

Bestemmingsplan Bedrijventerrein 't Vaartje te Someren-Eind

Gemeente Someren

Ontwerp



Bestemmingsplan Bedrijventerrein 't Vaartje te Someren-Eind

Gemeente Someren

Ontwerp

Rapportnummer:	211x06117
Datum:	12 september 2013
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer H. Breman
Projectteam BRO:	Niels Paree en Paul Gerards
Trefwoorden:	Bedrijventerrein 't Vaartje, Someren-Eind, actualisering, beheerplan
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 1
Beknopte inhoud:	Omdat het huidige bestemmingsplan voor bedrijventerrein 't Vaartje is verouderd, wordt een nieuw bestemmingsplan voor het bedrijventerrein opgesteld. Het betreft een beheerplan, waarin geen nieuwe ontwikkelingen zijn opgenomen. Het bedrijventerrein 't Vaartje 1 behoort niet tot het plangebied.

BRO Vestiging Tegelen
Industriestraat 94
5931 PK Tegelen
T +31 (0)77 373 06 01
F +31 (0)77 373 76 94
E tegelen@bro.nl

Inhoud

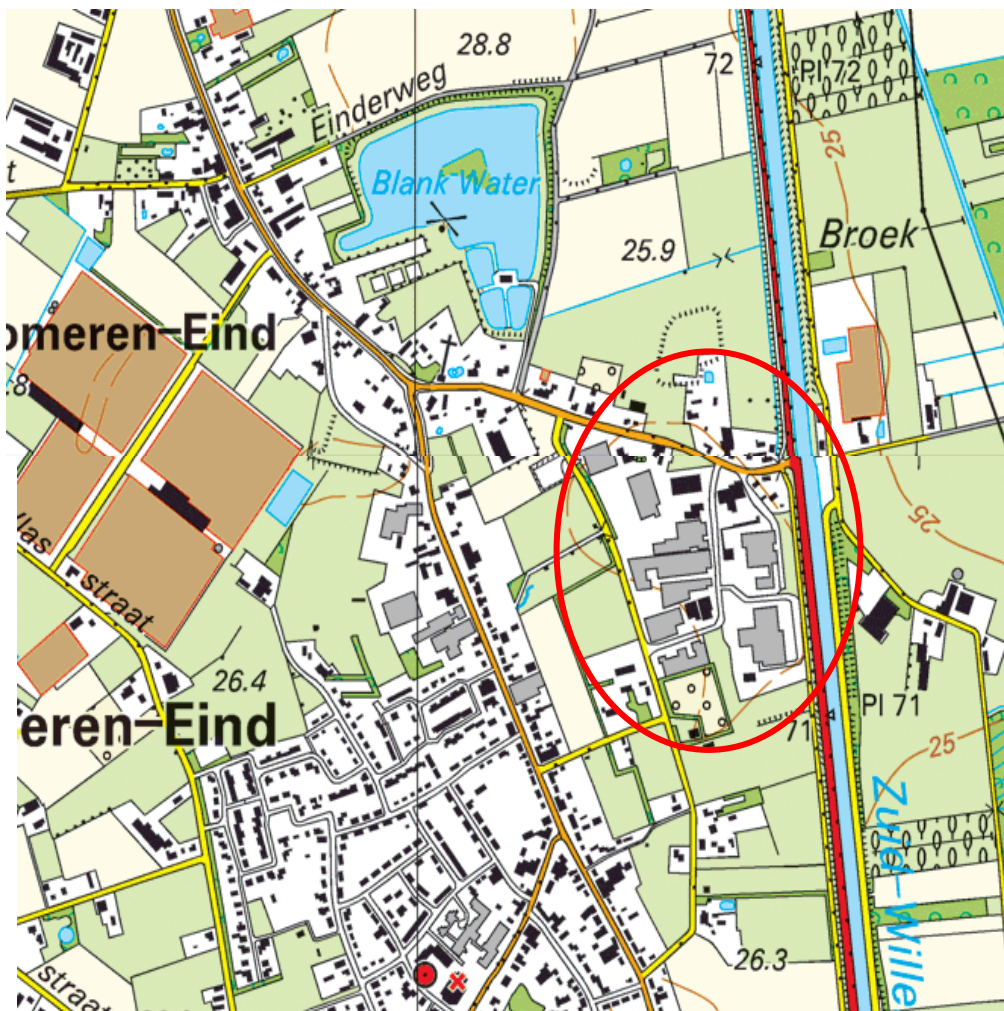
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2 Situering plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
2. BELEID	7
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Regionaal beleid	14
2.4 Gemeentelijk beleid	15
3. GEBIEDSINVENTARISATIE	18
3.1 Beschrijving plangebied en omgeving	18
3.2 Bedrijven- en woningenlijst	19
4. ONDERZOEKSASPECTEN	21
4.1 Milieu-aspecten	21
4.1.1 Bodem	21
4.1.2 Geluidhinder	22
4.1.3 Luchtkwaliteit	22
4.1.4 Milieuzonering	23
4.1.5 Geurhinder	26
4.1.6 Externe veiligheid	27
4.2 Natuurwaarden	31
4.3 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	33
4.4 Archeologie	33
4.5 Cultuurhistorie	35
4.6 Waterparagraaf	35
5. JURIDISCHE ASPECTEN	39
5.1 Planonderdelen	39
5.2 Opzet planregels	39
5.2.1 Inleidende regels	40

5.2.2 Bestemmingsregels	40
5.2.3 Algemene regels	42
5.2.4 Overgangs- en slotregels	42
6. HAALBAARHEID	44
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	44
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	44
6.3 Procedure	44
7. HANDHAVING	46
8. COMMUNICATIE	48
8.1 Resultaten inspraak en vooroverleg, ambtshalve aanpassingen	48
8.2 Zienswijzen	48
Separate bijlagen	
• Inspraak en vooroverlegverslag d.d. 12 september 2013	

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

De gemeente Someren is reeds enige tijd bezig met het actualiseren van haar bestemmingsplannen. De meeste kernen zijn inmiddels voorzien van een nieuw en actueel bestemmingsplanregime. Ook bedrijventerrein 't Vaartje in Someren-Eind valt onder de actualiseringsopgave, want het huidige bestemmingsplan voor het bedrijventerrein is meer dan tien jaar oud. Om te kunnen voldoen aan de verplichting om over actuele bestemmingsplannen te beschikken, wordt het bestemmingsplan voor bedrijventerrein 't Vaartje nu geactualiseerd.



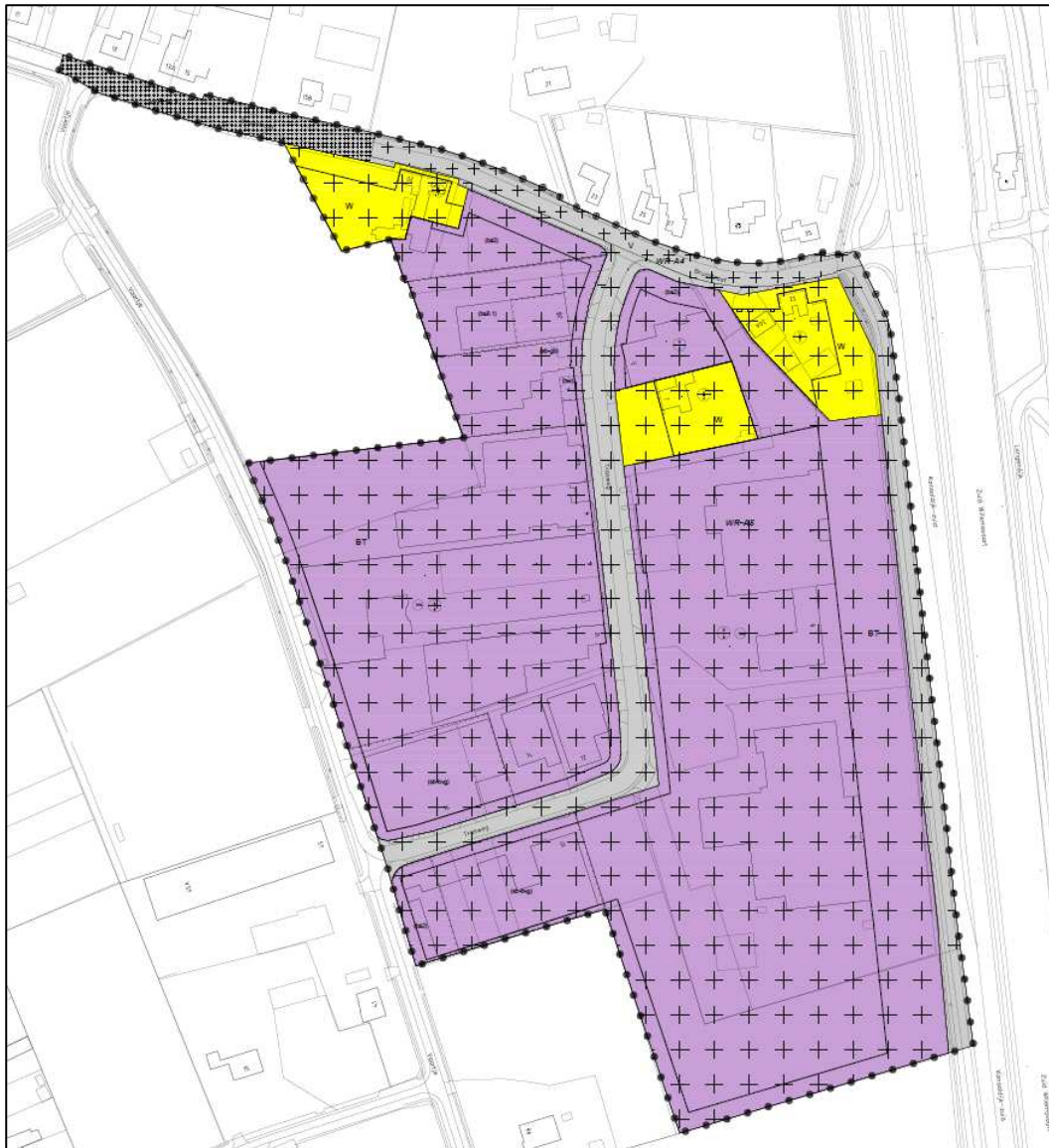
Afbeelding 1: uitsnede topografische kaart plangebied en omgeving

Het doel van het voorliggende bestemmingsplan is het plangebied te voorzien van een actueel planologisch-juridisch regime, met een eenduidige en uniforme juridische regeling voor het toegestane gebruik en de toegestane bebouwing binnen het plangebied. De planregels dienen daarbij goed hanteerbaar, inzichtelijk en toegankelijk te zijn.

Het bestemmingsplan is in essentie gericht op het behouden en beheren van de bestaande ruimtelijke situatie. Het huidige gebruik van gronden en opstallen wordt, voor zover mogelijk, positief bestemd. Voor de nog onbebouwde percelen gelden gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen als uitgangspunt, waarbij echter waar nodig de regelingen zijn aangepast aan de wensen en eisen van deze tijd.

