

# Bestemmingsplan Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg Someren

Gemeente Someren

Vastgesteld





# Bestemmingsplan Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg Someren

Gemeente Someren

Vastgeseld

Rapportnummer:	211x06174
Datum:	Voorontwerp: 05-04-2013, 24-05-2013,05-07-2013, 18-12-2013, 17-03-2014, 28-03-2014 Ontwerp: 25-06-2014 Vastgesteld: 30-10-2014
Contactpersoon opdrachtgever:	Peter Engelvaart, Simone Salemans
Projectteam BRO:	Paul Gerards en Marc Oosting
Trefwoorden:	Witvrouwenbergweg, Someren, bestemmingsplan, pdv, bedrijventerrein
Bron foto kaft:	Hollandse Hoogte 1
Beknopte inhoud:	Bestemmingsplan voor de ontwikkeling van bedrijventerrein Witvrouwenbergweg te Someren tot een modern gemengd dienstenterrein met pdv- c.q. kantoorachtige en kleinschalige ambachtelijke bedrijvigheid. Tevens wordt een nieuwe rotonde aan de Kanaalstraat mogelijk gemaakt.

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

<b>1. INLEIDING</b>	<b>3</b>
1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan	3
1.2 Situering plangebied	4
1.3 Geldend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	6
<b>2. BELEID</b>	<b>7</b>
2.1 Rijksbeleid	7
2.2 Provinciaal beleid	9
2.3 Regionaal beleid	15
2.4 Gemeentelijk beleid	16
<b>3. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE</b>	<b>25</b>
3.1 Beschrijving plangebied en omgeving	25
3.2 Toekomstige situatie	26
3.3 Verantwoording locatie	27
3.3.1 Ruimtelijk-functionele verantwoording	27
3.3.2 Ruimtelijk-economische onderbouwing	28
<b>4. ONDERZOEKSASPECTEN</b>	<b>31</b>
4.1 Milieu-aspecten	31
4.1.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	31
4.1.2 Bodem	32
4.1.3 Geluidhinder	33
4.1.4 Luchtkwaliteit	33
4.1.5 Milieuzonering	34
4.1.6 Geurhinder	35
4.1.7 Externe veiligheid	35
4.2 Natuurwaarden	38
4.3 Kabels, leidingen en overige belemmeringen	41
4.4 Archeologie	41
4.5 Cultuurhistorie	42
4.6 Verkeer en parkeren	44
4.7 Waterparagraaf	46

<b>5. JURIDISCHE ASPECTEN</b>	<b>51</b>
5.1 Planonderdelen	51
5.2 Opzet planregels	51
5.2.1 Inleidende regels	52
5.2.2 Bestemmingsregels	52
5.2.3 Algemene regels	53
5.2.4 Overgangs- en slotregels	54
<b>6. HAALBAARHEID</b>	<b>55</b>
6.1 Financiële uitvoerbaarheid	55
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	55
6.3 Procedure	55
<b>7. HANDHAVING</b>	<b>57</b>
<b>8. COMMUNICATIE</b>	<b>59</b>
8.1 Resultaten inspraak	59
8.2 Resultaten overleg ex. artikel 3.1.1 Bro	59
8.3 Zienswijzen	59

