransakkerdorpen genoemd en zijn veelal te herkennen doordat boerderijen in de dorpskern ontbreken.

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.

2.1.2 Het plangebied

Het plangebied ligt in het beekdal van de rivier de Aa. Dit drassige beekdal was in eerste instantie ongeschikt voor occupatie. Later werd het ontgonnen tot weide- en beemdgrond. De eerste bebouwing verscheen pas halverwege de 20^{ste} eeuw in de vorm van een boerderij.

2.2 Ruimtelijke structuur

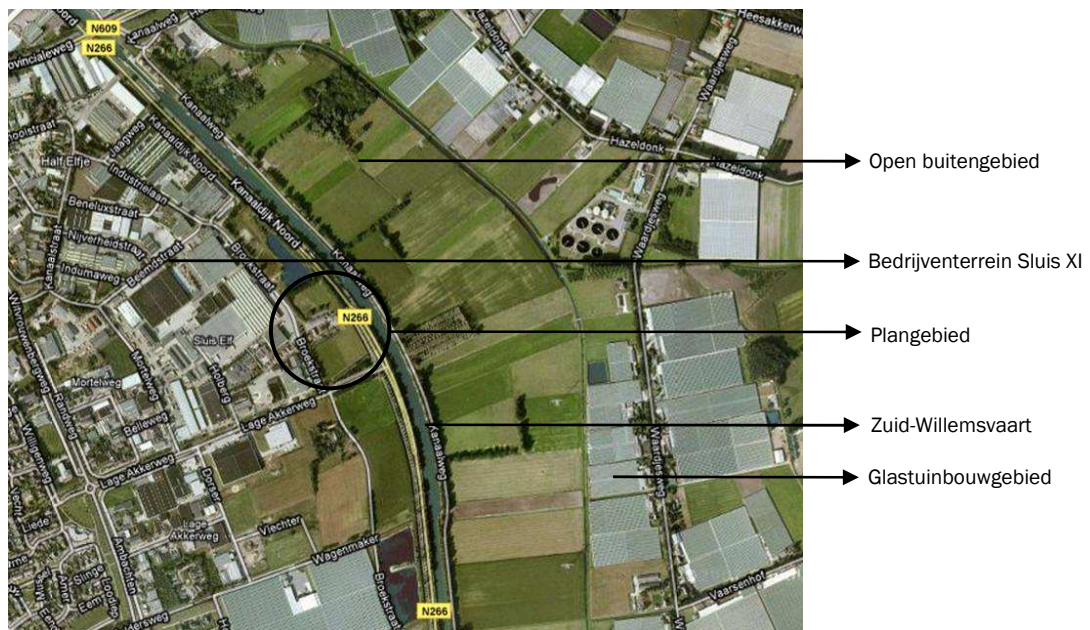
2.2.1 Bebouwing

Het plangebied ligt ten oosten van Someren aan de Broekstraat. In het plangebied is een voormalig boerderijcomplex (momenteel gedeeltelijk in gebruik voor niet-agrarische activiteiten) aanwezig, bestaande uit enkele losse bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning. Het complex wordt, vanwege verschil in situering, (kap)richting en hoogte van de bebouwing, gekenmerkt door een onregelmatig bebouwingsritme. Daarnaast heeft het complex door gebruik van de ruimte rondom de bedrijfsgebouwen voor de opslag van materieel een rommelig karakter.

De directe omgeving van het plangebied wordt gekenmerkt door een duidelijke driedeling. Deze driedeling is gebaseerd op de aard en uitstraling van de verschillende gebieden. Ten westen van het plangebied ligt bedrijventerrein Sluis XI. Dit gebied wordt gekenmerkt door de aanwezigheid van relatief veel bebouwing. 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. Daarnaast is er ten aanzien van de bebouwing weinig aandacht besteed aan beeldkwaliteit (uitstraling).

Ten oosten van het plangebied ligt een onbebouwd gebied in gebruik als wei- en grasland (grondgebied gemeente Asten). Hiertussen ligt de Zuid-Willemsvaart. Dit kanaal is te beschouwen als ruimtelijke en fysieke barrière. In tegenstelling tot het bedrijventerrein ten westen van het plangebied is in dit gebied sprake van een open uitstraling. Aansluitend op dit open, onbebouwde gebied ligt ten oosten van het plangebied een gebied waar sprake is van glastuinbouw. Dit gebied is voor een groot deel voorzien van bebouwing. In dit gebied ligt ook een waterzuiveringbedrijf.



Luchtfoto (bron: www.googlemaps.nl)

Op basis van bovengenoemde driedeling maakt het plangebied ruimtelijk gezien onderdeel uit van bedrijventerrein Sluis XI. Een belangrijke reden hiervoor is de aanwezige barrière in de vorm van de Zuid-Willemsvaart en de Kanaaldijk-Noord ten oosten van het plangebied.

2.2.2 Verkeer

Ontsluiting

Het plangebied maakt onderdeel uit van bedrijventerrein Sluis XI. Dit bedrijventerrein ligt ingeklemd tussen de Witvrouwenbergweg en de Kanaaldijk-Noord. De Witvrouwenbergweg vormt de westelijke ontsluiting van het bedrijventerrein. Op de Witvrouwenbergweg geldt een maximumsnelheid van 50 km/h. Deze weg sluit in noordelijke richting, door middel van een rotonde, aan op Provinciale weg. Het vormt de directe verbinding tussen Someren en de nabij gelegen gemeenten Heeze-Leende en Asten. De Kanaaldijk-Noord (N266) vormt de oostelijke ontsluiting van bedrijventerrein Sluis XI.

Op de N266 geldt een maximumsnelheid van 80 km/h. Deze weg heeft een belangrijke functie in de ontsluiting van de kern Someren. In noordelijke richting sluit de Kanaaldijk-Noord aan op de A67. In zuidelijke richting sluit de N266, via de kern Nederweert, aan op de A2. Het bedrijventerrein is daarmee goed ontsloten en door de ligging nabij de hoofdinfrastructuur zal het vrachtverkeer niet door de bebouwde kom van Someren rijden.

Het plangebied wordt momenteel ontsloten op de Broekstraat. De Broekstraat heeft een maximumsnelheid van 50 km/h. In zuidelijke richting sluit de Broekstraat aan op de Lage Akkerweg. Deze weg zorgt voor de interne ontsluiting van bedrijventerrein Sluis XI op de Witvrouwenbergweg en de Kanaaldijk-Noord. Voor de aansluiting van de Lage Akkerweg op de N266 wordt door de gemeente medio 2010 een nieuwe rotonde aangelegd.

Parkeren

Parkeren vindt in de directe omgeving van het plangebied in veel gevallen plaats op het eigen erf aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing.

2.2.3 Groen

Het plangebied is momenteel voor een groot deel onbebouwd. Alleen centraal in het plangebied is bebouwing aanwezig. De rest van het plangebied is in gebruik als grasland. Aan de randen van het plangebied is opgaande beplanting aanwezig in de vorm van bomen en struiken.

De directe omgeving van het plangebied heeft, ondanks de aanwezigheid van een bedrijventerrein, een groene uitstraling. Dit heeft een drieledige oorzaak. Allereerst is er sprake van relatief veel laanbeplanting. Ten tweede ligt ten noorden van het plangebied een relatief groot onbebouwd perceel. De groene invulling van dit perceel levert een belangrijke bijdrage aan de groenbeleving. Daarnaast is er gezien de ligging van het plangebied op veel plekken zicht op het (open) buitengebied.

2.2.4 Water

Zoals in paragraaf 2.1.2 al is aangegeven ligt het plangebied in het vroegere beekdal van de rivier de Aa. In dit beekdal is later de Zuid-Willemsvaart aangelegd. Dit kanaal loopt direct ten oosten van het plangebied. Andere opvallende waterelementen in de directe omgeving van het plangebied zijn een grote waterpartij in het noorden en enkele smalle sloten langs de randen, bedoeld voor de afwatering van de aangrenzende percelen.

2.3 Functionele structuur

Ten westen van het plangebied ligt bedrijventerrein Sluis XI. Op dit bedrijventerrein komt een veelheid aan bedrijven voor, zowel qua grootte als milieubelasting. Aan de kant van het plangebied is veelal sprake van grootschalige bedrijvigheid.

Deze grootschaligheid uit zich onder andere in een groot bedrijfsoppervlak van de gebouwen en een hoge milieucategorie. Op bedrijventerrein Sluis XI, aan de kant van het plangebied, zijn bedrijven tot en met categorie 4 toegestaan. De gevestigde bedrijven zijn met name actief in de industrie, bouwnijverheid, (groot)handel en transport.

3 Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op het beleidskader dat van toepassing is op het plan-gebied en de beoogde ontwikkeling.