1.2 Situering plangebied

Bedrijventerrein 't Vaartje ligt aan de noordoostzijde van de kern Someren-Eind van de gemeente Someren. Het plangebied wordt in hoofdlijnen begrensd door de bedrijfsbebouwing aan de zuidzijde van de Brugstraat ter hoogte van het bedrijventerrein en door de bedrijfsbebouwing tussen 't Vaartje en de Kanaaldijk-Zuid. Het te herstructureren deel van het bedrijventerrein en de toekomstige uitbreiding van het bedrijventerrein ('t Vaartje 1) maakt geen deel uit van het plangebied. Om te voorkomen dat een deel van de wegbestemming van de Brugstraat niet geactualiseerd wordt, is het deel van de Brugstraat dat ter hoogte van 't Vaartje 1 ligt, in het plangebied opgenomen.



Afbeelding 2: begrenzing plangebied

1.3 Geldend bestemmingsplan

Het geldende bestemmingsplan ter plaatse is het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 't Vaartje'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 1998 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant op 9 april 1999. Het plan is onherroepelijk per 19 mei 2001.

1.4 Leeswijzer

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft een terreinverkenning en inventarisatie van het bedrijventerrein plaatsgevonden. Daarnaast is het relevante beleid geanalyseerd.

De toelichting van dit bestemmingsplan is als volgt opgebouwd:

De hoofdlijnen van beleid van het Rijk, de provincie, de regio en de gemeente zijn beschreven in [hoofdstuk 2](#). Ten behoeve van dit bestemmingsplan heeft er in eerste instantie een terreinverkenning en inventarisatie plaatsgevonden. Op basis van de inventarisatiegegevens is het plangebied in [hoofdstuk 3](#) beschreven onder meer aan de hand van functionele en ruimtelijke aspecten. In [hoofdstuk 4](#) wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed zijn op het plangebied. Het juridisch kader komt naar voren in [hoofdstuk 5](#). In [hoofdstuk 6](#) wordt ingegaan op de haalbaarheid van het plan. In [hoofdstuk 7](#) is aangegeven hoe wordt gehandhaafd op dit plan. Tot slot volgt in [hoofdstuk 8](#) een beschrijving van de gevoerde communicatie.

2. BELEID

2.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. In deze structuurvisie worden ambities voor Nederland gesteld voor de periode tot in 2040, die inspelen op de (inter)nationale ontwikkelingen die de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven bepalen richting 2040. Het Rijk zet het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid in voor een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Deze structuurvisie vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

De Structuurvisie gaat in grote mate uit van decentralisatie van verantwoordelijkheden. In vergelijking tot de 33 nationale belangen uit de bij de Nota Ruimte behorende Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk Beleid is het aantal Rijksbelangen sterk in omvang teruggebracht. Het Rijk legt hiermee op het vlak van de ruimtelijke ordening meer verantwoordelijkheid bij de provincies en gemeenten.

Het Rijk formuleert drie hoofddoelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen betreffen nadere uitwerkingen van een aantal Rijksbelangen uit de Realisatieparagraaf Nationaal Ruimtelijk beleid.

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland. Hier onder vallen onderwerpen als het bereiken van een excellent vestigingsklimaat in de stedelijke regio's, ruimte maken voor duurzame energievoorziening en ruimte maken voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen.
- Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hier onder vallen onderwerpen als verbeteren van het hoofdnetwerk van weg, spoor en vaarwegen en een betere benutting van de capaciteit daarvan.
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn. Hiertoe dient onder andere de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) te worden verbeterd, dienen mensen tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's te worden beschermd. Ook is ruimte nodig voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her) ontwikkeling.

Beheerplan

Op dit bestemmingsplan werken geen Rijksbelangen direct door. Het bestemmingsplan is dan ook in lijn met het Rijksbeleid.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Op 30 december 2011 is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) in werking getreden.

Voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten zijn in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) regels opgenomen die direct het bestemmingsplan en daarmee gelijk te stellen besluiten betreffen. Zij strekken ertoe dat de nationale ruimtelijke afweging, die door het kabinet in samspraak met de Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal is gemaakt, bij besluitvorming over bestemmingsplannen wordt gerespecteerd.

Onderwerpen waarvoor het rijk ruimte vraagt zijn de mainportontwikkeling van Rotterdam, bescherming van de waterveiligheid in het kustfundament en in en rond de grote rivieren, bescherming en behoud van de Waddenzee en enkele werelderfgoederen, zoals de Beemster, de Nieuwe Hollandse Waterlinie en de Stelling van Amsterdam en de uitoefening van defensietaken.

Op 1 oktober 2012 is het besluit aangevuld met de ruimtevraag voor de onderwerpen veiligheid op rijksvaarwegen, toekomstige uitbreiding van infrastructuur, de elektriciteitsvoorziening, de ecologische hoofdstructuur (EHS), de veiligheid van primaire waterkeringen, reserveringsgebieden voor hoogwater langs de Maas en maximering van de verstedelijkingsruimte in het IJsselmeer. Ook is het onderwerp duurzame verstedelijking in de regelgeving opgenomen.

Beheerplan

Op dit bestemmingsplan werken geen Rijksbelangen direct door. Het bestemmingsplan is dan ook in lijn met het Rijksbeleid.

Langs vaarwegen benodigde ruimte

Door de adviesdienst Verkeer en Vervoer, Afdeling Scheepvaart, is in maart 2004 de notitie 'De langs vaarwegen benodigde vrije ruimte' opgesteld. Kort samengevat wordt in deze notitie aangegeven dat langs een vaarweg vrije ruimte nodig is om de transportfunctie van de betreffende vaarweg in stand te houden en veiligheid op en langs de vaarweg te kunnen garanderen. In een bocht of op een splitsingspunt moet een schipper bijvoorbeeld voldoende zicht hebben om een tegemoetkomend schip tijdig te verkennen en zonodig actie te nemen.

Er worden drie, elkaar gedeeltelijk overlappende stroken onderscheiden, met elk een eigen doel:

- oeverstrook ten behoeve van beheer en onderhoud;
- vrije ruimte ten behoeve van het functioneren van en de interne veiligheid op de vaarweg;
- vrijwaringszone ten behoeve van toekomstige bestemmingen.

In de notitie wordt met name ingegaan op de vrije ruimte, welke vrij dient te blijven van bouwwerken en opgaande begroeiing, die het functioneren van de vaarweg in gevaar zouden kunnen brengen.

De vrije ruimte hoeft -in tegenstelling tot de oeverstrook- niet in beheer of eigendom van de vaarwegbeheerder te zijn. Wèl moet de beheerder grip hebben op veranderingen in deze zone, zoals het verrichten van werkzaamheden, situering en afmetingen aan te leggen bouwwerken of het wijzigen van bestaande bouwwerken.

De bepaling van de vrije ruimte heeft betrekking op relatief smalle kanalen, gekanaliseerde rivieren of vaarwegen met tweestrooksverkeer, dat wil zeggen één strook per vaarrichting. De vrije ruimte volgt goeddeels uit de in de Richtlijnen Vaarwegen opgenomen aanbevelingen. In praktijk zijn niet onaanzienlijke afwijkingen mogelijk.

Voor de Zuid-Willemsvaart, aan de oostzijde van het plangebied, heeft Rijkswaterstaat een rooilijn van 20 meter vastgesteld, gemeten vanuit de grens land-water. Voor het bouwen binnen de betreffende rooilijnen is toestemming van Rijkswaterstaat vereist. De betrokken zone van 20 meter ligt niet tot over het plangebied.

2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke ordening

De provincie geeft in de structuurvisie ruimtelijke ordening 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.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

- meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren.
- zonerings van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

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

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

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

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

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

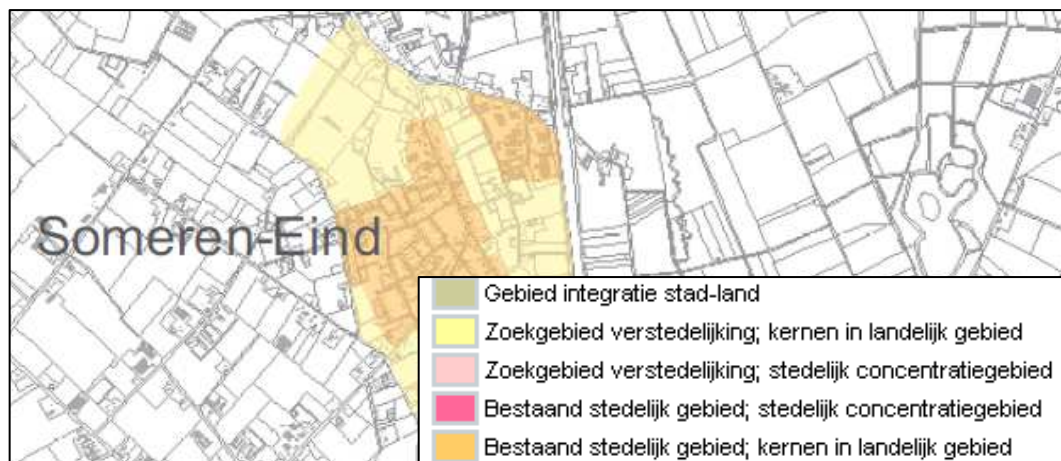
Ten aanzien van de ontwikkeling van bedrijventerreinen ligt er in de visie voor het bedrijfsleven, de betrokken overheden en andere initiatiefnemers een gezamenlijke opgave op het vlak van inbreiden, herstructureren en het intensief en meervoudig gebruik van de ruimte. De mogelijkheden voor inbreiden, herstructureren en intensiveren per regio, per locatie, maar ook in de tijd bezien, kunnen verschillen. De mate en wijze waarop aan aspecten van zuinig ruimtegebruik vorm en inhoud wordt gegeven, moet aansluiten op de specifieke ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten ter plaatse. Dit vraagt om maatwerk en verdere uitwerking.

Beheerplan

Het onderhavig bestemmingsplan betreft uitsluitend een beheerplan. Nieuwe ontwikkelingen zijn niet voorzien. In het plangebied komen enkele burgerwoningen voor. In het voorgaande bestemmingsplan waren deze woningen reeds als burgerwoning bestemd. In het plangebied komt één kantoorlocatie en komen twee zelfstandige detailhandelslocaties voor. Het gaat daarbij om de verkoop van auto's. De kantoorlocatie (Trasweg 6a) wordt niet als passend op het bedrijventerrein beschouwd en wordt dan ook niet positief bestemd.

Verordening Ruimte 2012

De Verordening Ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant is op 11 mei 2012 vastgesteld. Op de kaarten bij de Verordening Ruimte is het plangebied aangegeven als bestaand stedelijk gebied. Onder het bestaand stedelijk gebied vallen ieder geval: wonen, industriële, logistieke, ambachtelijke en dienstverlenende bedrijven, groothandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen, leisurevoorzieningen, stedelijke groenvoorzieningen en stedelijke infrastructuur.