**Bijlage 1. Ruimtelijk economische onderbouwing**

**Bijlage 2. HNO Tool**

Separate bijlagen

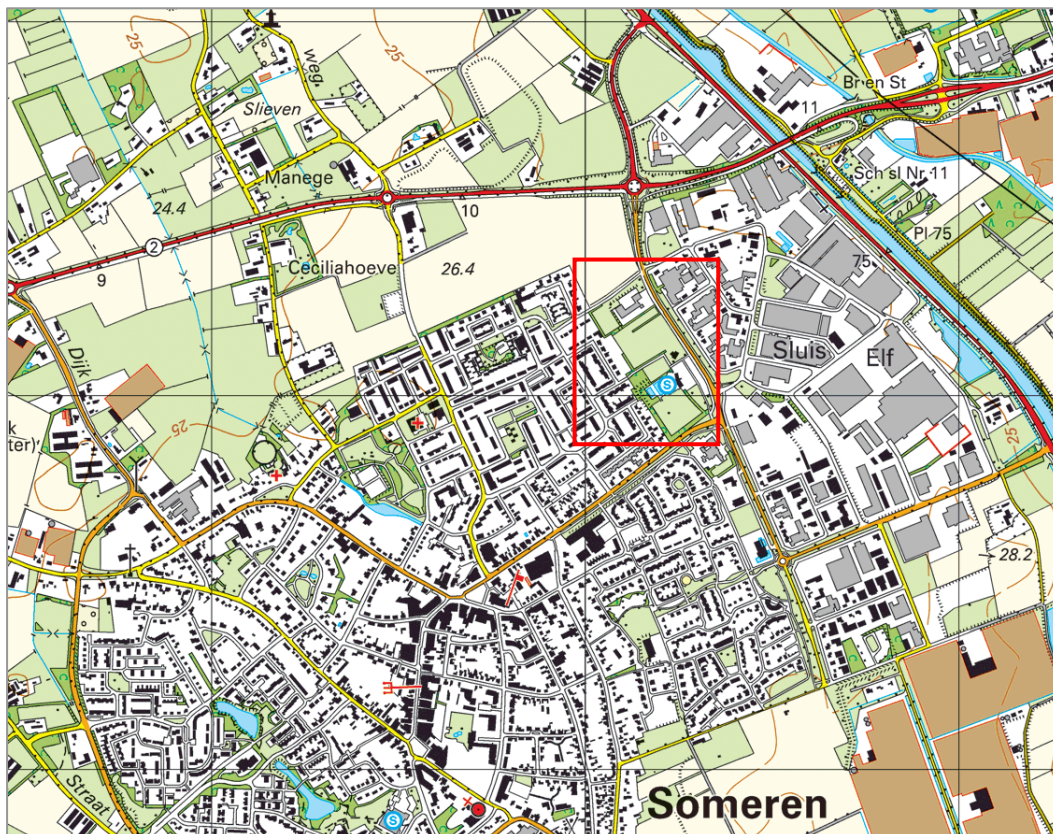
- Archeologisch onderzoek Aeres Milieu d.d. 22-04-2013
- Verkennend bodemonderzoek Aeres Milieu d.d. 14-01-2013
- Verkennend natuurwaardenonderzoek BRO d.d. 03-12-2012
- Aanvullende inventarisatie Econsultancy d.d. 12-03-2013
- Infiltratieonderzoek Aeres Milieu d.d. 15-05-2013
- Luchtkwaliteitsonderzoek K+ adviesgroep d.d. 18 juni 2013
- Verkeersonderzoek Goudappel Coffeng, d.d. 21 februari 2014
- Beeldkwaliteitplan Witvrouwenbergweg, BRO, d.d. 5 december 2013
- Eindverslag vooroverleg en inspraak voorontwerpplan "Bedrijventerrein Witvrouwenbergweg"

# 1. INLEIDING

## 1.1 Aanleiding en doel bestemmingsplan

De gemeente Someren is voornemens aan de Witvrouwenbergweg een bedrijventerrein te ontwikkelen voor kleinschalige (ambachtelijke) bedrijvigheid en bedrijven met een PDV- en/of kantoorachtig karakter ten behoeve van nieuwvestiging en de vestiging van diverse te verplaatsen bedrijven uit de gemeente naar onderhavige locatie (zie figuur 1). De gronden op de locatie zijn in eigendom van de gemeente.

De locatie moet in samenhang gezien worden met een aantal andere bedrijfsterreinlocaties in de kern Someren, zoals de voormalige Lauruslocatie, het herstructureringsgebied Sluis XI/Half Elfje en de ontwikkelingslocatie Lage Akkerweg. De samenhang tussen de locaties zit in de financiële component, zogenaamde verdien- en kostenlocaties alsook in de te maken match tussen de locatiewens van bedrijfsverplaatsers en het aanbod aan bedrijfsterreintypologieën.



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 gewenste gebruik en de gewenste bebouwing binnen het plangebied. De planregels dienen daarbij goed hanteerbaar, inzichtelijk en toegankelijk te zijn.

Het terrein voorziet in de behoefte. Er zijn thans vier locaties in ontwikkeling. Dit zijn Sluis XI inclusief Laurus, Witvrouwenbergweg, Lage Akkerweg en Vaartje. Alvorens de locatie kan worden ontwikkeld dient de bestemming geschikt gemaakt te worden voor de beoogde functies. Het vigerende bestemmingsplan is hiervoor niet toereikend, waardoor deze herziening noodzakelijk is.