3.1 Nationaal beleid

3.1.1 Nota Ruimte

Op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte 'Ruimte voor ontwikkeling' in werking getreden. In de Nota Ruimte is het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, met een door-rijck naar 2030. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om op een duurzame en efficiënte wijze ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies, de leefbaarheid van Nederland te waarborgen en te vergroten en de ruimtelijke kwali-teit van stad en platteland te verbeteren. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Hierbij wil het Rijk zich niet meer met alles bemoeien, maar strategisch op hoofdlijnen sturen. Onder het motto: 'decentraal wat kan, centraal wat moet' hebben decentrale overheden (provincies en gemeenten) meer ruimte gekregen om hun eigen weg te gaan. Het accent verschuift daarmee van het stellen van beperkingen naar het stimuleren van ontwikkelingen. Met andere woorden: het Rijk legt meer de nadruk op 'ontwikkelingsplanologie' en minder op 'toelatingspla-nologie'.

In de Nota Ruimte zijn uitspraken opgenomen die een specifiek nationaal ruimtelijk be-lang dienen of die zorgen voor een gegarandeerde basiskwaliteit voor alle bewoners van Nederland. Deze (algemene) basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. Hiervoor zijn in de Nota Ruimte generieke regels opgenomen, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden.

Een belangrijke generieke regel is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt ge-boden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas en de lokaal georiënteerde bedrijvigheid. Gemeenten zijn niet verplicht (al dan niet volledig) gebruik te maken van deze mogelijkheid: afstemming in regionaal verband is wenselijk om te komen tot de juiste locatiekeuze.

Het locatiebeleid voor bedrijven en voorzieningen was tot voor kort vooral gericht op het terugdringen van het autogebruik.

In de Nota Ruimte krijgt het locatiebeleid een bredere doelstelling, namelijk een zodanige locatie voor bedrijven en voorzieningen dat een optimale bijdrage wordt geleverd aan de vitaliteit van het stedelijke netwerk en het landelijke gebied. Naast de bereikbaarheid gaat het dan om economische ontwikkelingsmogelijkheden, ruimtelijke kwaliteit en de kwaliteit van de leefomgeving. Het is de verantwoordelijkheid van provincies en (samenwerkende) gemeenten om dit generieke ruimtelijke beleid uit te werken. Bundeling van verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen) staat hierbij voorop. Dat betekent dat nieuwe functies of bebouwing grotendeels geconcentreerd tot stand moet komen: in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op het bestaande bebouwde gebied of in nieuwe clusters daarbuiten.

Het planvoornemen voorziet in de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. Dit voornemen sluit aan op het locatie- en bundelingsbeleid uit de Nota Ruimte.

Behalve generieke regels, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden, creëert het rijk voor ruimtelijke waarden van nationaal belang, de Nationaal Ruimtelijke Hoofdstructuur, ook waarborgen om die te kunnen behouden en ontwikkelen. De Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur omvat gebieden en netwerken, die voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis zijn. Voor deze elementen draagt het rijk dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid dan daarbuiten. Ze staan voor complexe en/of kostbare opgaven die rijksbemoeienis noodzakelijk maken. Het gaat in de stedelijke sfeer om elementen en opgaven, die voortkomen uit ontwikkelingen met betrekking tot de economie, de infrastructuur en de verstedelijking en uit het onderlinge verband van deze drie ruimtevragende functies. In de meer landelijke gebieden gaat het om elementen en opgaven, die voortkomen uit waarden en ontwikkelingen met betrekking tot water, natuur, cultuurhistorie en landschap.

Het plangebied is niet gelegen binnen een van de gebieden en netwerken die vallen onder de Nationale Ruimtelijke Hoofdstructuur.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie provincie Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht.

Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennis-innovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtslibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving.

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Het planvoornemen voorziet in de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. In de provinciale Verordening Ruimte is vastgelegd of deze uitbreiding op provinciaal niveau acceptabel kan zijn.

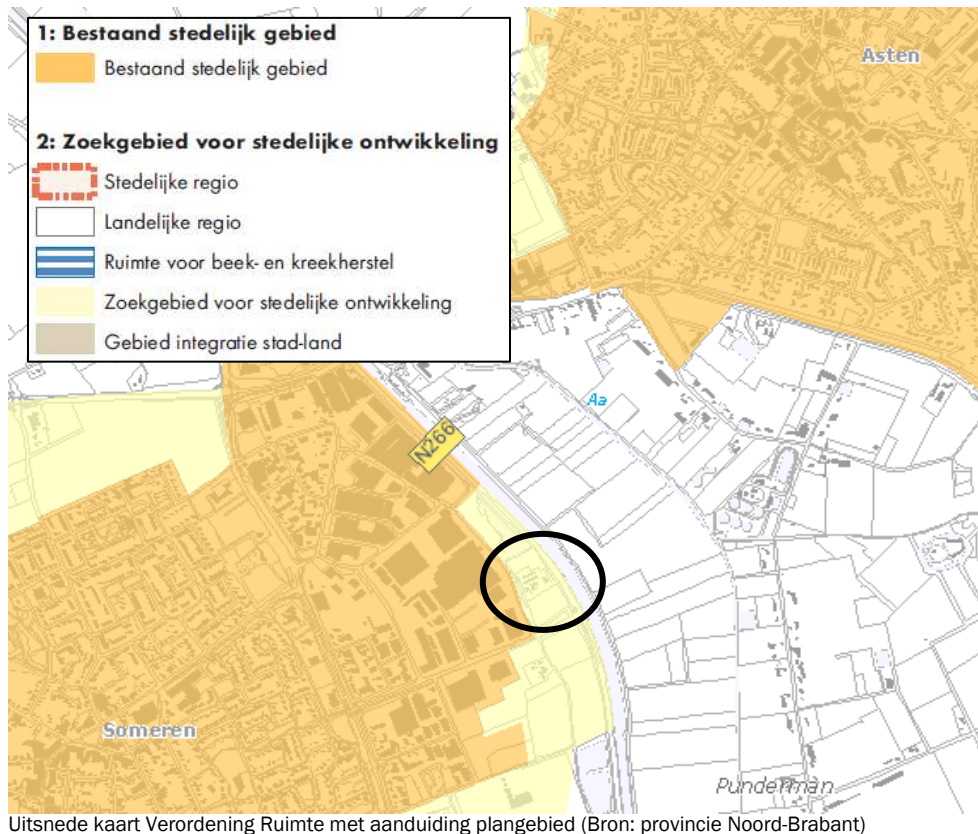
3.2.2 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld en op 1 maart 2011 in werking getreden.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), water, groenblauwe mantel, aardkunde en cultuurhistorie, agrarisch gebied, intensieve veehouderij, glastuinbouw en ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De regels zijn een doorvertaling van het provinciaal beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening.

De regels van de Verordening Ruimte zijn er, in lijn met het beleid van de SVRO, op gericht om het leeuwendeel van de stedelijke ontwikkelingen plaats te laten vinden in de stedelijke regio's en in het bestaand stedelijk gebied. De begrenzingen van de stedelijke en landelijke regio's zijn vastgelegd in de kaarten behorende bij de Verordening Ruimte. In de verordening zijn ook het bestaand stedelijk gebied, de zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling en de ecologische hoofdstructuur begrensd.

Het plangebied is op de beleidskaart aangeduid als zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De uitbreiding van bedrijventerrein Sluis XI is derhalve mogelijk. In dit geval gaat het specifiek om de herbestemming van agrarische grond in combinatie met sloop van voormalige bedrijfsgebouwen. In die zin is er ook geen sprake van nieuw ruimtebeslag.



3.3 Regionaal beleid

3.3.1 Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023

Op 2 juli 2009 is door de betrokken stuurgroeppartijen de 'Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023' ondertekend. Daaraan voorafgaand heeft de gemeenteraad van Someren in zijn vergadering van 27 mei 2009 met deze visie ingestemd.

De visie is een gezamenlijk document van de gemeente Asten, gemeente Someren en de ondernemersverenigingen ICAS, OVA en OVS. De visie bevat de ambities van deze belanghebbende partijen voor de bedrijventerreinen in Asten en Someren voor de periode vanaf heden tot 2023. In de visie staat de volgende hoofddoelstelling centraal:

Het bieden van een gevarieerd en voldoende aanbod van geschikte vestigingsmogelijkheden voor bedrijven in de verschillende ontwikkelingsstadia.

Deze hoofddoelstelling heeft geresulteerd in de volgende beleidskeuzen:

- Duurzaam gebruik van bestaande terreinen.
- Ontwikkelen van voldoende nieuw bedrijventerrein om in de verplaatsingsbehoefte van zittende bedrijven te kunnen voldoen.
- Het juiste bedrijf op de juiste plek als uitgangspunt.
- Solitaire vestigingslocaties in de kernen en in het buitengebied verdienen maatwerk.

- Het faciliteren van starters als motor van de toekomstige economie.