Afbeelding 3: uitsnede kaart Verordening Ruimte 'Stedelijke ontwikkeling'

Op de kaart 'Natuur en landschap' zijn voor het plangebied zelf geen bijzondere waarden aangegeven. Wel is de Zuid-Willemsvaart aangemerkt als zoekgebied voor een ecologische verbindingzone en als zoekgebied voor behoud en herstel van watersystemen. Omdat sprake is van een conserverend bestemmingsplan zonder ontwikkelingsmogelijkheden wordt de verdere ontwikkeling van deze waarden niet gefrustreerd.

Op de kaart 'Cultuurhistorie', 'Ontwikkeling Intensieve veehouderij', 'Overige agrarische ontwikkelingen en windturbines' en 'Water' zijn voor het plangebied geen bijzondere waarden aangegeven.

Beleid bedrijventerreinen Verordening Ruimte 2012

In artikel 3.7 en 3.8 van de Verordening Ruimte zijn de regels opgenomen ten aanzien van bedrijventerreinen.

Artikel 3.7, Regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties

De toelichting bij de herziening van een bestemmingsplan gelegen in bestaand stedelijk gebied, waarbij een bestemming voor een bedrijventerrein of een kantorenlocatie is aangewezen, bevat een verantwoording over:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden voor herstructurering alsmede voor zorgvuldig ruimtegebruik bedoeld in artikel 3.6, derde lid;

Voor het bedrijventerrein 't Vaartje 1 is een herstructureringsplan opgesteld. Het overige deel van het bedrijventerrein wordt vooralsnog niet geherstructureerd.

De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd, betreft in het bijzonder:

- a. de wijze waarop de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;

In dit bestemmingsplan wordt een goede verhouding tussen netto en bruto ruimtebeslag verzekerd, doordat de bedrijfskavels en de ontsluitingsstructuur conform de huidige situatie opnieuw worden bestemd.

- b. voor zover van toepassing, regels inzake een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag ten behoeve van bedrijven in de verschillende milieucategorieën;

de bedrijfskavels worden conform de huidige situatie opnieuw worden bestemd, waarbij een maximale milieucategorie 3.2 wordt toegestaan. Nabij de woonbebouwing aan de Brugstraat is een lagere milieucategorie (milieucategorie 2) toegestaan.

- c. regels inzake de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;

In de regels van het bestemmingplan is een minimum kavelmaat opgenomen van 600 m², met een afwijkingsbevoegdheid naar 400 m². Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - bedrijfsverzamelgebouw' zijn geen minimum kavelmaten opgenomen.

- d. regels inzake een op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;

Aan deze voorwaarde wordt voldaan. Ten aanzien van de huidige situatie wordt een iets hogere goot- en bouwhoogte (8 m in plaats van 6 m) toegestaan, waarmee het bestemmingsplan inspeelt op toekomstige (beperkte) bouwaanvragen.

e. regels welke beogen oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegen te gaan.

In dit bestemmingsplan worden geen nieuwe woningen, kantoorlocaties of nieuwe zelfstandige detailhandellocales toegestaan. De bestaande (bedrijfs)woningen en (zelfstandige) detailhandellocales zijn specifiek aangeduid. Elders zijn deze functies niet toegestaan. De bestaande kantoorlocatie wordt niet als passend op het bedrijventerrein beschouwd en wordt dan ook niet positief bestemd. Voor de goede orde wordt vermeld dat productiegebonden detailhandel en ondergeschikte detailhandel tot een maximum van (in totaal) 10 % bvo is toegestaan.

b. de vraag in hoeverre het al dan niet in stand houden van de geldende bestemming, met inbegrip van de regels inzake het tegengaan van oneigenlijk ruimtegebruik, als bedoeld in artikel 3.6, derde en vierde lid, zich verhoudt tot de afspraken die in het regionaal ruimtelijke overleg zijn gemaakt over de ontwikkeling van nieuwe bedrijventerreinen en kantorenlocaties of de uitbreiding van zodanige terreinen en locaties bedoeld in artikel 12.4, onder c.

Het onderhavige bestemmingsplan is een beheersmatig plan. Er is geen uitbreiding van (dit deel van) het bedrijventerrein of van de functies wonen, detailhandel en kantoor voorzien.

Artikel 3.8 Regels voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijk gebied of hun zoekgebied

1. Bestemmingsplannen die zijn gelegen in een kern in landelijk gebied of zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, behorend bij een kern in landelijk gebied, sluiten uit dat bedrijven gelegen zijn op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m².

2. Het bepaalde in het eerste lid geldt niet:

- a. voor zover de bestemming is verwezenlijkt;
- b. voor de regionale bedrijventerreinen.

In het plangebied komen twee bedrijfskavels voor die groter zijn dan 5000 m². Het betreffen echter bestaande kavels. Deze worden dan ook positief bestemd. In de regels van het bestemmingsplan wordt de nieuwvestiging van bedrijven op kavels groter dan 5.000 m² niet rechtstreeks toegestaan.

3. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een vestiging of een uitbreiding van een bedrijf, gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m², mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat.

4. Uit de in het derde lid bedoelde verantwoording blijkt dat:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik bedoeld in artikel 3.6, derde lid;
- b. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
- c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
 1. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied, of
 2. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein, of
 3. wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein, of
 4. als laatste mogelijkheid, enig ander bedrijventerrein in de eigen gemeente.

In dit bestemmingsplan is een afwijkingsbevoegdheid opgenomen voor het realiseren van kavels tot 10.000 m², onder bovenstaande voorwaarden.

2.3 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.

In december 2012 is een regionale programmering voor de werklocaties vastgesteld.

2.4 Gemeentelijk beleid

Visie 'bedrijventerreinen Asten en Someren'

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

De visie is opgesteld door beide gemeenten, het georganiseerde bedrijfsleven in samenspraak met de Kamer van Koophandel, de N.V. Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij en het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven (SRE). Bij het opstellen van de visie is gebruik gemaakt van de methodiek van de Ruimteplanner.

De methodiek van de Ruimteplanner is in 2008 door de Kamer van Koophandel Brabant en BRO ontwikkeld. Vanuit een bottom-up benadering is een onderbouwing gegeven over de aard en omvang van de lokale ruimtebehoefte in beide gemeenten. De ruimtebehoefte heeft als input gediend voor het formuleren van de beleidsuitgangspunten. Een belangrijk uitgangspunt van de visie is de koppeling van nieuwe ontwikkelingen aan de herstructurering van bestaande locaties. De hoofdbeleiduitgangspunten van de visie zijn:

- duurzaam gebruik van bestaande terreinen;
- ontwikkelen van voldoende nieuw bedrijventerrein om in de verplaatsingsbehoefte van zittende 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.

De gemeente Asten en Someren bereiden op dit moment beleid voor om te komen tot afspraken over kwalitatieve en kwantitatieve bedrijventerreinontwikkeling. In de toekomst zullen beide gemeenten één bedrijventerreinmarkt vormen.

In de visie worden voor het bedrijventerrein 't Vaartje de volgende ambities beschreven:

Voor het bedrijventerrein wordt de visie als volgt verwoord: het handhaven van het bedrijventerrein voor de huidige gebruikers, waarbij wel aandacht moet zijn voor de positie en groeimogelijkheden van de zittende grootschalige ondernemingen. Het bedrijventerrein moet qua maat, schaal en ruimtelijke kwaliteit passen bij de woonomgeving.

Dit bestemmingsplan voorziet in hoofdzaak in het opnieuw vastleggen van de bestaande situatie, waarin als bovengrens de milieucategorie 3.2 wordt gesteld. Nabij de burgerwoningen aan de Brugstraat is de maximale milieucategorie verlaagd naar milieucategorie 2 en 3.1.

De bedrijven krijgen extra bouwmogelijkheden in de vorm van een verhoging van de maximale bouw- en goothoogte van 6 meter naar 8 meter. Hiermee wordt ruimte geboden voor beperkte uitbreiding in de hoogte. Het plan is dan ook in lijn met de Visie bedrijventerreinen Asten en Someren.

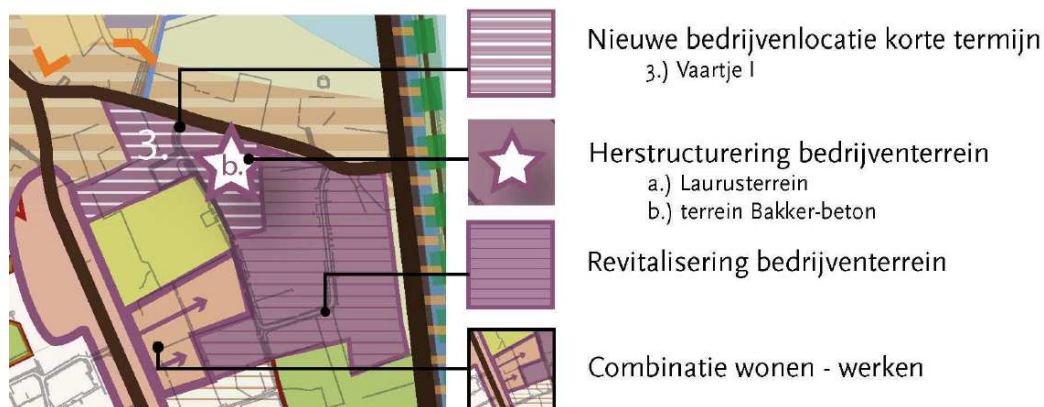
Herstructureringsplan 't Vaartje 1

Voor het deel van het bedrijventerrein waarop Bakker Beton voorheen was gevestigd is een herstructureringsplan is opgesteld. Dit herstructureringsplan is uitgewerkt in het bestemmingsplan 't Vaartje 1 dat op 27 juni 2012 is vastgesteld. Dit deel van het bedrijventerrein valt buiten het plangebied van dit bestemmingsplan. In het herstructureringsplan is aangegeven dat met de realisatie van 't Vaartje 1 de komende tijd kan worden voldaan aan de lokale vraag aan bedrijfskavels. Er is dan ook vooralsnog geen noodzaak om het bedrijventerrein verder uit te breiden. Het project 't Vaartje, zoals aangegeven in de Visie bedrijventerreinen Asten en Someren wordt dan ook voorlopig niet verder uitgewerkt.

Structuurvisie Someren 2028

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

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



Afbeelding 4: uitsnede kaartbeeld structuurvisie Someren 2028

Waterplan

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.

In dit bestemmingsplan zijn voorzieningen voor de infiltratie van hemelwater rechtstreeks mogelijk gemaakt in alle bestemmingen.