## **1.2 Situering plangebied**

Het plangebied is gelegen aan de Witvrouwenbergweg te Someren. Het plangebied bevindt zich aan de westzijde van deze weg, ten noordoosten van de woonkern van Someren. Rondom het plangebied zijn enkele bedrijven en bedrijfsfuncties gelegen. Direct aan de achterzijde van het plangebied (ten zuidwesten) ligt een woonwijk. De globale ligging van het plangebied is te zien in afbeelding 1. De begrenzing van het plangebied is opgenomen in afbeelding 2.

Ter hoogte van de kruising met de Kanaalstraat is een nieuwe rotonde gepland. Ook deze gronden zijn opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan.





Afbeelding 2: begrenzing plangebied

### 1.3 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied zijn thans 3 bestemmingsplannen van toepassing. Het zuidelijke deel van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan 'Someren Noord' uit 1975, het noordelijke deel valt in bestemmingsplan 'Buitengebied Someren' uit 2011.

De noordelijke gronden zijn bestemd als 'Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden'. Het zuidelijke deel als 'Bebouwing voor bijzondere doeleinden, Klasse II (scholen)' en 'Recreatieve doeleinden'.

Voor beide bestemmingsplannen geldt dat de voorgenomen ontwikkeling (de realisatie van een bedrijventerrein) niet binnen de geldende bestemmingen mogelijk is. Daarom is dit bestemmingsplan opgesteld.

Voor de locatie van de nieuwe rotonde geldt dat deze gelegen is in het bestemmingsplan 'Someren Dorp'. De gronden zijn bestemd als 'Verkeer' en 'Groen'. Binnen de groenbestemming is de aanleg van de rotonde niet mogelijk.

## 1.4 Leeswijzer

Ten behoeve van de planontwikkeling heeft een terreinverkenning van het plangebied 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. In hoofdstuk 3 is de huidige en toekomstige situatie beschreven. 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.

De realisatie van het bedrijventerrein aan de Witvrouwenbergweg wordt in overeenstemming met de SER-ladder gerealiseerd. Daarbij is sprake van een koppeling tussen deze nieuwe locatie en reeds bestaande terreinen. De herstructurering en herontwikkeling van de bestaande locaties Lauruscomplex en 't Vaartje zijn onlosmakelijk verbonden met de ontwikkeling van de nieuwe locaties Lage Akkerweg en Witvrouwenbergweg. Hiermee maakt de ontwikkeling van de locatie aan de Witvrouwenbergweg deel uit van de versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Someren. Dit is in lijn met de ruimtelijk beleid op rijksniveau.

### **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.

De realisatie van bedrijventerrein Witvrouwenbergweg behelst de uitbreiding van bedrijventerreinen. In dit kader is de methodiek van de SER-ladder gevolgd. Doordat de ontwikkeling van de voornoemde locatie deel uit maakt van een grotere herontwikkeling en herstructurering van bestaande bedrijventerreinen, is er in de breedte sprake van een duurzame verstedelijking.

### **Ladder voor duurzame verstedelijking**

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt

gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkeling te motiveren met de drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De realisatie van bedrijventerrein Witvrouwenbergweg kan gezien worden als een nieuwe stedelijke ontwikkeling. Dit betekent dat de uitgangspunten zoals geformuleerd in de Ladder voor duurzame verstedelijking van toepassing zijn. In hoofdstuk 3.3.1. en 3.3.2. is een verantwoording van de behoefte voor deze stedelijke ontwikkeling gegeven, zowel ruimtelijk als ruimtelijk-economisch (trede 1 van de ladder). Hieruit blijkt dat er in regionaal verband behoefte is aan de realisatie van het bedrijventerrein. Dit wordt overigens ook ondersteund door het actuele uitgiftepatroon. Een groot deel van de kavels is namelijk al uitgegeven.