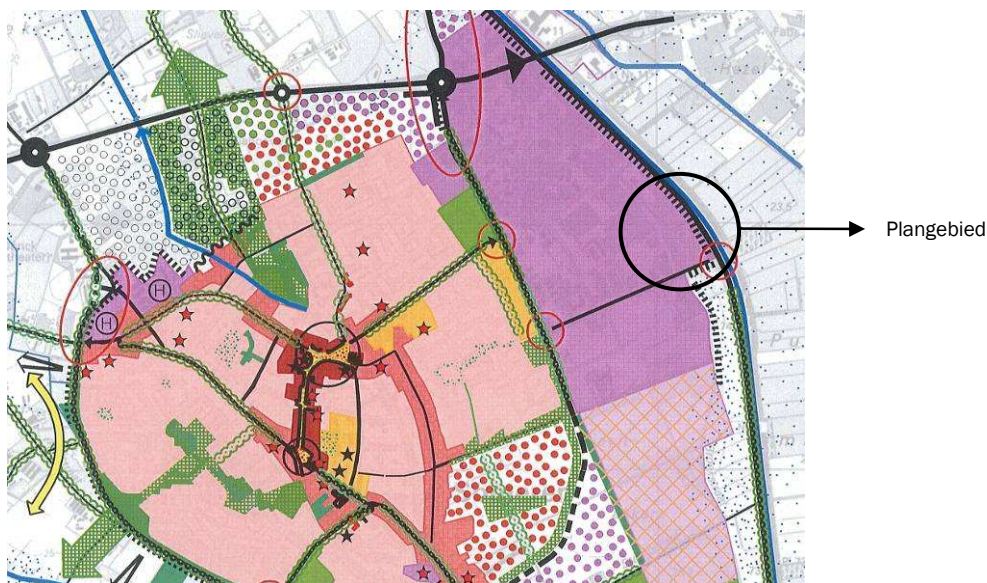
Met name de tweede en de derde beleidskeuze zijn van belang voor het plangebied.

De grootschalige ruimtevraag is moeilijk te faciliteren op de bestaande bedrijventerreinen. Daardoor zijn er op basis van het huidige vastgestelde beleid zoeklocaties aangegeven voor toekomstige bedrijventerreinontwikkeling. De thans in geding zijnde locatie is er daar één van.

3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Ruimtelijke Woonvisie

De Ruimtelijke Woonvisie, zoals vastgesteld op 24 november 2005, geeft de ruimtelijke en functionele koers van de gemeente Someren voor de komende 15 jaar. Het karakter van de gemeente, de aanwezige waarden en de bestaande beleidskaders zijn sturend voor wat er de komende jaren mogelijk is. Om hier zorgvuldig mee om te gaan, is er een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld (DRS) voor de gemeente opgesteld. Hierin zijn volgens de 'lagenbenadering' de waarden, die kenmerkend zijn voor de gemeente Someren, vastgelegd. Deze exercitie is gebeurd op basis van het combineren van verschillende informatiebronnen op basis van bestaande informatie.



Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld voor Someren (bron: gemeente Someren)

Het DRS is tot stand gekomen aan de hand van een tweetal kaarten:

- Structuurkaart: deze verbeeldt de ruimtelijke hoofdstructuur en betreft een statisch beeld van de verschillende gebiedstypen en de samenhang ertussen.
- Strategiekaart: deze verbeeldt deels het bestaande beleid en bestaat deels uit nieuwe beleidskeuzes (per gebiedstype is een strategie vastgesteld).

De structuur en strategie vormen samen de vaste bagage voor de toekomst. Zo wordt bepaald wat men voor de toekomst wil bewaren en koesteren, alsmede wat men kan versterken en/of (her)ontwikkelen. Het Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld vormt hiermee als het ware het 'speelveld met spelregels' voor allerlei ontwikkelingen. Een DRS wordt voor de lange termijn vastgesteld.

De Ruimtelijke Woonvisie van de gemeente Someren focust zich in sterke mate op het thema wonen. Maar omdat gekozen is voor een integratie van het woonbeleid met het beleid op het terrein van ruimtelijke ordening, is het tevens van belang een beknopte visie te geven op overige ruimtelijke thema's.

Een belangrijk thema van belang voor het voorliggende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broekstraat 9, Someren' is 'werken/bedrijvigheid'. Voor het thema 'werken/bedrijvigheid' kiest de gemeente zowel voor een adequate benutting van de ruimte op bestaande bedrijventerreinen als voor de aanleg van nieuwe bedrijventerreinen. Nieuwe grote bedrijven (groter dan 5.000 m²) moeten zich in principe vestigen op een groot (regionaal) bedrijventerrein, bijvoorbeeld in Eindhoven of Helmond. Bestaande grote bedrijven wil de gemeente graag behouden, ook als er enige uitbreiding aan de orde is. Deze bedrijven vervullen vaak een rol binnen de economische, sociale en culturele structuur van de gemeente.

De lokale vraag wil men opvangen op de huidige terreinen en op nieuwe terreinen. De beoogde ontwikkeling in het plangebied sluit hierop aan.

4 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Voorafgaand wordt gekeken naar de noodzaak van de ontwikkeling en de uitgangspunten/randvoorwaarden.

4.1 Noodzaak

In Someren zijn de laatste jaren (bijna) geen nieuwe bedrijfskavels uitgegeven. De vraag naar nieuwe bedrijfskavels/bedrijventerreinen is daarom hoog. In de 'Visie bedrijventerreinen Asten en Someren 2009-2023' is een schatting gemaakt van het benodigd aantal ha nieuw bedrijventerrein. In totaal wordt in Someren de kortetermijnvraag naar nieuw bedrijventerrein geschat op circa 12,4 ha bruto. Het betreft de geschatte vraag vanuit het lokale bedrijfsleven. De lange-termijnvraag is geschat op circa 14,5 ha. Het overgrote deel van de ruimtevraag bestaat uit vraag naar middelgrote en grootschalige kavels.

4.2 Uitgangspunten en randvoorwaarden

Het planvoornemen voorziet in de uitbreiding van bedrijventerrein Sluis XI in zuidoostelijke richting ten behoeve van de opvang van de grote vraag naar nieuwe bedrijfslocaties binnen de gemeente Someren. De uitbreiding in zuidelijke richting wordt gezien als een logische voortzetting van de bedrijfsbebouwing. De ontwikkeling biedt tevens kansen de uitstraling van het bedrijventerrein Sluis XI vanaf de Kanaaldijk-Noord te verbeteren.

Voor de uitbreiding van het bedrijventerrein zijn voorafgaand aan het proces de volgende uitgangspunten/randvoorwaarden geformuleerd:

- Voor een bedrijfsperceel geldt een minimale oppervlakte van 1.000 m² en een maximale oppervlakte van 5.000 m².
- Het bebouwingspercentage van het bouwperceel mag niet meer bedragen dan 70%.
- De bouwhoogte mag, met uitzondering van een architectonisch accent in het zuidoosten van het plangebied, niet meer bedragen dan 8 meter. Voor het architectonisch accent is een bouwhoogte toegestaan van 10 meter. In de rest van het plangebied kan alleen tot 10 meter worden gebouwd op basis van een omgevingsvergunning voor het afwijken van het plan.
- De bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde mag, met uitzondering van erf- en terreinafscheidingen, niet meer bedragen dan 10 meter.
- De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag niet meer bedragen dan 2 meter.
- In het plangebied zijn uitsluitend bedrijven toegestaan in de milieucategorieën 2 t/m 4.2.
- Er is slechts één bedrijfswoning toegestaan. Dit betreft de bestaande woning op Broekstraat 9.

- De afstand van (bedrijfs)gebouwen tot zijdelingse perceelsgrenzen dient minimaal 3 meter te bedragen in verband met brandveiligheid.
- Tussen de bedrijfsbebouwing en de as van de Kanaaldijk-Noord dient een afstand aangehouden te worden van minimaal 40 meter.
- Tussen de bedrijfsbebouwing en de as van de Broekstraat dient een afstand aangehouden te worden van minimaal 20 meter.
- Tussen de bedrijfsbebouwing en de as van de Lage Akkerweg dient een afstand aangehouden te worden van minimaal 20 meter.
- Op de hoek Lage Akkerweg, Kanaaldijk-Noord dient een architectonisch accent aangebracht te worden dat fungeert als herkenningspunt en entreefunctie voor de kern Someren in zijn algemeenheid en bedrijventerrein Sluis XI specifiek.
- De bedrijfsbebouwing dient aan alle vier de zijden (Kanaaldijk-Noord, Lage Akkerweg, Broekstraat en het momenteel onbebouwde perceel) een representatieve uitstraling te krijgen.
- Buitenopslag dient zoveel mogelijk voorkomen te worden. Indien sprake is van buitenopslag dient dit plaats te vinden achter de voorgevellijn, zodat het straatbeeld niet verrommelt.
- Het plan mag geen nadelige invloed hebben op de normale afwikkeling van het verkeer en mag geen onevenredige toename van de parkeerbehoefte veroorzaken (zie paragraaf 4.3.2).