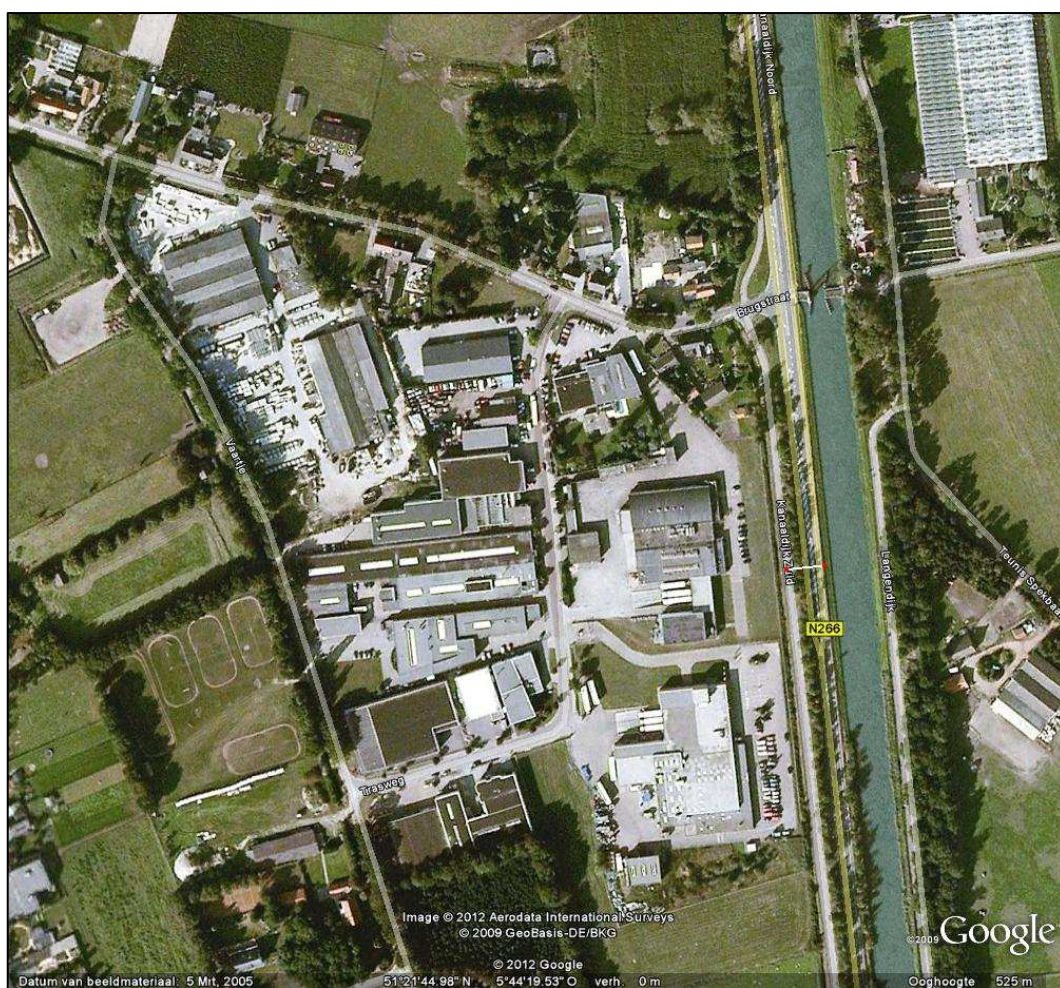
Welstandsbeleid

Sinds 1 januari 2012 hanteert de gemeente Someren een ander welstandsbeleid. De welstandsnota 2007 is vervangen door de nota ruimtelijke kwaliteit. Grote delen van de gemeente zijn welstandsvrij verklaard, met uitzondering van enkele beeldbepalende gebieden. Het plangebied is welstandsvrij verklaard.

3. GEBIEDSINVENTARISATIE

3.1 Beschrijving plangebied en omgeving

Bedrijventerrein 't Vaartje ligt aan de noordoostzijde van de kern Someren-Eind in de gemeente Someren. Het terrein grenst aan de oostzijde aan de Kanaaldijk – Zuid, met daarnaast de Zuid-Willemsvaart. Het bedrijventerrein wordt aan de noord- en zuidkant begrensd door landbouwgrond. Het terrein is circa 6,3 ha groot en er zijn circa 23 bedrijven gevestigd. Enkele panden staan momenteel leeg.



Afbeelding 5: luchtfoto plangebied en omgeving

Op het terrein is een mix van middelgrote en kleine bedrijven gevestigd. Het gaat hier om productiebedrijven, bouwbedrijven, (groot)handel en transport. Aan de noordrand van het terrein bevinden zich enkele woonhuizen. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de Brugstraat. Intern wordt het plangebied ontsloten via de Trasweg en 't Vaartje. Op het bedrijventerrein zijn geen groenvoorzieningen aanwezig. Wel is één perceel in gebruik als landbouwgrond. Het perceel is echter in eigendom van een van de aanwezige bedrijven en bestemd als bedrijventerrein, waarbinnen het bestaand agrarisch gebruik is toegestaan.



Afbeelding 6: fotobeelden plangebied

3.2 Bedrijven- en woningenlijst

In het plangebied zijn thans de volgende bedrijven en woningen aanwezig:

Straat	nr	Naam bedrijf	Type bedrijf	Cat.
Brugstraat	28	Autobedrijf Van de Voort	Detailhandel en onderhoud van auto's	2
Kanaaldijk - Zuid	1 / 3	Leeg	Vleeswaren en vleesconserven-fabriek	3.1

Kanaaldijk - Zuid	2	Van Rooi Meat	Vleesverwerking zonder slacht	3.2
Trasweg	5	Willem Bos Electrotechniek	Electrotechnisch bedrijf	1
Trasweg	7	Stratenmaker Van de Voort	Opslag	1
Trasweg	4	Zanetti auto's	Detailhandel en autosloperij	2
Trasweg	6	Reijrink Staalbouw Someren	Constructie bouw / mechanisatie-werkplaats	3.2
Trasweg	6a	leeg	Kantoor	1
Trasweg	8	La Moda Print Unlimited,	Textieldrukkerij	3.1
Trasweg	10	SPS Small processor Systems	Electrotechnisch industrie	2
Trasweg	12	De Vesting Wassen Beitsen	Producent van wassen en beitsen	3.2
Trasweg	14	Vereijken bestrating	Stratenmaker	2
Trasweg	16	Mikkies industriële reiniging	PM	PM
Trasweg	18	PM		PM
Trasweg	20	PM		PM
Trasweg	22	Mooi van Toon Meubel- en interieurbouw	Machinale timmerwerkplaats	3.2
Trasweg	15	Warebo Geveltechniek en restauratiebouw	Machinale timmerwerkplaats	3.2
Trasweg	17	Leeg		
Trasweg	17 b	Leeg		
Trasweg	17 c	Lemmens Meubel- en interieurbouw	Machinale timmerwerkplaats	3.1
Vaartje	42	Eagle cars restauratie en spuitwerk	Autoreparatie- en verfspuiterij	3.2
Vaartje	46	Huub van Mierlo autoschade	Autoreparatiebedrijf	3.2

Tabel 1: lijst aanwezige bedrijven

Straat	nr
Brugstraat	20 (burgerwoning)
Brugstraat	22 (burgerwoning)
Brugstraat	30a (burgerwoning)
Brugstraat	32 (burgerwoning)
Trasweg	7 (burgerwoning)
Trasweg	4 (bedrijfswoning)

Tabel2: lijst met aanwezige woningen

4. ONDERZOEKSASPECTEN

In dit hoofdstuk wordt nader ingegaan op de verschillende onderzoeks- en milieu-aspecten (bodem, waterhuishouding, luchtkwaliteit, externe veiligheid, geluidshinder, kabels en nutsvoorzieningen, flora en fauna en archeologie).

4.1 Milieu-aspecten

4.1.1 Bodem

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

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

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

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

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

Het voorgaande heeft uitsluitend betrekking op voor bodemverontreiniging onverdachte locaties. Op locaties die (bijvoorbeeld op basis van (bedrijfs)activiteiten die

op de locatie plaatsvinden/-vonden) wel verdacht zijn ten aanzien van bodemverontreiniging, kan sprake zijn van lokale verontreinigingen, die wel belemmeringen kunnen opleveren ten aanzien van het gebruik van de locatie.

Beheerplan

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

4.1.2 Geluidhinder

Op grond van de Wet geluidhinder dient, indien in het plangebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien, binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, railverkeerslawaaï en/of industrielawaaï, onderzocht te worden of in het betreffende gebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Wegverkeerslawaaï

Omdat er geen sprake is van nieuwe uitbreidingslocaties, dan wel mogelijke vestiging van nieuwe geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) op het bedrijventerrein, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk

Railverkeerslawaaï

Het bedrijventerrein is niet gelegen binnen een geluidszone van een spoorlijn.

Industrielawaaï

Het bedrijventerrein is geen gezoneerd terrein¹. Daarnaast komen er op de terreinen geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen voor die in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd zouden moeten worden. Het uitvoeren van een nader akoestisch onderzoek inzake industrielawaaï is in het kader van het bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

4.1.3 Luchtkwaliteit

Luchtkwaliteit heeft betrekking op luchtverontreiniging met (gasvormige) stoffen en verontreiniging van de lucht met stof. Veel stoffen die in de lucht kunnen voorkomen hebben na inademing een schadelijk effect op de gezondheid. Behalve de aard en de concentratie van de stof is de blootstellingsduur bepalend voor het gezondheidseffect.

De hoofdlijnen voor regelgeving betreffende luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). De kern van de wet bestaat uit de (Euro-

¹ Een gezoneerd industrieterrein is een terrein waar zich inrichtingen, zoals genoemd in bijlage I, onderdeel D van het Besluit omgevingsrecht bevinden, welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

pese) luchtkwaliteitseisen. De wet voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL kan pas in werking treden als de EU derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) heeft verleend.

Bij het uitvoeren van een project moet worden onderzocht of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat de luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. In de AmvB 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en de ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) zijn de uitvoeringsregels vastgelegd die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Luchtkwaliteit in het plangebied

Volgens de grootschalige concentratiekaarten van het RIVM is de concentratie PM_{10} ter plaatse circa $26 \mu\text{g}/\text{m}^3$, en is de concentratie NO_2 ter plaatse circa $20 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM_{10} $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Voor NO_2 bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$. 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.

Beheerplan

Er worden in het kader van het bestemmingsplan voor bedrijventerrein 't Vaartje geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee tevens geen gewijzigde invloed op de luchtkwaliteit wordt uitgeoefend. Omdat er geen sprake is van nieuwe uitbreidingslocaties, dan wel mogelijke vestiging van nieuwe milieugevoelige objecten (zoals woningen) op het bedrijventerrein, is het uitvoeren van een nader luchtkwaliteitsonderzoek niet noodzakelijk.

4.1.4 Milieuzonering

Bij planontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten². Hierin wordt per bedrijfssoort aangegeven welke milieu-invloed (in de vorm van geur, stof, geluid en gevaar) hiervan kan uitgaan en welke indicatieve afstand hierbij (minimaal) in acht genomen worden.