Het grootste deel van het bedrijventerrein wordt gerealiseerd binnen het bestaande stedelijke gebied. Gezien de omvang en doelgroep van het terrein zijn er geen andere locaties in de gemeente voorhanden waar het gehele terrein binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd kan worden. De gronden die buiten bestaand stedelijk gebied liggen, worden aansluitend aan het stedelijke gebied realiseerd, in en door de provincie Noord-Brabant aangegeven zoekgebied voor verstedelijking. Hiermee wordt voldaan aan trede 2 van de Ladder. De locatie is, gezien de ligging tegen de kern Someren aan en goed is ontsloten op een van de belangrijkste toegangswegen tot de kern. Er zijn goede multimodale ontsluitingsmogelijkheden (voet, fiets, auto, bus). Hiermee wordt voldaan aan trede 3 van de Ladder Duurzame Verstedelijk.

## **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.

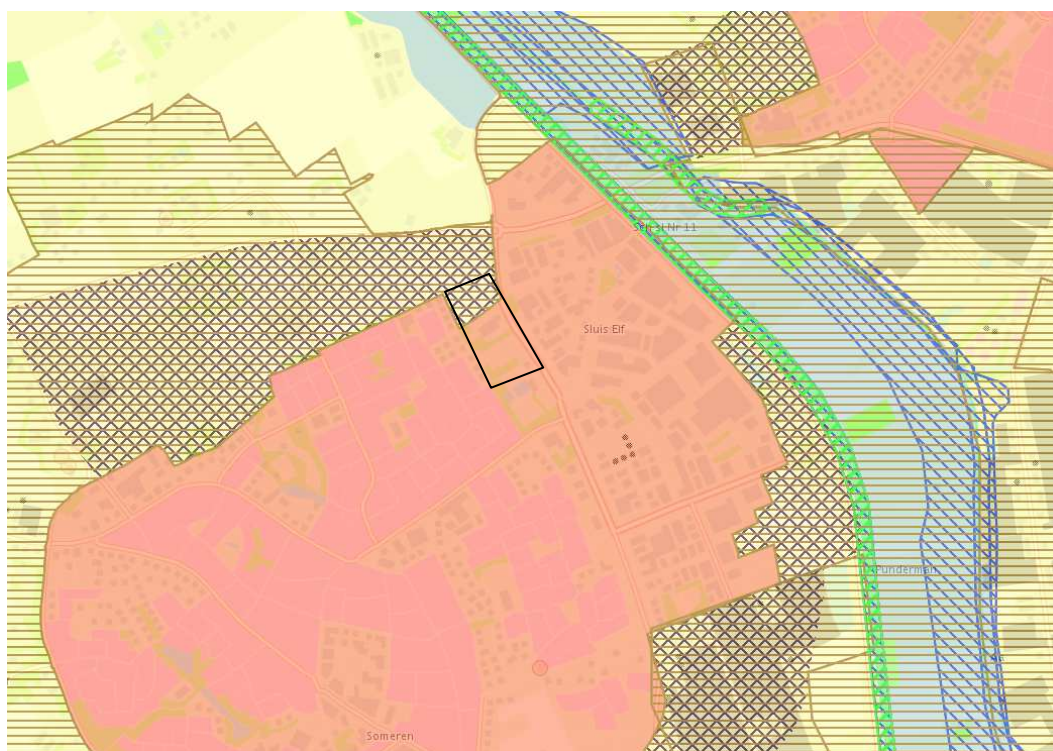
Ten aanzien van de ontwikkeling van bedrijventerreinen ligt er in de visie voor het bedrijfsleven, de betrokken overheden en andere initiatiefnemers een gezamenlijke opgave op het vlak van inbreiden, herstructureren en het intensief en meervoudig gebruik van de ruimte. De mogelijkheden voor inbreiden, herstructureren en inten-

siveren 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.

Het onderhavige plan maakt deel uit van een groter geheel, waarbij zowel sprake is van herstructurering als van uitbreiding. Dit is in lijn met het provinciale beleid uit de structuurvisie, waarin is aangegeven dat de aandacht primair dient uit te gaan naar bestaande terreinen.

### **Verordening Ruimte 2014**

De Verordening Ruimte 2014 van de provincie Noord-Brabant is op 7 februari 2014 vastgesteld. Op de kaarten bij de Verordening Ruimte is het plangebied voor het grootste deel 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. Het noordelijke deel is gelegen binnen de stedelijke contour, maar aangeduid als 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, landelijke kern'. Uitbreiding van het stedelijke gebied dient, onder strikte voorwaarden, in dit gebied plaats te vinden.