Dit zijn geen 'harde' uitgangspunten/randvoorwaarden maar dienen bij de verdere ontwikkeling wel in acht te worden genomen. Een aantal uitgangspunten/randvoorwaarden is in voorliggend bestemmingsplan vertaald in de regels en op de verbeelding.

4.3 Ruimtelijke structuur

4.3.1 Bebouwing

Het plangebied is met name bedoeld voor vestiging van lokale ondernemers. De inrichting is gebaseerd op overwegend goederengerichte bedrijvigheid zoals productie, (groot)handel en transport. Hierbij hebben de bedrijfsgebouwen een maximale bouwhoogte van 8 meter en een korrelgrootte die aansluit op de momenteel ten westen van de Broekstraat aanwezige bedrijfsgebouwen. Alleen ter plaatse van de kruising van de Lage Akkerweg met de Kanaaldijk-Noord is een maximale bouwhoogte van 10 meter toegestaan.

4.3.2 Verkeer

Ontsluiting

De bedrijfspercelen in het plangebied worden rechtstreeks, waarbij geldt maximaal één uitrit per bedrijfsperceel, of door middel van een interne ontsluitingsweg ontsloten op de Broekstraat. Het (bestemmings)verkeer zal daarna via de Lage Akkerweg worden ontsloten op de N266. De wegenstructuur in de omgeving van het plangebied zal hierdoor niet wijzigen.

Parkeren

Parkeren op eigen terrein is uitgangspunt. Om parkeren in de openbare ruimte tegen te gaan worden hier geen parkeerplaatsen gerealiseerd en zal parkeren op de rijbaan zoveel mogelijk ontmoedigd worden. Dit geldt ook voor het laden en lossen.

Bij de bepaling van het aantal parkeerplaatsen dat gerealiseerd moet worden op eigen terrein wordt gebruik gemaakt van de CROW-normen.

4.3.3 Groen en water

Zoals in paragraaf 2.2.3 al aangegeven, heeft de directe omgeving van het plangebied een groene uitstraling. Het plangebied is aan de randen onder andere voorzien van opgaande beplanting. Deze beplanting in de vorm van bomen en struiken blijft zoveel mogelijk gehandhaafd. Daarnaast liggen rondom het plangebied een aantal sloten. Deze sloten blijven eveneens gehandhaafd.

4.4 Functionele structuur

Met de uitbreiding van bedrijventerrein Sluis XI wordt ruimte geboden voor de nieuwvestiging van bedrijven met een milieucategorie 2, 3.1, 3.2 en 4.1 en 4.2. Naast bedrijvigheid zijn tevens productiegebonden detailhandel en kantoren als ondergeschikte functie bij een bedrijf toegestaan. Zelfstandige kantoren en detailhandelsvestigingen zijn niet toegestaan. Dit geldt ook voor nieuwe bedrijfswoningen.

4.5 Beeldkwaliteit

4.5.1 Algemeen

De uitbreiding van het bedrijventerrein Sluis XI, waarin onderhavig bestemmingsplan voorziet, gaat het gezicht bepalen van de zudentree van Someren. Daarom is het van belang om uitspraken te doen over de gewenste beeldkwaliteit voor deze situatie.

Ruimtelijke aspecten, zoals hoogte en situering van de bebouwing, zijn geregeld in het bestemmingsplan. De identiteit van het ontwerp en andere aspecten die niet in het bestemmingsplan kunnen worden geregeld, zijn opgenomen in deze beeldkwaliteitsparagraaf. De beeldkwaliteitsparagraaf geeft in woord en beeld de uitgangspunten aan voor het te ontwikkelen architectonisch ontwerp van de bebouwing. De inhoud van deze paragraaf zal gelijktijdig met de vaststelling van het voorliggende bestemmingsplan, door de gemeenteraad worden vastgesteld als aanvulling op de welstandsnota.

4.5.2 Beeldkwaliteit bebouwing

Hoofdozet

Bebouwing staat met het representatieve deel naar de straat. Het representatieve gedeelte kan uit bijvoorbeeld een kantoor of showroom bestaan.

Representatie is in ieder geval gewenst op de hoek van de Lage Akkerweg en de Kanaaldijk-Noord en aan de Lage Akkerweg, omdat dit de straten zijn die het gezicht van de zudentree van Someren bepalen.

Het bedrijventerrein wordt via de Broekstraat ontsloten. Derhalve ligt het ook hier voor de hand om te representeren. Aan de zijde van de Kanaaldijk-Noord ligt geen ontsluiting, dus praktisch gezien zal dit de zijde zijn, waar de meer bedrijfsmatige bebouwing gesitueerd wordt. Het is van belang dat deze er wel verzorgd uitziet.

Verschijsning

- Rustig beeld, niet opdringerig en zeker niet rommelig.
- Heldere hoofdvorm van de bebouwing, die in goede verhouding staat tot eventuele aanbouwen en andere toevoegingen: aanbouwen van te kleinschalige elementen en het realiseren van incidentele afdaken en vrijstaande gebouwtjes e.d. is niet gewenst.

Materiaalgebruik

- Bebouwing bestaat in ieder geval uit een representatief gedeelte. Het representatieve deel ligt aan de straatzijde. Het dient een eigentijdse uitstraling te krijgen met een toepassing van baksteen en helder glas (niet spiegelend) als basismaterialen.
- Ook andere materialen zijn denkbaar. Deze dienen dan een hoogwaardige uitstraling te hebben. Te denken valt aan hout met een transparante afwerking, naturel beton en verzinkt staal. Het accent ligt op een duurzame bouwwijze en duurzame materialen.
- Voor het representatieve bebouwingsdeel wordt geen plaatmateriaal gehanteerd.
- Achter het representatieve gedeelte komt de bedrijfsmatige bebouwing. Deze bestaat uit bebouwing in een rechthoekige verschijning ('dozen'). Het materiaalgebruik past bij bebouwing met een loodsachtig karakter, zoals beplating met een damwandprofiel.

Kleurgebruik

- Er wordt een terughoudend kleurgebruik voorgestaan (voor de bakstenen: aardekleuren, ceramische tinten, voor plaatmaterialen: een rustige textuur en een rustig kleurgebruik).
- Sterk reflecterende vlakken, fel gekleurde vlakken, witte en metaalkleurige vlakken zijn niet toegestaan.

Reclame-uitingen

- Eenduidigheid in de reclamevoering wordt nagestreefd.
- Per bedrijf zijn twee reclamevormen toegestaan. Voor zover de reclame op de bebouwing wordt aangebracht, dient deze gepositioneerd te worden op een gevel die zich naar de straat oriënteert.
- De reclame op de gevel mag de ritmiek van deze gevel, de wanden en ramen niet verstoren.

- De reclame wordt uitgevoerd in losse letters die een onderdeel vormen van de architectuur.
- Reclame-uitingen op het dak van de bebouwing zijn niet toegestaan.

5 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

In dit hoofdstuk volgt een verantwoording van de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten van toepassing op de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

5.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al dan niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door UDM Midden BV is daarom in het plangebied een bodemonderzoek verricht. De rapportage van dit onderzoek, d.d. 5 oktober 2010, is als bijlage bij dit bestemmingsplan opgenomen.

De conclusie van het rapport is dat op het perceel ernstige verontreinigingen zijn aangetroffen met zware metalen. De totale omvang van de verontreiniging bedraagt 1.125 m³. Van deze verontreiniging is 780 m³ te relateren aan de historische verontreiniging met zinkassen.

Het uitgevoerde bodemonderzoek heeft zich gericht op de aan zinkassen gerelateerde verontreiniging met zware metalen. De verontreinigings- en ontgravingscontouren van de aan puin gerelateerde verontreiniging met zware metalen zijn niet in de betreffende rapportage opgenomen. In een aanvullend onderzoek, d.d. 1 februari 2011, zijn deze betreffende contouren ook onderzocht.

De conclusie met betrekking tot de bodemsituatie blijft ook na de resultaten van het aanvullend onderzoek ongewijzigd: er blijft sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voordat het plangebied ontwikkeld kan worden, dient de bodemverontreiniging gesaneerd te worden. De kosten van de sanering van het plangebied zullen door de gemeente worden gedragen. Daartoe zijn met de eigenaren afspraken gemaakt. Binnen het gemeentelijk grondbedrijf c.q. begroting zijn dekkingsmiddelen aanwezig zodat de sanering financieel haalbaar is.

In overleg met de eigenaren worden de verdere procedures rondom de sanering in gang gezet. Ten behoeve van de vaststelling van dit bestemmingsplan is voldoende aangetoond dat de grond gesaneerd kan worden en daarmee geschikt kan worden gemaakt voor het voorgenomen gebruik.