Toegestane milieucategorieën

Op bedrijventerrein 't Vaartje komen bedrijven voor in verschillende milieucategorieën. Deze variëren van milieucategorie 1 tot 3.2. Op grond van het huidige bestemmingsplan waren bedrijven in milieucategorie 2 en 3 toegestaan mits werd vol-

² Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009

daan aan de afstanden genoemd in de Staat van bedrijfsactiviteiten. Bestaande bedrijven mochten worden gecontinueerd en gehandhaafd worden en werden geacht wat betreft milieuhinder in planologisch opzicht aanvaardbaar te zijn c.q. aan de bestemmingsregels te voldoen. Bedrijven in milieucategorie 1 waren slechts toegestaan na vrijstelling.

Door de woningen aan de Brugstraat, de Trasweg en 't Vaartje gelden op dit moment behoorlijke beperkingen ten aanzien van de vestiging van nieuwe bedrijvigheid op het bedrijventerrein.

Er dient rekening te worden gehouden met de aanwezige woningen maar de bedrijven dienen ook ontwikkelingsruimte te krijgen. Er is geen aanleiding om zwaardere industrie (hoger dan milieucategorie 3.2) toe te laten op het terrein. Voor enkele percelen geldt echter dat de afstand tot een burgerwoning te kort is om categorie 3.2 bedrijvigheid toe te staan. In verband hiermee is de toegelaten milieucategorie aangepast nabij de burgerwoningen aan de Brugstraat. Gezien de ligging midden op het bedrijventerrein is ten zuiden van de burgerwoning aan de Trasweg de toegestane milieucategorie niet aangepast.

Het gebied kenmerkt zich door een hoge mate van functiemenging en de Brugstraat is een belangrijke ontsluitingsweg voor het verkeer uit Someren en Someren-Eind. Er mag dan ook worden uit gegaan van het omgevingstype gemengd gebied. Voor de goede orde wordt vermeld dat in het op 27 juni 2012 vastgesteld bestemmingsplan Bedrijventerrein 't Vaartje I, Someren-Eind, ook het omgevingstype gemengd gebied is gehanteerd.

Door deze beleidswijziging kan met de afstanden uit de onderstaande tabel worden gewerkt.

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

Tabel 3: VNG richtafstanden

Burgerwoningen

In het plangebied bevindt zich een vijftal burgerwoningen. Vier daarvan staan aan de Brugstraat (nrs. 20, 22, 30a en 32), verder is op het perceel Trasweg 7 een burgerwoning aanwezig. De woningen staan op korte afstand van percelen met een bedrijfsbestemming. Op grond van VNG richtlijnen dient, uitgaande van het omgevingstype gemengd gebied, een afstand van 50 meter aangehouden te worden tussen woningen en bedrijvigheid (milieucategorie 3.2).

De huidige afstand tussen de woningen en de percelen met een bedrijfsbestemming varieert tussen de 1 meter (Brugstraat 30a) en 23 meter (Brugstraat 32). De afstand tussen de woningen en het bedrijfsterrein is gelet op de richtafstanden vrij kort.

Het gaat weliswaar niet om nieuwe woningen, maar vanuit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening dient bij het toekennen van uitbreidingsmogelijkheden bij deze woningen, wel rekening gehouden te worden met het aspect milieuzoneering. De vigerende bouwrechten van de woningen zijn in dit bestemmingsplan overgenomen, waarbij deze zijn aangepast aan de huidige standaard van de gemeente. Ten aanzien van de huidige bouw- en gebruiksregels treedt geen verslechtering op van het woon- en leefklimaat dat kan ontstaan. Ook worden omliggende bedrijven niet aanvullend beperkt in de milieuruimte, ten aanzien van de geldende bouw- en gebruiksmogelijkheden voor de woningen.

Wijzigen burgerwoningen in de bestemming 'Bedrijventerrein', al dan niet met aanduiding 'bedrijfswoning'

Gelet op de milieubelasting op de burgerwoningen, gaat de voorkeur uit naar het leggen van een bedrijfsbestemming op deze percelen, waarbij de huidige burgerwoningen worden omgezet in bedrijfswoningen. Dit mede gelet op het feit dat in het aangrenzende bestemmingsplan Uitbreiding 't Vaartje de mogelijkheid wordt geboden om bedrijfswoningen te realiseren op enkele percelen langs de Brugstraat.

In zijn algemeenheid is de gemeente Someren terughoudend ten aanzien van het toestaan van bedrijfswoningen op bedrijventerreinen. Langs de Brugstraat wordt dit wel als een passende ontwikkeling beschouwd. Op basis van marktonderzoek is gebleken dat er binnen de gemeente Someren relatief veel vraag is naar woon-werk eenheden. Op basis daarvan is het in onlangs vastgesteld bestemmingsplan Bedrijventerrein 't Vaartje I Someren-Eind de mogelijkheid opgenomen om enkele bedrijfswoningen langs de Brugstraat te realiseren.

Concrete plannen voor de omschakeling van de bestemming "Wonen" naar de bestemming "Bedrijventerrein" ontbreken op dit moment. Om deze gewenste ontwikkeling op een eenvoudige wijze mogelijk te maken is een wijzigingsbevoegdheid

opgenomen in het bestemmingsplan waarmee de woonbestemming kan worden omgezet in de bestemming 'Bedrijventerrein'.

Het perceel Trasweg 7 heeft een woonbestemming. Aangezien dit perceel midden op het bedrijventerrein ligt, het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid naar de bestemming 'Bedrijventerrein' voor dit perceel eveneens gewenst. Aangezien bedrijfswoningen alleen aan de Brugstraat gewenst zijn, zou in het geval van bestemmingswijziging de bestaande woning gesloopt moeten worden.

Bestaande bedrijfswoning Trasweg 4

Op het perceel Trasweg 4 is een bedrijfswoning aanwezig. Hiervoor is op 23 mei 1984 een bouwvergunning verleend. Het bestemmingsplan 't Vaartje staat op dit moment echter geen bedrijfswoningen toe. Uit de toelichting van het geldende bestemmingsplan kan niet worden achterhaald waarom deze woning onder het overgangsrecht is geplaatst.

Beleidsmatig gezien zijn bedrijfswoningen enkel gewenst aan de Brugstraat. Op deze locatie ondervinden bewoners de minste overlast van de bedrijvigheid en de woningen zorgen voor een aantrekkelijker straatbeeld. De woningen onttrekken de vaak hogere bedrijfsbebouwing voor een deel aan het oog.

De huidige bedrijfswoning op het perceel Trasweg 4 wordt op dit moment overgangsrechtelijk beschermd. Op grond van vaste jurisprudentie is het niet zonder meer toegestaan om gebouwen bij herhaling onder het overgangsrecht te plaatsen. Een minimumvereiste is dat een gerechtvaardigde verwachting bestaat dat het bestaande gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. Er is geen indicatie dat de eigenaren/gebruikers het gebruik zullen staken. De gemeente is evenmin voornemens om de percelen te verwerven of te onteigenen. Op basis daarvan is het niet aannemelijk dat het gebruik binnen de planperiode zal worden beëindigd. Het is dan ook niet redelijk om dit gebruik opnieuw onder het overgangsrecht te brengen.

De bedrijfswoning is dan ook positief bestemd. Omdat een bedrijfswoning op deze locatie beleidsmatig gezien ongewenst is, zijn in het bestemmingsplan geen uitbreidingsmogelijkheden opgenomen voor deze bedrijfswoning.

4.1.5 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-Heide geldt een geurnorm van 3 ou/e m³.

Beheerplan

Er worden in het kader van het bestemmingsplan voor bedrijventerrein 't Vaartje geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Omdat er geen sprake is van nieuwe uitbreidingslocaties, dan wel mogelijke vestiging van nieuwe geurgevoelige objecten (zoals woningen of bedrijfsgebouwen) op het bedrijventerrein, is het uitvoeren van een geuronderzoek niet noodzakelijk.

4.1.6 Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om de gevaren die de directe omgeving loopt in het geval er iets mis mocht gaan tijdens de productie, het behandelen of het vervoer van gevaarlijke stoffen. De daaraan verbonden risico's moeten aanvaardbaar blijven. Er worden twee normstellingen gehanteerd. Het plaatsgebonden risico (PR) richt zich vooral op de te realiseren basisveiligheid voor burgers: bebouwing is niet toegestaan binnen de zogenaamde 10⁻⁶ risicocontour. Het groepsrisico (GR) stelt beperkingen aan de maatschappelijke ontwrichting als gevolg van calamiteiten met gevaarlijke stoffen. Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen).

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's, gelet op kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. De toepassing van de risicobenadering heeft dus primair betrekking op de onderdelen pro actie, de preventie en de preparatie van de veiligheidsketen. Het beleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan door maatregelen te treffen bij of aan de bron (inrichtingen, auto's etc.) en door de restrisico's te beperken, bijvoorbeeld door zonering. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

Groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) is een oriënterende waarde vastgelegd. Deze wordt uitgedrukt in de kans dat per jaar een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op tenminste dat aantal slachtoffers. De kans dat (een groep) slachtoffers vallen, wordt weergegeven met een curve (de fN-curve).

Een belangrijke factor bij het bepalen van het groepsrisico is het aantal personen dat zich in de omgeving van de risicovolle activiteit bevindt. Dit aspect kan vanuit de ruimtelijke ordening, door het toestaan of juist uitsluiten van functies waarbij een hoge personendichtheid in een bepaald gebied, worden beïnvloed.

In het Bevi is vastgelegd dat voldaan moet worden aan de eisen van het besluit bij nieuwe activiteiten / situaties. Het gaat daarbij niet alleen om het oprichten van of veranderen van inrichtingen of projecteren van nieuwe bestemmingen. Ook bij het vaststellen of herzien van een bestemmingsplan, dient de externe veiligheid te worden beoordeeld. Voor het plangebied is beoordeeld of sprake is van activiteiten met gevaarlijke stoffen binnen en in de omgeving van het plangebied, die mogelijk risico's zouden kunnen opleveren. Meer specifiek is gekeken naar de aanwezigheid van bedrijven die aangewezen zijn in het Bevi, waaronder LPG-tankstations, transportroutes over weg/spoor/water en buisleidingen.

Bestaande situatie

Risicovolle inrichtingen

Volgens de provinciale risicokaart zijn binnen het plangebied geen risicovolle bedrijven aanwezig. Het terrein van het voormalige bedrijf Bakker Beton Someren (dat buiten het plangebied ligt) is aangemerkt als risicovol. Alle activiteiten zijn echter beëindigd en de bebouwing is gesloopt tot op maaiveld. Het bedrijf vormt geen risico meer.

In de omgeving van het plangebied komt nog een risicovol bedrijf voor. Het betreft het LPG tankstation aan de Boerenkamplaan 113. Het bedrijf heeft een plaatsgebonden risicocontour van 45 meter vanaf het vulpunt. Het groepsrisico dient te worden verantwoord tot een afstand van 150 meter. Het plangebied ligt op ruime afstand van het tankstation (minimaal 180 meter). Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vormen dan ook geen belemmering.