5.2 Geluid

Op basis van de Wet geluidhinder zijn er drie geluidsbronnen waarmee bij de vaststelling van bestemmingsplannen rekening gehouden dient te worden: wegverkeer, railverkeer en industrie. Het plangebied ligt binnen de invloedssfeer van verschillende verkeerswegen en een industrieterrein.

In voorliggend bestemmingsplan worden echter geen nieuwe (bedrijfs)woningen of andere geluidsgevoelige functies toegelaten. Bovendien worden geen nieuwe wegen of spoorwegen aangelegd. Op grond van de Wet geluidhinder hoeft daarom geen akoestisch onderzoek te worden verricht.

Bedrijventerrein Sluis XI is een gezoneerd bedrijventerrein zoals bedoeld in de Wet geluidhinder. De zonegrens (50 dB(A)-contour) van dit bedrijventerrein is vertaald in voorliggend bestemmingsplan. De 50 dB(A) contour is als gebiedsaanduiding opgenomen op de verbeelding en in de regels.

5.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

5.3.1 Risicovolle inrichtingen

Sinds 27 oktober 2004 is het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (Bevi) in werking getreden. Het Bevi legt veiligheidsnormen op aan overheden die besluiten nemen over bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Blijkens de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant bevinden zich in de directe omgeving van het plangebied geen Bevi-inrichtingen (propaantanks daargelaten).

5.3.2 Vervoer van gevaarlijke stoffen

Ten aanzien van de risico's rondom transporten van gevaarlijke stoffen is geen duidelijke wet- en regelgeving aanwezig. Deze komt er binnenkort wel in de vorm van het 'Basisnet' (spoor, weg en water). Hierin worden, naar analogie van het Bevi/Revi, eisen voor het plaatsgebonden risico en het groepsrisico opgenomen.

Spoor

Op het grondgebied van de gemeente Someren bevindt zich geen spoortracé. Dit aspect is dus niet van toepassing.

Weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegenet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij zoveel mogelijk vermeden worden. De grotere doorgaande wegen binnen de gemeente Someren waarover dergelijke transporten zullen/kunnen plaatsvinden zijn de A67, de Kanaaldijk-Noord/Zuid en de Provincialeweg.

Het plangebied grenst aan de Kanaaldijk-Noord. Uit de provinciale rapportage 'Inventarisatie transport gevaarlijke stoffen' (juli 2008) blijkt dat de aard en omvang van het transport van gevaarlijke stoffen over de Kanaaldijk-Noord zodanig gering is dat er geen risico's aan deze weg verbonden zijn. Deze analyse is gebaseerd op de aanwezigheid van kwetsbare objecten. Feitelijk worden, zoals nu bekend, binnen het plangebied enkel beperkt kwetsbare en bedrijfsmatige activiteiten bestemd. Hiervoor gelden geen beperkingen.

Water

Als er al een significant transport over het Zuid-Willemskanaal plaatsvindt, dan zijn de hieraan verbonden risico's zo gering dat deze ter hoogte van de oever verwaarloosbaar zijn. Daarbij bedraagt de afstand tussen de oever tot het plan 30-35 meter, zodat het plan duidelijk buiten het invloedsgebied van het kanaal valt.

5.3.3 Hoogspanningslijnen

Aan de zuidoostzijde, parallel aan de gemeentegrens met Asten, bevindt zich een hoogspanningslijn. Als gevolg van de grote afstand tussen het plangebied en deze lijn zal geen interactie plaats vinden.

5.3.4 Ondergrondse buisleidingen

Aan de oostzijde van de Zuid-Willemsvaart bevindt zich het tracé van een ondergrondse hogedruk aardgasleiding (40 bar). Deze leiding heeft LC₀₁ (maximale afstand waarbinnen doden te betreuren zijn bij een calamiteit) van 160 meter. Binnen deze afstand zijn geen kwetsbare objecten aanwezig of gepland.

5.4 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;

- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

De beoogde ontwikkeling voorziet in de uitbreiding van een bestaand bedrijventerrein. Deze ontwikkeling behoort niet tot een categorie die als 'niet in betekende mate' is aan te merken en is niet opgenomen in een regionaal of nationaal programma met betrekking tot luchtkwaliteit. Daarnaast is vanwege de verkeersaantrekkende werking van de nieuwe functies niet te verwachten dat de beoogde ontwikkeling geen gevolgen heeft voor de luchtkwaliteit. Derhalve is een specifiek luchtkwaliteitonderzoek noodzakelijk.

In aansluiting hierop is door SRE Milieudienst in november 2009 een luchtkwaliteitonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport met kenmerk 478791, is als bijlage opgenomen.

Voor de realisatie van de uitbreiding zijn berekeningen uitgevoerd voor het scenario 2010 en 2020. Uit de toetsing van de berekeningsresultaten is gebleken dat in 2010 en 2020, zowel exclusief als inclusief de uitbreiding van het bedrijventerrein, de luchtkwaliteitsnormen voor fijn stof en NO₂, zoals genoemd in bijlage 2 van de Wet milieubeheer, niet worden overschreden. Hiermee is de beoogde ontwikkeling in het plangebied niet in strijd met de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer.

5.5 Bedrijven in relatie tot milieuzonering

Zowel de ruimtelijke ordening als het milieubeleid stellen zich ten doel een goede kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Om dit te bepalen wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Milieuzonering is het aanbrengen van een noodzakelijke ruimtelijke scheiding tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming of vergroting van de kwaliteit van de leefomgeving. De ruimtelijke scheiding bestaat doorgaans uit het aanhouden van een bepaalde afstand tussen milieubelastende en milieugevoelige functies. Die onderlinge afstand moet groter zijn naarmate de milieubelastende functie het milieu sterker belast.

Milieuzonering heeft twee doelen:

- het voorkomen of zoveel mogelijk beperken van hinder en gevaar bij woningen en andere gevoelige functies;
- het bieden van voldoende zekerheid aan bedrijven dat zij hun activiteiten duurzaam onder aanvaardbare voorwaarden kunnen uitoefenen.

Voor het bepalen van de aan te houden afstanden gebruikt de gemeente Someren de VNG-uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' uit 2009. Deze uitgave bevat een lijst, waarin voor een hele reeks van milieubelastende activiteiten (naar SBI-code gerangschikt) richtafstanden zijn gegeven ten opzichte van milieugevoelige functies. De lijst geeft richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar.

De grootste van de vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een milieubelastende activiteit in een milieucategorie en daarmee ook voor de uiteindelijke richtafstand. De richtafstandenlijst gaat uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet zullen worden uitgeoefend, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting, in plaats van de richtafstanden.

De afstanden worden gemeten tussen enerzijds de grens van de bestemming die de milieubelastende functie(s) toelaat en anderzijds de uiterste situering van de gevel van een milieugevoelige functie die op grond van het (vigerende) bestemmingsplan mogelijk is.

Hoe gevoelig een gebied is voor milieubelastende activiteiten, is mede afhankelijk van het omgevingstype. De richtafstanden van de richtafstandenlijst gelden ten opzichte van het omgevingstype rustige woonwijk. Een rustige woonwijk is ingericht volgens het principe van de functiescheiding: afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen andere functies voor; langs de randen is weinig verstoring door verkeer. Vergelijkbaar met de rustige woonwijk zijn rustig buitengebied, stiltegebied en natuurgebied. Daarvoor gelden dan ook dezelfde richtafstanden.

Wanneer sprake is van het omgevingstype gemengd gebied kunnen de richtafstanden tussen milieubelastende functies en richtafstanden met één afstandsstap verlaagd worden, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat.

Een gemengd gebied is een gebied met een variatie aan functies; direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen behoren ook tot het omgevingstype gemengd gebied. Gezien de aanwezige functiemenging of de ligging nabij drukke wegen kent het gemengd gebied al een hogere milieubelasting. Dat rechtvaardigt het verlagen van de richtafstanden met één stap.

Onderstaande tabel geeft de relatie tussen milieucategorie, richtafstanden en omgevingstype weer.

| Tabel: Milieucategorieën en richtafstanden | | |
|--|--|---|
| Milieucategorie* | Richtafstand tot omgevings-type 'rustige woonwijk' | Richtafstand tot omgevingstype 'gemengd gebied' |
| 1 | 10 m | 0 m |
| 2 | 30 m | 10 m |
| 3.1 | 50 m | 30 m |
| 3.2 | 100 m | 50 m |
| 4.1 | 200 m | 100 m |
| 4.2 | 300 m | 200 m |
| 5.1 | 500 m | 300 m |
| 5.2 | 700 m | 500 m |
| 5.3 | 1.000 m | 700 m |
| 6 | 1.500 m | 1.000 m |

*) categorie-indeling volgens de publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgave 2009

Voor de uitbreiding van bedrijventerrein Sluis XI is inzichtelijk gemaakt welke bedrijfs-categorieën (maximaal) kunnen worden toegestaan. De milieuzonering richt zich uitsluitend op de uitbreiding van het bedrijventerrein. Vanuit de woonbebouwing die aanwezig is in de omgeving van het plangebied zijn indicatieve afstanden (zoals opgenomen in de voorgaande tabel) uitgezet. Hierbij is uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied'.