Risicovol wegtransport

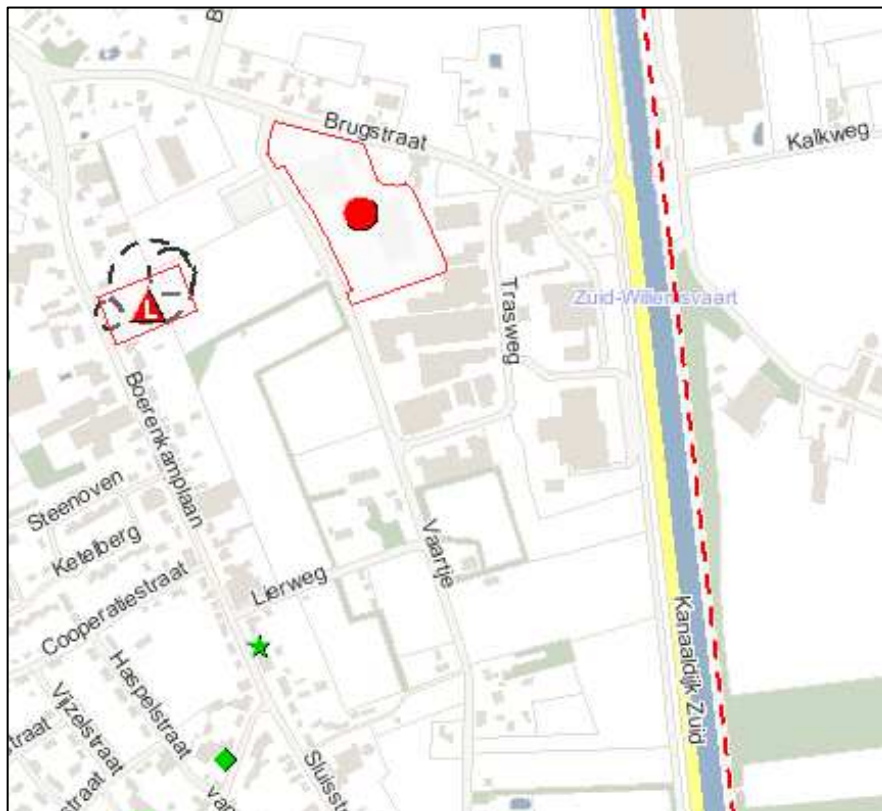
Over de Kanaaldijk Zuid direct ten oosten van het plangebied vindt in beperkte mate risicovol transport plaats. Uit de provinciale rapportage 'Inventarisatie transport gevaarlijke stoffen' (juli 2008) blijkt dat de aard en omvang van het transport van gevaarlijke stoffen over de Kanaaldijk Zuid zodanig gering is dat er geen risico's ten aanzien van het plaatsgebonden- en het groepsrisico aan deze weg verbonden zijn.

Risicovol transport over het water

Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich de Zuid-Willemsvaart. De Zuid-Willemsvaart is op het kaart bij het (ontwerp) basisnet water opgenomen als vaarweg zonder toetsafstand. Dit betekent dat het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze vaarweg geen punt van aandacht is.

Risicovol transport per (buis)leiding

Aan de Astense zijde van de Zuid-Willemsvaart, op een afstand van meer dan 60 meter, bevindt zich een hoge druk aardgasleiding. Het betreft een leiding met een uitwendige diameter van 14,49 inch en een maximale werkdruk van 40 bar. De plaatsgebonden risicocontour 10^{-6} bevindt zich op het hart van de leiding. Er bevinden zich verder geen andere relevante buisleidingen binnen of in de directe nabijheid van het plangebied.



Afbeelding 7: uitsnede risicokaart

Verantwoordingsplicht Bevb

In het kader van het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) dient een verantwoording van het groepsrisico plaats te vinden. Dit geldt ook wanneer er geen ontwikkelingen plaatsvinden, zoals in onderhavig bestemmingsplan.

Het brandweeradvis maakt onderdeel uit van de verantwoordingsplicht van het groepsrisico. Voor de verantwoording worden daarnaast nut en noodzaak en overige belangen afgewogen. Er bestaat een kleine kans op incidenten met de buisleiding nabij het plangebied doordat graafwerkzaamheden slechts na een klic-melding worden toegestaan. Voor de aanvaardbaarheid van het restrisico geldt met name de mogelijkheid voor zelfredzaamheid van aanwezigen. Het succes van de zelfredzaamheid hangt af van twee aspecten: De mate waarin de gebiedsinrichting de zelfredzaamheid bevordert. De mogelijkheid om slachtoffers te voorkomen, gezien het maatgevende scenario. Het plangebied bestaat voor het grootste gedeelte uit zelfredzame personen. Het gebied is verder goed omsloten (vluchtwegen) en er zijn voldoende objecten aanwezig om te schuilen. De risico- en crisiscommunicatie kunnen bijdragen aan de zelfredzaamheid van de aanwezige personen. De personendichtheid in het plangebied verandert niet aangezien het een conserverend bestemmingsplan betreft.

Vestiging risicovolle inrichtingen

Risicovolle inrichtingen op bedrijventerreinen

Op bedrijventerreinen bevinden zich vaak al inrichtingen die werken met riskante stoffen. Clustering van risicobedrijven ligt daarom voor de hand. Naast clustering van risicovolle bedrijven op bedrijventerreinen is het ook wenselijk dat clustering plaatsvindt met de transportroutes gevaarlijke stoffen.

Uit de paragraaf 'risicovolle inrichtingen' blijkt dat er momenteel geen risicovolle bedrijven aanwezig zijn in het plangebied. Wel zijn op, en direct grenzend aan het bedrijventerrein, woningen aanwezig. Vestiging van nieuwe risicovolle inrichtingen nabij deze kwetsbare objecten wordt niet wenselijk geacht. Woonwijken die grenzen aan bedrijventerreinen verdienen extra aandacht. Het groepsrisico van een risicovolle inrichting op een bedrijventerrein kan uitstralen naar nabijgelegen woonwijken, over de grenzen van het bedrijventerrein. Hierdoor is het groepsrisico in dat deel van de woonwijk iets hoger dan in de rest van de wijk. Dit betekent dat er in deze gebieden extra aandacht voor de hulpverlening en zelfredzaamheid van de mensen moet zijn. Bedrijventerreinen die grenzen aan woonbebouwing zijn om die reden minder geschikt zijn voor de vestiging van risicovolle inrichtingen.

Om deze redenen wordt de nieuwvestiging van Bevi-inrichtingen in het plangebied niet mogelijk gemaakt.

4.2 Natuurwaarden

Natuurbescherming in Nederland

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. Indien er houtopstanden in het buitengebied aanwezig zijn, kan daarnaast de Boswet van toepassing zijn.

Natuurbeschermingswet

De Natuurbeschermingswet heeft betrekking op de Europees beschermde Natura 2000-gebieden en de Beschermd natuurmonumenten. De Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden worden in Nederland gecombineerd als Natura 2000-gebieden aangewezen. Als er naar aanleiding van projecten, plannen en activiteiten mogelijk kerwijs significante effecten optreden, dienen deze vooraf in kaart gebracht en beoordeeld te worden. Projecten, plannen en activiteiten die mogelijk een negatief effect hebben op de beschermde natuur in een Natura 2000-gebied (of Beschermd Natuurmonument) zijn vergunningsplichtig.

Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende zoogdieren, (trek)vogels, reptielen en amfibieën, op een aantal vissen, libellen en vlinders, op enkele bijzondere en min of meer zeldzame ongewervelde diersoorten (uit de groepen kevers, mieren, schelp- en schaaldieren) en op een honderdtal vaatplanten. Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt wel een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aanwezige soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. Bij ruimtelijke ontwikkelingen moet naast de zorgplicht ook rekening gehouden worden met de juridisch zwaarder beschermde soorten uit 'tabel 2', de bijlage 1 soorten van het besluit vrijstelling beschermde dieren plantensoorten, de soorten uit Bijlage IV van de Habitatrichtlijn (tezamen tabel 3)

en met alle vogels. Van deze laatste groep is een lijst opgesteld met vogelsoorten waarvan de nesten jaarrond beschermd zijn en een lijst met vogels waarbij inventarisatie gewenst is. Komen soorten van de hierboven genoemde beschermingsregimes voor dan is de eerste vraag of de voorgenomen activiteit effecten heeft op de beschermde soorten. Treden er effecten op dan dient er gekeken te worden of er passende maatregelen getroffen kunnen worden om de functionaliteit van de voortplantings- en/of vaste rust- en verblijfplaats te garanderen.

Planologische beschermde natuurwaarden

De Ecologische Hoofdstructuur en de provinciale groenstructuur zijn ruimtelijk in de Structuurvisie en Verordening vastgelegd. De EHS is een robuust netwerk van natuurgebieden en tussenliggende verbindingzones. Dit netwerk bestaat uit bestaande natuurgebieden, nieuw aan te leggen natuur en verbindingzones tussen de gebieden. Ook de beheergebieden voor agrarisch natuurbeheer behoren tot de EHS. De feitelijke beleidsmatige gebiedsbescherming vindt plaats middels de uitwerking van het provinciaal beleid in de gemeentelijke bestemmingsplannen.

Toetsing

Gebiedsbescherming

Vanuit de Natuurbeschermingswet is het van belang dat bestemmingsplannen geen ontwikkelingen mogelijk maken die negatieve effecten op de aangewezen soorten en habitattypen kunnen veroorzaken. Het kan hierbij gaan om effecten zoals vermeting, verzuring, verdroging, geluidsverstoring etc.

Binnen een straal van 3 kilometer van het plangebied zijn geen gebieden aanwezig waarop de gebiedsbescherming van toepassing is. Op circa 4 km bevindt zich De Groote Peel.

Soortenbescherming

Gezien het feit dat het bedrijventerrein voor het grootste deel verhard is en wordt verstoord door intensief menselijk gebruik, kan worden aangenomen dat zich binnen het bedrijventerrein weinig tot geen beschermde dier- en/of plantensoorten voorkomen.

Beheerplan

In het voorliggende bestemmingsplan worden voorts geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Tegen de voorgenomen actualisatie van het vigerende bestemmingsplan voor het plangebied, bestaan op basis van natuurwaarden dan ook geen belemmeringen.

4.3 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Blijkens het geldende bestemmingsplan en leidinggegevens van Gasunie liggen binnen het plangebied geen gasleidingen met een planologische beschermingszone. Wel is aan de oostzijde van de Zuid-Willemsvaart een ondergrondse gastransportleiding gelegen van de Gasunie. De beschermingszone van deze leiding ligt echter ruim buiten het plangebied.

4.4 Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg is de Nederlandse uitwerking van het Verdrag van Malta (1992). De wet is een raamwet die regelt hoe rijk, provincie en gemeente bij hun ruimtelijke plannen rekening moeten houden met het erfgoed in de bodem. De wet is op 1 september 2007 in werking getreden.

De wet beoogt het culturele erfgoed (en vooral het archeologische erfgoed) te beschermen. Onder archeologisch erfgoed wordt verstaan: alle fysieke overblijfselen, zowel in als boven de grond, die bijdragen aan het verkrijgen van inzicht in menselijke samenlevingen uit het verleden.

De uitgangspunten van de wet zijn:

- archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- vroeg in de ruimtelijke ordening al rekening houden met archeologie. Initiatiefnemers tot ruimtelijke ontwikkelingen moeten in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemversturende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren. De invoering hiervan wordt geregeld via bestemmingsplannen en vrijstellingen, de mer-plichtige activiteiten en ontgroningen;
- bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen. De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer tot de bodemversturende activiteit;

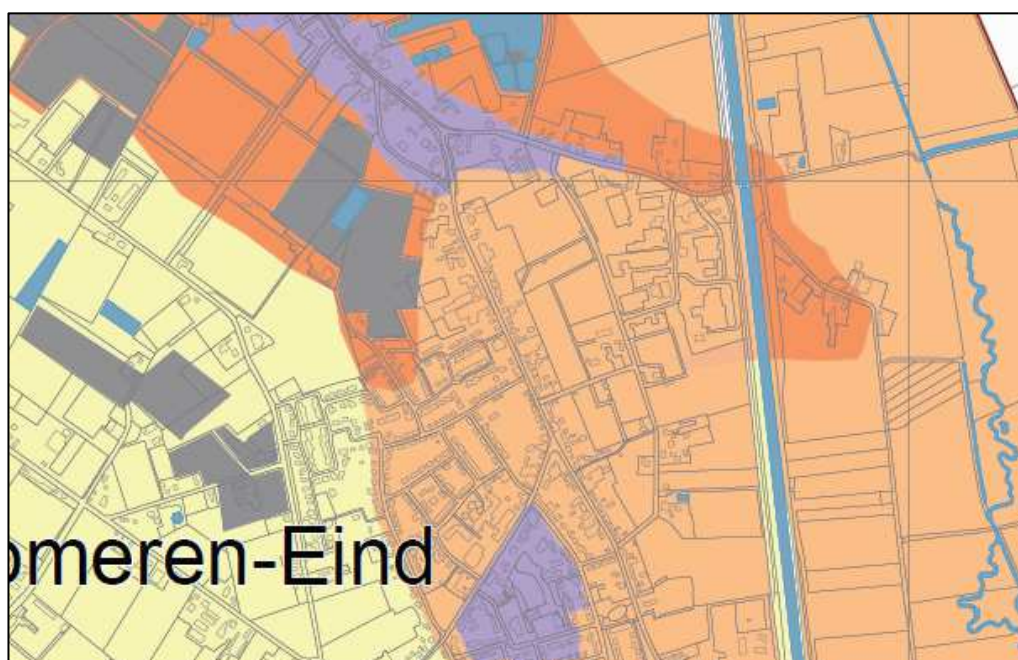
In de Wet op de Archeologische Monumentenzorg is aangegeven dat gemeenten verantwoordelijk zijn voor hun eigen bodemarchief. Dit betekent dat de gemeente bevoegd gezag is. Als gevolg van de Wet op de Archeologische Monumentenzorg en de Wet ruimtelijke ordening toetst de provincie Noord Brabant niet langer archeologische rapporten en programma's van eisen.

Om te kunnen voldoen aan het gestelde in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg heeft de gemeente Someren de beschikking over archeologiebeleid en een archeologische beleidskaart.

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

Beheerplan

In het bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen opgenomen. Het uitvoeren van een archeologisch onderzoek is dan ook niet noodzakelijk. De bescherming van eventuele archeologische waarden in het plangebied is verzekerd middels de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 3, 4 en 5'.



Afbeelding 8: uitsnede archeologische beleidskaart

4.5 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 een bestemmingsplan 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 het bestemmingsplan en het daarbij behorende besluit is daarmee dus verplicht om breder te kijken dan alleen naar het facet archeologie. Ook de facetten historische (stede)bouwkunde en historische geografie dienen te worden meegenomen in de belangenafweging. Hierbij gaat het om zowel beschermde als niet formeel beschermde objecten en structuren.

Cultuurhistorisch waardevolle objecten en structuren

Op de Cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant is te zien dat het plangebied zelf geen cultuurhistorische waarden kent. Aan de noordzijde van het plangebied is een MIP-object gelegen. Doordat in het plangebied geen nieuwe ontwikkelingen plaatsvinden, is aantasting van de cultuurhistorische waarden van dit pand uitgesloten.

4.6 Waterparagraaf

De laatste jaren dient in ruimtelijke plannen steeds meer aandacht besteed te worden aan waterhuishoudkundige aspecten. Daarbij staan naast een duurzaam waterbeheer de integrale afweging en het creëren van maatwerk voorop. Water moet altijd bekeken worden in het licht van het watersysteem of stroomgebied waarin een stad of een dorp ligt. Een goede afstemming van waterbeleid (kwantitatieve en kwalitatieve eigenschappen) en ruimtelijke ordening, ook in het direct aangrenzende gebied, is daarom noodzakelijk.

Beleidskader

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan 2010-2015, het Waterbeheersplan van waterschap Aa & Maas, het Nationaal Waterplan, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Het 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. Ook hier gelden de drietrapstrategieën.

Waterschap Aa en Maas, Beleidsnota uitgangspunten Watertoets

In de beleidsnota uitgangspunten watertoets staan de volgende uitgangspunten centraal:

- Gescheiden houden van het vuil water en het schoon hemelwater. Het streefbeeld is het schone regenwater af te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de riolering afgevoerd en blijft het schone regenwater in het ideale geval binnen het plangebied.
- Voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde schone hemelwater dient worden omgegaan gelden de volgende afwegingsstappen: 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer'.
- Hydrologisch Neutraal bouwen. Bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De GHG mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden.
- Water als kans. De belevingswaarde van water kan bijvoorbeeld voor meerwaarde zorgen.
- Meervoudig ruimtegebruik. Omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters door de ruimtevraag van water beperkt worden.
- Voorkomen van vervuiling. Nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden.

Het waterschap heeft een beleidsnota opgesteld als vervolg op de beleidsnota uitgangspunten watertoets Aa en Maas. De ontwikkelingen in het denken over water, maken het noodzakelijk om een zevende uitgangspunt aan deze principes toe te voegen, te weten: 'wateroverlastvrij bestemmen'. Bij dit uitgangspunt wordt al voldaan aan extreme situaties (NBW-norm)³. De voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie, zodat 'wateroverlastvrij bestemd' wordt. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is zal gezocht moeten worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Water voor (menselijke) consumptie

Verspreid over de provincie Noord-Brabant is een aantal waterwinlocaties gelegen. Dergelijke waterwinlocaties zijn beschermd op basis van de Provinciale Milieuveror-

³ In het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW) en het NBW Actueel is afgesproken om het watersysteem in 2015 op orde te hebben. Dit houdt in dat de kans op wateroverlast door inundatie vanuit het oppervlaktewater moet zijn verminderd tot een maatschappelijk acceptabel niveau. Dit niveau is in het NBW vertaald in zogenaamde werknormen voor vijf vormen van grondgebruik.

dening (PMV). Rondom waterwinlocaties zijn beschermingszones aangewezen in de PMV, te weten waterwingebieden, grondwaterbeschermingsgebieden en boringsvrije zones. Binnen het bedrijventerrein of de direct omgeving liggen echter geen van dergelijke gebieden.

Verordening waterhuishouding

Het bedrijventerrein is niet gelegen in een op basis van de verordening waterhuishouding beschermd gebied, of attentiegebied.

Oppervlaktewater

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen.

Hemelwater in het plangebied

In dit bestemmingsplan zijn geen nieuwe ontwikkelingen voorzien. Er dienen dan ook geen nieuwe infiltratievoorzieningen te worden aangebracht. In de regels is ten behoeve van nieuwe bouwaanvragen de aanleg van nieuwe infiltratievoorzieningen wel rechtstreeks mogelijk gemaakt.

Overleg waterbeheerder

Een belangrijk instrument bij de uitvoering van het waterbeleid is de Watertoets. Het toepassen van de Watertoets bij ruimtelijke ingrepen is verplicht en heeft als uitgangspunt dat de situatie voor het watersysteem door een ruimtelijke ingreep niet mag verslechteren (stand-still-beginsel). Bovendien wordt er bij de toepassing van de Watertoets naar gestreefd de kansen om bestaande ongewenste situaties te verbeteren, zoveel mogelijk te benutten. In het kader van het vooroverleg zal het bestemmingsplan aan het waterschap worden voorgelegd.

5. JURIDISCHE ASPECTEN

5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan voor bedrijventerrein 't Vaartje is vervat in een verbeelding, de planregels en de toelichting.

De toelichting heeft géén bindende werking; de toelichting maakt juridisch ook geen onderdeel uit van het bestemmingsplan, maar heeft wel een belangrijke functie bij de weergave en onderbouwing van het plan en ook bij de uitleg van bepaalde bestemmingen en regels.

De regels bevatten het juridisch instrumentarium voor het regelen van het gebruik van de gronden, bepalingen omtrent de toegelaten bebouwing, regelingen betreffende het gebruik van aanwezige en / of op te richten bouwwerken. De regels zijn onderverdeeld in vier hoofdstukken. Per hoofdstuk zullen de diverse bepalingen artikelsgewijs worden besproken.

De verbeelding heeft een ondersteunende rol voor toepassing van de regels alsmede de functie van visualisering van de bestemmingen. Op de verbeelding worden de bestemmingen weergegeven, met daarbij de harde randvoorwaarden. De verbeelding vormt samen met de regels het voor de burgers bindende deel van het bestemmingsplan.

Het nieuwe bestemmingsplan is opgesteld conform de landelijke richtlijn voor bestemmingsplannen (SVBP 2008), alsmede de Wet Ruimtelijke Ordening (Wro), Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo), het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit omgevingsrecht (Bor).

5.2 Opzet planregels

De regels zijn opgesteld conform de SVBP2008. Hieronder worden de gebruikte bestemmingen nader toegelicht. Er wordt tevens een toelichting gegeven op welke wijze de regels zijn ingedeeld en de inhoud van de regels wordt verkort weergegeven.

De planregels zijn verdeeld in 4 hoofdstukken, te weten:

- Hoofdstuk 1: Inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten;

- Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels. Hiermee worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld;
- Hoofdstuk 3: Algemene regels, waaronder zijn opgenomen de anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels en algemene afwijkingsregels;
- Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregels, waarin het overgangsrecht en de slotregel zijn opgenomen.

5.2.1 Inleidende regels

Begrippen (art. 1)

In dit artikel zijn bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemeen spraakgebruik onvoldoende vastliggen en waarbij verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels mogelijk zijn. Voor het gemak zijn enkele begrippen uit de Woningwet/ Bouwverordening overgenomen.