Op het bestaande bedrijventerrein Sluis XI bevindt zich een aantal bedrijfswoningen. Voor deze woningen kan worden uitgegaan van een hogere toegestane milieubelasting dan voor reguliere woningen. Er is derhalve voor gekozen om bedrijfswoningen niet mee te nemen bij de milieuzonering.

Vanuit de omliggende woningen zijn indicatieve cirkels uitgezet. De theoretische zonering, in de vorm van indicatieve cirkels, is vertaald in een concrete zonering op perceelsniveau. De maximaal toelaatbare milieucategorie bedraagt 4.2.

Bedrijven in categorie 1 worden niet toegestaan op het bedrijventerrein. Dergelijke bedrijven zijn, gezien hun geringe milieubelasting, over het algemeen goed inpasbaar in gebieden met functiemenging of in woongebieden, en passen minder goed op bedrijventerreinen.

5.6 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

5.6.1 Quickscan

Vijf kilometer ten noorden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Strabrechtse Heide & Beuven. De afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied is dermate groot dat enige doorwerking van voorgestane plannen geen invloed zullen hebben op het natuurgebied.

In landschappelijk en ecologisch opzicht is de aanwezigheid van boomstructuren en laanbomen van belang zoals langs de Broekstraat.

De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de realisatie van een bedrijventerrein binnen het plangebied. Mogelijk moet een deel van de groenstructuur wijken ten behoeve van de voorgestane plannen.

Uit het natuurloket blijkt dat zeer beperkt inventarisatiegegevens uit het gebied voorhanden zijn. Er zijn dan ook geen waarnemingen van beschermde soorten uit het plangebied bekend. Ook bij de provinciale kartering van vogels en planten zijn geen belangwekkende soorten in het plangebied aangetroffen. Uit diverse verspreidingsatlassen blijkt dat desalniettemin in de regio een aantal beschermde soorten te verwachten is. Naast een groot aantal algemene soorten betreft dit ook de volgende minder algemene en/of streng beschermde soorten: eekhoorn, gewone dwergvleermuis, algemene vogelsoorten, knoflookpad en de levendbarende hagedis. Van deze soorten zijn vooral de genoemde vleermuizen en algemene vogelsoorten in het plangebied te verwachten, waarbij met name de aanwezige groenstructuur en bebouwing van belang is.

De laanbeplanting kan van belang zijn voor vleermuizen en vogels als vliegroute/corridor, tevens kan de aanwezigheid van broed- en verblijfplaatsen voor deze soortgroepen niet zonder gericht onderzoek worden uitgesloten. Vooralsnog is nog onduidelijk welk deel van de groenstructuur zal moeten wijken in de voorgestane plannen. Het verdient dan ook de aanbeveling om de aanwezige groenstructuur binnen de voorgestane plannen zoveel mogelijk te behouden. Hierbij gaat het met name om oudere (holle) bomen en laanbeplanting.

Indien de voorgaande optie op bezwaren stuit en dus ook waardevolle bomen gekapt moeten worden dan dient gericht onderzoek te worden uitgevoerd.

Indien er geen vleermuizen in de bebouwing en/of beplanting worden geconstateerd, zijn er geen problemen met betrekking tot de Flora- en faunawet aan de orde. Worden er echter wel vleermuizen geconstateerd dan is een ontheffing noodzakelijk.

Bij het slopen van bebouwing dient eveneens rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde soorten. Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli). Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Ook voor vleermuizen geldt dat sprake kan zijn van een tijdelijke aanwezigheid in de vorm van winterverblijven, kraamkolonies en/of zomerverblijven. Om de aanwezigheid van vleermuizen uit te sluiten, dient gericht onderzoek te worden uitgevoerd. Indien er geen vleermuizen in de bebouwing en/of beplanting worden geconstateerd, zijn er geen problemen met betrekking tot de Flora- en faunawet aan de orde. Worden er echter wel vleermuizen geconstateerd dan is een ontheffing noodzakelijk.

Conclusie

De ruimtelijke ingreep heeft naar verwachting consequenties voor de beschermde soorten. Met name bij de verwijdering van (oude) bomen en gebouwen dient te allen tijde rekening te worden gehouden met de mogelijke aanwezigheid van vleermuiskolonies en/of broedplekken van vogels. Er wordt geadviseerd om een nader onderzoek uit te voeren naar de aanwezigheid van vleermuizen in de te verwijderen beplanting en bebouwing. Indien uit dit aanvullende onderzoek blijkt dat geen belangwekkende soorten aanwezig zijn, dan zijn geen belemmeringen aan de orde. In andere gevallen dient mogelijk een ontheffing te worden aangevraagd.

Door nieuwe aanplant bij bedrijfsgebouwen ontstaan er ook nieuwe kansen voor de flora en fauna.

5.6.2 Vleermuizenonderzoek

Door Staro Natuur en Buitengebied is een vleermuizenonderzoek in het plangebied verricht. De resultaten zijn in een brief beschreven, opgenomen als bijlage bij dit bestemmingsplan.

Conclusie van het onderzoek luidt dat vleermuizen zeer gering gebruik maken van het plangebied. De aanwezige beplanting en de plas ten westen van het plangebied worden gebruikt als foerageergebied. De groenstructuren en de te slopen bebouwing worden niet gebruikt als vaste rust- en verblijfplaats. Het slopen van de bebouwing en verwijderen van de beplanting is niet in strijd met de Flora- en faunawet.

5.6.3 Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied is niet in strijd met het bepaalde in de Flora- en faunawet.

5.7 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen dan wel aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie. In aansluiting hierop is door ArchAeO een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport d.d. 23 januari 2007 met kenmerk P07002 is als bijlage opgenomen.

Doel van dit bureauonderzoek is te voorzien in een advies met betrekking tot de omgang met eventuele archeologische waarden binnen het plangebied.

Het plangebied ligt in het beekdal van de Aa. Dit gebied is in het verleden waarschijnlijk te nat geweest voor bewoning. Wel zou er sprake kunnen zijn van off-site sporen gerelateerd aan het gebruik van het beekdal. Daarnaast is de kans aanwezig dat zich binnen het plangebied goed geconserveerd veen bevindt.

Een veenpakket zou vanuit wetenschappelijk oogpunt aantrekkelijk kunnen zijn, omdat het mogelijkheden biedt pollensequenties te analyseren die inzicht geven in de aankleding van het landschap in het verleden.

Door ArchAeO wordt op basis van de mogelijke aanwezigheid van geschikte veenlagen voor palynologisch onderzoek geadviseerd een (vervolg)onderzoek in twee fasen uit te voeren. De eerste fase betreft het uitvoeren van een booronderzoek om veenlagen op te sporen en daarbij de kwaliteit vast te stellen. De tweede fase betreft het uitvoeren van een proefsleuvenonderzoek indien een veelbelovende veenlaag wordt gevonden. De gemeente heeft in een archeologisch advies d.d. 16 maart 2007 aangegeven in te stemmen met dit advies.

In aansluiting hierop heeft ArcheoPro een karterend booronderzoek uitgevoerd. Het onderzoeksrapport d.d. 17 november 2009 met kenmerk 852 is als bijlage opgenomen. Op basis van het karterend booronderzoek is nergens binnen het plangebied een geschikte veenlaag aangetroffen voor palynologisch onderzoek. Nader onderzoek, in de vorm van proefsleuven, is derhalve niet noodzakelijk.

5.8 Water

5.8.1 Huidige situatie

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 24.000 m² en ligt tegen de oostelijke gemeentegrens van Someren. De locatie bestaat momenteel uit weiland, terreinverharding, een woonhuis en verschillende bedrijfsgebouwen. De bestaande verharding bedraagt in totaal circa 4.000 m². De bestaande bebouwing is aangesloten op een verbeterd gescheiden rioolstelsel.

Ten noorden van het plangebied ligt een waterpartij. Langs de zuidelijke en oostelijke plangrens bevindt zich een leggerwatergang die wordt beheerd door het Waterschap Aan en Maas. In een strook van 5 meter vanaf de boveninsteek van deze watergang, is de 'Keur oppervlaktewateren' van toepassing. Binnen deze zone mogen geen obstakels geplaatst worden en mag niet gegraven worden zonder vergunning van het waterschap.

5.8.2 Geohydrologische kenmerken

Op basis van grondboringen is vastgesteld dat de bovenste bodemlaag uit zeer fijn zand bestaat, dit zandpakket is zwak tot matig siltig. Volgens gegevens uit de databank (REGIS) van TNO reikt deze deklaag tot 20 m-mv.

De gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) wordt op basis van de beschikbare informatie verwacht op 24,0 m + NAP. De GG en GLG bedragen naar verwachting respectievelijk 23,6 en 23,2 m + NAP. Op basis van de maaiveldhoogte van het terrein ligt de GHG circa 0,4 tot 1,3 meter beneden het maaiveld.

De doorlatendheid van de bodem is vastgesteld op basis van veldonderzoek. Hieruit is gebleken dat de onverzadigde doorlatendheid (maatgevend voor de infiltratiemogelijkheden) zeer gering is in vrijwel het gehele plangebied. De doorlatendheid langs de westelijke plangrens is groter (variërend van 1,0 tot 2,0 m/dag)

5.8.3 Toekomstige situatie

De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit het omvormen van het plangebied tot een bedrijventerrein, het bestaande woonhuis blijft hierbij behouden. De exacte invulling van het plangebied is nog niet bekend. Van belang is dat de toekomstige perceelseigenaren verantwoordelijk zijn voor het hydrologisch neutraal ontwikkelen van hun perceel.

Hergebruik en vegetatiedaken

Er bestaat nog geen duidelijkheid over de mogelijkheid en de wens met betrekking tot het hergebruik van hemelwater of het toepassen van vegetatiedaken. Om die reden en vanwege de financiële en bouwkundige consequenties is uitgegaan van de minst gunstige situatie, namelijk dat hemelwater niet wordt hergebruikt.

Infiltratie en berging

De mogelijkheid bestaat om langs de westelijke plangrens infiltratievoorzieningen te realiseren, op andere delen van het plangebied is de doorlatendheid te laag voor infiltratie. Bergen van water is op alle delen van het plangebied mogelijk, hierbij hebben de gemeente en het waterschap een voorkeur uitgesproken voor berging in de vorm van oppervlaktewater langs de oostzijde van het plangebied.

Afvoeren en hemelwater

Het afvoeren van hemelwater (naar riolering of oppervlaktewater) wordt enkel aanvaard wanneer andere opties redelijkerwijs niet mogelijk zijn. Afvoer van hemelwater naar het verbeterd gescheiden rioolstelsel onder de Broekstraat wordt niet toegestaan omdat in dat geval het grootste deel van het hemelwater naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie wordt afgevoerd.

Noodzaak tot maaiveldophoging

De algemeen gehanteerde ontwateringnorm bedraagt 0,7 m ten opzichte van het toekomstige straatpeil en 0,5 m wanneer kruipruimteloos gebouwd wordt.

De GHG wordt voor het plangebied in de huidige situatie geschat op circa 24,0 m+NAP. De huidige maaiveldhoogte varieert van circa 24,4 tot 25,3 m+NAP (www.ahn.nl). Het maaiveld dient naar verwachting alleen op de laagste delen minimaal te worden opgehoogd. Om te voldoen aan de ontwateringnorm hoeft geen grond van buiten het plangebied te worden aangevoerd.

5.8.4 Ontwerp en dimensionering hemelwatersysteem

De uiteindelijke waterhuishoudkundige invulling voor het plangebied vindt in een later stadium plaats. Voor de (vertraagde) afvoer van hemelwater naar de leggerwatergang dient een watervergunning te worden aangevraagd. In deze vergunning zullen randvoorwaarden aan het ontwerp en de uitvoering worden gesteld.

Ontwerp hemelwatersysteem

Bij het ontwerp en de dimensionering van het hemelwatersysteem zijn de randvoorwaarden en eisen (zoals vastgesteld door het rijk, door Waterschap Aa en Maas (district Boven Aa) en de gemeente Someren) leidend. De voornaamste eisen zijn hieronder vermeld:

- randvoorwaarde bij een ruimtelijk plan is om hydrologisch neutraal te bouwen;
- de benodigde hoeveelheid berging wordt bepaald met behulp van de HNO-tool.

Aan de hand van de lokale geohydrologische karakteristieken, de eisen van Waterschap Aa en Maas, de voorgestelde gewenste invulling van het plangebied (zoals aangegeven door de gemeente Someren) is gekeken naar geschikte oplossingen voor de omgang met hemelwater in het plangebied. De toekomstige bebouwing wordt voorzien van een duurzaam gescheiden rioolstelsel, dat hemelwater afvoert naar een bergings- of infiltratievoorziening met een overstort naar de leggerwatergang langs de zuidelijke en oostelijke plangrens. Het bestaande woonhuis blijft (net als in de huidige situatie) aangesloten op het verbeterd gescheiden rioolstelsel in de Broekstraat.

Met betrekking tot de infiltratie- of bergingsvoorziening is door de gemeente en het waterschap bepaald dat berging in de vorm van oppervlaktewater in het oostelijke deel van het plangebied de voorkeur heeft. Ook infiltratie is een mogelijkheid, de doorlatendheid van de bodem laat infiltratie zonder aanvullende maatregelen echter alleen toe langs de westelijke plangrens in de vorm van een wadi.

Dimensionering

Zoals eerder gesteld zijn de toekomstige eigenaren van de verschillende percelen verantwoordelijk voor het hydrologisch neutraal ontwikkelen van hun perceel (door het bergen of infiltreren van water). Er bestaat een voorkeur voor berging in de vorm van nieuw oppervlaktewater aan de oostzijde van het plangebied met één centrale afvoer naar de leggerwatergang. De toekomstige eigenaren van de percelen zijn allen verantwoordelijk voor een deel van de totale hoeveelheid vereiste waterberging. Een individuele bergingsvoorziening is vanwege versnippering niet wenselijk.

Aangezien de toekomstige eigenaren verantwoordelijk zijn voor de verplichte realisatie van voldoende waterberging is de wijze waarop de benodigde waterberging wordt gerealiseerd in dit stadium nog niet bekend. Zodra er een verkaveling bekend is kan een voorziening zoals beschreven worden ontworpen en via instemming door middel van de watervergunning in samenwerking met de realisering van de bebouwing en verharding worden gerealiseerd.

Om te voldoen aan het criterium van hydrologisch neutraal ontwikkelen dient een bepaalde hoeveelheid waterberging gerealiseerd te worden. Met behulp van de HNO-tool van Waterschap Aa en Maas is bepaald dat 48 m³ waterberging gerealiseerd dient te worden per 1.000 m² toename aan verhard oppervlak bij een T=10 bui¹.

Een T=100 bui (op basis van de HNO-tool overeenkomend met 63 m³ per 1.000 m² verharding) mag niet tot overlast leiden.

Omdat hemelwater in een infiltratievoorziening inzigt in de bodem, is het vereiste bergend vermogen van een infiltratievoorziening kleiner dan van een bergingsvoorziening. Uit uitgevoerde doorlatendheidsmetingen blijkt dat zonder aanvullende maatregelen infiltratie alleen mogelijk is in de vorm van een wadi langs de westelijke grens van het plangebied. Wanneer een infiltratievoorziening overwogen wordt, dient deze op maat gedimensioneerd te worden.

Afvoer

Wanneer de bergings- of infiltratievoorzieningen niet afdoende blijken te zijn (bijvoorbeeld bij extreme regenval) is afvoer van het hemelwater de enige alternatieve methode. De bergings- of infiltratievoorzieningen dienen dan ook te worden voorzien van een overstort op de leggerwatergang die het plangebied aan de zuid- en oostzijde begrensd.

Uitvoering

Het waterschap is verantwoordelijk voor het onderhoud van de leggerwatergang langs de zuid- en oostgrens van het plangebied. In een zone van 5 meter naast deze watergang, gemeten vanaf boveninsteek, is de Keur oppervlaktewateren van toepassing. Hierbinnen mogen geen obstakels geplaatst worden en mag niet gegraven worden zonder ontheffing van het waterschap in de vorm van een watervergunning.

De uiteindelijke waterhuishoudkundige invulling van het plangebied vindt in een later stadium plaats. Voor de afvoer van hemelwater naar de leggerwatergang dient een watervergunning te worden aangevraagd, waarin randvoorwaarden zullen worden gesteld.

Wanneer ervoor gekozen wordt om langs de westelijke plangrens infiltratievoorzieningen te realiseren, bestaat de mogelijkheid om de bovenste laag te voorzien van grondverbetering en het water zo gemakkelijker te laten infiltreren.

1 Het plangebied heeft een totale oppervlakte van circa 24.000 m², waarvan momenteel circa 4.000 m² verhard is. Uitgaande van de aanname dat in de toekomstige situatie 90% van het plangebied wordt verhard, dient circa 845 m³ waterberging te worden gerealiseerd in geval van een T=10 bui.

Goed en regelmatig onderhoud moet voorkomen dat de bovenlaag dichtslibt, waardoor de infiltratiecapaciteit in de loop van de tijd terug zou lopen. De voorziening dient dan ook dusdanig aangelegd te worden dat onderhoud goed mogelijk is.