Wijze van meten (art. 2)

Hierin wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, breedte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken / percelen gemeten moeten worden.

5.2.2 Bestemmingsregels

De regels van een bestemming worden als volgt opgebouwd en benoemd:

- bestemmingsomschrijving;
- bouwregels;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels;
- specifieke gebruiksregels;
- afwijken van de gebruiksregels;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen gebouw zijnde, of van werkzaamheden
- omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk;
- wijzigingsbevoegdheid;

Duidelijk zal zijn dat een bestemmingsregel niet alle elementen hoeft te bevatten. Dit kan per bestemming verschillen.

In het onderstaande worden de regels van de opgenomen bestemmingen nader toegelicht.

Bedrijventerrein (artikel 3)

Voor het grootste deel van het plangebied is de bestemming 'Bedrijventerrein' opgenomen. Binnen deze bestemmingsregeling zijn gekoppeld aan de verbeelding, diverse voorwaarden verbonden aan de toegestane bedrijvigheid, de hoeveelheid, omvang en situering van bebouwing et cetera.

Het uitgangspunt is dat over het algemeen bedrijven zijn toegestaan in milieucategorie 2 en 3. Nabij de woonbebouwing aan de Brugstraat is alleen een milieucategorie 2 toegestaan. Thans zijn geen bedrijven uit categorie 4 aanwezig. Nieuwvestiging van bedrijven met een milieucategorie hoger dan 3.2 is niet toegestaan.

Een garagebedrijf en bedrijfswoningen zijn uitsluitend toegestaan voor zover hiervoor een aanduiding is opgenomen. Het betreft hier reeds bestaande vestigingen. Ook is een aanduiding opgenomen ten behoeve van de reeds aanwezige bedrijfsverzamelgebouwen.

Voor wat betreft de bouwhoogte van bedrijfsbebouwing wordt enige verruiming van de maximale goot- en bouwhoogte toegestaan, tot maximaal 8 meter.

Ook wordt ondergronds bouwen mogelijk gemaakt, om in die zin ondernemers optimaler gebruik te kunnen laten maken van de beschikbare ruimte op de bedrijfskavels.

Tot slot is nieuwvestiging van risicovolle inrichtingen niet toegestaan.

Verkeer (artikel 4)

Binnen deze bestemming zijn onder andere verkeersdoeleinden, groenvoorzieningen en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

Wonen (artikel 5)

De bestaande woningen in het plangebied hebben, conform het geldende bestemmingsplan een woonbestemming gekregen. De bouwmogelijkheden uit het geldende bestemmingsplan zijn overgenomen, waarbij deze zijn aangepast aan de huidige standaarden van de gemeente. Uitsluitend vrijstaande en twee-aaneen gebouwde woningen zijn toegestaan. De voorgevel van een hoofdgebouw dient te worden opgericht in of maximaal 3 meter achter de gevellijn. Aanbouwen en bijgebouwen mogen worden opgericht in en buiten het bouwvlak.

Waarde- Archeologie – 3 (artikel 6)

De eventueel aanwezige archeologische waarden van het westelijk deel van de Brugstraat zijn beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie'. Nieuwe bouwplannen zijn zonder archeologisch onderzoek mogelijk bij bodemverstorende werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm. Een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is opgenomen.

Waarde- Archeologie – 4 (artikel 7)

De eventueel aanwezige archeologische waarden van het oostelijk deel van de Brugstraat zijn beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie'. Nieuwe bouwplannen zijn zonder archeologisch onderzoek mogelijk bij bodemversturende werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 250 m² en dieper dan 40 cm. Een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is opgenomen.

Waarde- Archeologie – 5 (artikel 8)

De eventueel aanwezige archeologische waarden op het bedrijventerrein zelf zijn beschermd middels de dubbelbestemming 'Waarde- Archeologie - 5'. Nieuwe bouwplannen zijn zonder archeologisch onderzoek mogelijk bij bodemversturende werkzaamheden met een oppervlakte groter dan 2.500 m² en dieper dan 40 cm. Een omgevingsvergunningstelsel voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden is opgenomen.

5.2.3 Algemene regels

In de Anti-dubbelregel (artikel 9) wordt bepaald dat grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het verlenen van een omgevingsvergunning waarin uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, deze bij de beoordeling van latere plannen buiten beschouwing blijft. Het nog overgebleven terrein mag dus niet nog eens meegenomen worden bij het toestaan van een ander bouwwerk.

In de Algemene bouwregels (artikel 10) is een bepaling opgenomen met betrekking tot ondergronds bouwen, over ondergeschikte bouwdelen en over bestaande maten.

In de Algemene gebruiksregels (artikel 11) is een nadere bepaling opgenomen met betrekking het gebruik van de gronden.

In de Algemene afwijkingsregels (artikel 12) en Algemene wijzigingsregels (artikel 13) verschaffen het bevoegd gezag c.q. burgemeester en wethouders de gewenste beleidsruimte om bij de uitvoering van het plan te kunnen inspelen op gegevens of situaties die vooraf niet bekend kunnen zijn. In de Overige regels (artikel 14) is onder andere een verwijzing opgenomen naar de van toepassing zijnde wettelijke regelingen.

5.2.4 Overgangs- en slotregels

In de regel Overgangsrecht (artikel 15) is geregeld in hoeverre en onder welke voorwaarden bestaande gebouwen en het bestaand gebruik van gronden en bouwwerken mogen afwijken van het plan.

In de Slotregel (artikel 16) is aangegeven op welke wijze de regels van het bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

6. HAALBAARHEID

6.1 Financiële uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is als onderdeel van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grewwet) in werking getreden. In de Grewwet is bepaald dat de gemeente verplicht is om bij het vaststellen van een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan, maatregelen te hebben genomen die verzekeren dat alle kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Dit betekent dat er voor de gemeente een verplichting bestaat om haar kosten, die gepaard gaan met een bouwplan, te verhalen op de exploitant.

Dit bestemmingsplan betreft een beheerplan, er worden zodoende geen ontwikkelingen mogelijk gemaakt. Er is zodoende geen sprake van een bouwplan met een afdwingbaar kostenverhaal.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het voorliggende bestemmingsplan betreft een beheersmatig plan, waarbij de bestaande situatie en rechten van een actueel juridisch-planologisch toetsingskader worden voorzien. Dit leidt er automatisch toe dat er in vergelijking met de huidige situatie geen grote c.q. ingrijpende veranderingen plaatsvinden, waarbij de belangen van derden geschaad zouden kunnen worden. Het voorliggende bestemmingsplan zal echter de gebruikelijke procedures doorlopen, waarbij belanghebbenden de mogelijkheid krijgen om hun zienswijzen ten aanzien van het bestemmingsplan kenbaar te maken.

6.3 Procedure

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) is in werking getreden met ingang van 1 juli 2008. De wettelijke procedure start met het moment van ter inzage legging van het ontwerp bestemmingsplan.

De procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken en toezending aan gedeputeerde staten en de betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten;

- Gedurende de termijn van terinzagelegging kunnen door een ieder schriftelijk of mondeling **zienswijzen** worden ingebracht;
- **Vaststelling** van het bestemmingsplan door de gemeenteraad binnen 12 weken indien zienswijzen zijn ingediend;
- Algemene **bekendmaking** van het bestemmingsplan door terinzagelegging met voorafgaande kennisgeving en toezending aan gedeputeerde staten en betrokken rijksdiensten, waterschappen en gemeenten: binnen 2 weken dan wel, indien gedeputeerde staten of de inspecteur zienswijzen hebben ingebracht of het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld, 6 weken na vaststelling;
- Mogelijkheid tot **beroep** bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State binnen 6 weken na bekendmaking voor belanghebbenden;
- **Inwerkingtreding** op de dag na afloop van de beroepstermijn, zijnde 6 weken na de bekendmaking, tenzij binnen deze termijn een verzoek om een voorlopige voorziening is ingediend bij de Voorzitter van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

7. HANDHAVING

Een bestemmingsplan is voor de gemeente een belangrijk instrument om haar ruimtelijk beleid vorm te geven. Door middel van een combinatie van positieve bestemmingen en het uitsluiten van bepaalde activiteiten en functies kan een sturing plaatsvinden van gewenste en ongewenste ontwikkelingen. Een belangrijk aspect hierbij is de handhaving en het toezicht op de naleving van het bestemmingsplan. Deze handhaving is van cruciaal belang om de in het plan opgenomen ruimtelijke kwaliteiten ook op langere termijn daadwerkelijk te kunnen vasthouden. Daarnaast is de handhaving van belang uit een oogpunt van rechtszekerheid: alle bewoners en gebruikers dienen door de gemeente op een zelfde wijze daadwerkelijk aan het plan worden gehouden.

In dit bestemmingsplan is daarom allereerst gestreefd naar een zo groot mogelijke eenvoud van in het bijzonder de planregels. Hoe groter de eenvoud (en daarmee de toegankelijkheid en leesbaarheid), hoe groter in de praktijk de mogelijkheden om toe te zien op de naleving van het plan. Bewust zijn in het plan geen detailbepalingen opgenomen die – hoewel misschien op zichzelf niet onwenselijk – in de praktijk niet kunnen worden gehandhaafd. In het verlengde daarvan is zoveel mogelijk afgezien van bepalingen die door de bewoners en andere gebruikers als een onnodige beperking van hun vrijheid kunnen worden gevoeld. Hoe minder knellend de planregels zijn, hoe kleiner de kans dat het met de regels wat minder nauw wordt genomen. In de praktijk worden op den lange duur immers ook alleen die regels gerespecteerd waarvan door de betrokkenen de noodzaak en de redelijkheid wordt ingezien.

In de bouwregels zijn maten opgenomen die van toepassing zijn op gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Te realiseren gebouwen en andere bouwwerken moeten voldoen aan deze maatvoering, zo niet, dan kan het college van burgemeester en wethouders geen omgevingsvergunning voor het bouwen verlenen. Gebruiksregels zijn opgenomen om gewenste ontwikkelingen mogelijk te maken en ongewenste ontwikkelingen uit te sluiten. Toetsing aan de gebruiksregels is aan de orde bij functiewisseling of nieuwvestiging.

Het gemeentebestuur draagt de verantwoordelijkheid om toe te zien op de naleving van de opgenomen regels in het bestemmingsplan.

8. COMMUNICATIE

8.1 Resultaten inspraak en vooroverleg, ambtshalve aanpassingen

Het bestemmingsplan 't Vaartje heeft een inspraak- en vooroverlegprocedure doorlopen. In het separate inspraak- en vooroverlegverslag (18 juli 2013) wordt hier nader op in gegaan. Het gevoerde vooroverleg en de inspraak hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan. Wel zijn enkele ambtshalve aanpassingen ten behoeve van het ontwerpbestemmingsplan doorgevoerd.

8.2 Zienswijzen

P.M. Resultaten ter inzage legging ontwerp bestemmingsplan.