Met betrekking tot de kwaliteit van het afgekoppelde hemelwater dient te worden bezien wat de verontreinigingsgraad is. Het hemelwater raakt op bedrijventerreinen in voorkomende gevallen dusdanig verontreinigd dat ongezuiverde berging of infiltratie niet wenselijk is.

Om die reden is het raadzaam om na te gaan of het instroompunt van de aan te leggen bergings- en/of infiltratievoorziening voorzien dient te worden van een olie- en slibafscheider.

Voor de verschillende leidingen van het duurzaam gescheiden rioolstelsel (voor het hemelwater en het afvalwater) dienen verschillende materialen en kleuren te worden toegepast.

Bij afkoppeling van wegen en daken naar de bergings- of infiltratievoorziening dient te worden voorkomen dat de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater (negatief) wordt beïnvloed. Hiertoe dienen de volgende aandachtspunten in acht te worden genomen:

- het voorschrijven van bladvangsters in de regenpijpen van de aangesloten gebouwen;
- het toepassen van zandvangputten voor de aansluiting op de infiltratievoorziening;
- het frequent reinigen van de kolken;
- het reduceren van het strooien met dooizouten;
- het spuiten van chemische bestrijdingsmiddelen tot een minimum beperken;
- het frequent reinigen van de wegen en parkeerplaatsen;
- het visueel inspecteren van de infiltratievoorzieningen;
- het voorkomen van vervuiling aan de bron door geen uitloogbare materialen te gebruiken, zoals zink, lood of koper of bitumineuze dakbedekking waarbij teer of PAK's kunnen vrijkomen. Gecoate materialen kunnen wel worden toegepast;
- het informeren van de brandweer en politie over de aanwezige voorzieningen en instrueren over hoe te handelen bij brand of andere calamiteiten. Bij calamiteiten waarbij bluswater vrij komt (zoals brand), wordt de infiltratievoorziening vervuild met kleine deeltjes zoals roet. Dit is zeer moeilijk te verwijderen.

5.9 Kabels en leidingen

Binnen en in directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied. Er hoeft ook geen rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van straalpaden ten behoeve van de telecommunicatie.

6 Het bestemmingsplan

6.1 Feitelijke planopzet

Het juridisch deel van een bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (plankaart) en planregels. Op de verbeelding zijn de bestemmingen en aanduidingen opgenomen. De planregels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing en regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken. De digitale verbeelding (analoge verbeelding: schaal 1:1.000) vormt samen met de planregels het voor de burgers en de overheid bindende karakter van het bestemmingsplan. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond en GBKN.

De toelichting heeft geen bindende werking en maakt juridisch gezien geen deel uit van het bestemmingsplan. Wel heeft de toelichting een belangrijke functie bij de onderbouwing van het plan en de uitleg van bepaalde bestemmingen en planregels.

6.2 Juridische planopzet

6.2.1 Planvorm

Het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broekstraat 9, Someren' is opgesteld conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Met de opzet van de regels is aangesloten bij de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) 2008, die per 1 januari 2010 dient te worden gehanteerd bij het opstellen van bestemmingsplannen.

6.2.2 Planregels

In de planregels zijn per bestemming regels opgenomen met betrekking tot het gebruik van de gronden en de toegestane bebouwing. De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten.
- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk is de op de verbeelding opgenomen bestemming geregeld.
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder de anti-dubbeltelregel, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene aanduidingsregels en algemene afwijkingregels.
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels.

Hierna is voor de bestemming een korte beschrijving opgenomen.

Bedrijventerrein

De voor 'Bedrijventerrein' aangewezen gronden zijn bestemd voor bedrijven die zijn genoemd in bijlage 1 (Staat van bedrijfsactiviteiten) onder de milieucategorieën 2, 3.1, 3.2, 4.1 en 4.2. Bevi-inrichtingen zijn niet toegestaan.

Deze gronden zijn ook bestemd voor een bedrijfswoning, uitsluitend ter plaatse van de betreffende aanduiding, ondergeschikte kantoren aan de eerder genoemde bedrijven, productiegebonden detailhandel, opslag en uitstalling, voorzieningen voor verkeer en verblijf, erven en verhardingen, parkeervoorzieningen, nutsvoorzieningen, en water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Er zijn bouwregels opgenomen voor bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen, bijgebouwen bij bedrijfswoningen, en voor bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

Het bevoegd gezag kan een omgevingsvergunning verlenen voor het afwijken van de regels om een bedrijf toe te staan dat niet in de Staat van bedrijfsactiviteiten onder de categorieën 2, 3.1, 3.2, 4.1 of 4.2 voor komt, indien geen onevenredige aantasting plaats vindt van de bouw- en gebruiksmogelijkheden van aangrenzende gronden.

6.3 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (hierna: Wabo) in werking getreden. Hierdoor is het omgevingsrecht drastisch gewijzigd. Veel toestemmingen en vergunningen die voorheen apart geregeld waren, zijn nu opgenomen in de Wabo. Hierdoor is voor één project nog maar één omgevingsvergunning nodig, die toestemming geeft voor alle benodigde activiteiten. Een aantal vergunningen/toestemmingen die zijn opgegaan in de omgevingsvergunning zijn de bouwvergunning, binnenplanse ontheffing, sloopvergunning en aanlegvergunning. De inhoudelijke toetsingskaders voor deze vergunningen/toestemmingen worden niet gewijzigd.

In de regels is de terminologie aangepast aan de Wabo. De ontheffing heet nu 'omgevingsvergunning voor het afwijken'. De bouwvergunning heet 'omgevingsvergunning voor het bouwen'.

In het bestemmingsplan zijn geen procedureregels opgenomen. De procedure voor een wijzigingsplan is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening en de Wabo bevat een procedureregeling voor de omgevingsvergunning.

Met de Wabo treedt ook het Besluit omgevingsrecht (hierna: Bor) in werking. Dit Besluit vervangt grofweg het Besluit bouwvergunningstvrije en licht-bouwvergunningplichtige bouwwerken (hierna: Bblb). Wel is er een aantal belangrijke wijzigingen in het vergunningvrij bouwen.

Er zijn straks twee categorieën van omgevingsvergunningvrij bouwen. De eerste categorie is een voortzetting van het Bblb. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij. Het bestemmingsplan kan hier geen beperkingen aan opleggen. De tweede categorie is nieuw. Deze bouwwerken zijn vergunningvrij voor zover ze conform het bestemmingsplan zijn. Hier is het bestemmingsplan bepalend voor wat zonder omgevingsvergunning gebouwd mag worden. Indien er strijd is met het bestemmingsplan mag niet gebouwd worden, tenzij er een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan verleend kan worden.

7 Haalbaarheid

7.1 Financieel

Conform de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeente te waarborgen dat alle aan het plan gerelateerde gemeentelijke kosten worden verhaald bij de eigena(a)r(en) dan wel ontwikkelende partij(en). Hiertoe kan voorafgaand aan de vaststelling van het bestemmingsplan een privaatrechtelijke overeenkomst worden gesloten met de betreffende eigena(a)r(en) in het gebied. Indien deze overeenkomst niet tot stand kan worden gebracht, is de gemeente verplicht een exploitatieplan op te stellen om haar kostenverhaal te verzekeren.

In voorliggend geval stelt de gemeente door middel van een anterieure overeenkomst met de betreffende eigena(a)r(en) het kostenverhaal zeker. De verplichting tot het opstellen van een exploitatieplan vervalt hierdoor.

7.2 Maatschappelijk

7.2.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broekstraat 9, Someren' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de VROM Inspectie, provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas.

In haar reactie geeft zowel de VROM Inspectie als de provincie aan geen aanleiding te hebben tot het maken van opmerkingen. Het waterschap adviseert in de bouwregels van het bestemmingsplan op te nemen dat de toekomstige perceeleigenaren verantwoordelijk zijn voor het hydrologisch neutraal ontwikkelen van hun perceel.

Het advies van het waterschap komt overeen met wat al in de waterparagraaf is benoemd en is daarom ter kennisgeving aangenomen. Het is juridisch niet mogelijk het beoogde hydrologisch neutraal ontwikkelen per perceel vast te leggen in de regels van het bestemmingsplan.

7.2.2 Inspraak

Naast vooroverleg heeft het voorontwerpbestemmingsplan overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening van 16 september tot en met 27 oktober 2010 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn konden ingezetenen van de gemeente Someren en belanghebbenden een zienswijze indienen.

Er zijn in deze periode geen zienswijzen op het voorontwerpbestemmingsplan ingediend. Dit is vastgelegd in het eindverslag van de inspraakprocedure, dat als bijlage bij dit bestemmingsplan is opgenomen.

7.2.3 Ter visie legging

Het ontwerpbestemmingsplan 'Bedrijventerrein Broekstraat 9, Someren' zal de procedure van artikel 3.8 en verder van de Wet ruimtelijke ordening doorlopen.