Afbeelding 3: uitsnede kaart Verordening Ruimte (plangebied is omkaderd)

Op de kaart 'Natuur en landschap' zijn voor het plangebied zelf geen bijzondere waarden aangegeven. 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 2014*

Voor ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied geldt op basis van artikel 3.1. een ruimtelijke zorgplicht. Dit betekent dat sprake moet zijn van zorgvuldig ruimtegebruik én kwaliteitsverbeterende maatregelen noodzakelijk zijn. Deze dienen in het bestemmingsplan geborgd te worden.

In hoofdstuk 3 van deze toelichting is een verantwoording voor de ontwikkeling gegeven. En is aangegeven dat de gewenste ontwikkeling niet geheel binnen het bestaande stedelijke gebied gerealiseerd kan worden.

Het bedrijventerrein wordt landschappelijk ingepast door een brede groenstrook (minimaal 6 meter en onderhoudspad). In het Beeldkwaliteitplan, zie separate bijlage, is de landschappelijke inpassing verder vormgegeven.

Het uitgangspunt van de provincie Noord-Brabant is dat minimaal 1% van de uitgifteprijs van de gronden wordt geïnvesteerd in kwaliteitsverbetering. Hieraan wordt ruim voldaan. In de Nota Grondbeleid van de gemeente Someren is aangegeven dat bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen 5% van de uitgifteprijs wordt gestort in het zogenaamde BIO-fonds. Dat fonds wordt aangewend ten behoeve van kwaliteitsversterking van en in het buitengebied. Van de besteding van dit fonds wordt periodiek melding gemaakt in het RRO.

Door middel van een voorwaardelijke verplichting is in de regels verankerd dat 5% van de uitgifteprijs van de gronden buiten bestaand stedelijk gebied dient te worden gestort in het BIO-fonds alvorens in het zoekgebied verstedelijk gebouwd kan worden.

In artikel 4.4. en 4.6 van de Verordening Ruimte zijn de regels opgenomen ten aanzien van de realisatie van bedrijventerreinen. In artikel 3.3. zijn regels opgenomen voor stedelijke ontwikkelingen in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling (van toepassing voor het noordelijke deel van het plangebied).

#### Artikel 8.1 Stedelijke ontwikkeling in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling

1. In afwijking van artikel 4.2 (stedelijke ontwikkeling) kan een bestemmingsplan, , ter plaatse van de aanduiding Zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, voorzien in een stedelijke ontwikkeling.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid strekt ertoe dat:



- a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;

*Het deel van bedrijventerrein Witvrouwenbergweg dat gelegen is buiten het bestaand stedelijke gebied wordt wel aansluitend aan dit bestaande gebied gerealiseerd.*

- b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;

*Bij het verkavelingsplan is rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren ter plaatse.*

#### Artikel 4.4 Regels voor ontwikkeling van bedrijventerreinen en kantorenlocaties

1. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ontwikkeling of een uitbreiding van een bedrijventerrein of een kantorenlocatie bevat een verantwoording over de wijze waarop:

- a. de afspraken die daaromtrent in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 37.4, onder b, zijn gemaakt, worden nagekomen;
- b. het beoogde netto ruimtebeslag zich verhoudt tot de afspraken genoemd onder a en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
- c. door middel van regels zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd.

*In hoofdstuk 3 van deze toelichting is een verantwoording voor de ontwikkeling gegeven. Hieruit blijkt dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en dat de uitbreiding op regionaal niveau is afgestemd, inclusief het netto ruimtebeslag.*

2. Onder harde plancapaciteit voor bedrijventerreinen en kantorenlocaties bedoeld in het eerste lid, onder b, wordt verstaan de capaciteit voor aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties waarover een gemeente beschikt, die:

- a. wordt uitgedrukt in het netto ruimtebeslag van bedrijventerreinen en kantorenlocaties;
- b. is opgenomen in een vastgesteld bestemmingsplan waarbij de bestemming nog niet is verwezenlijkt.

*In hoofdstuk 3 van deze toelichting is een verantwoording voor de ontwikkeling gegeven. Hieruit blijkt dat sprake is van zorgvuldig ruimtegebruik en dat de uitbreiding op regionaal niveau is afgestemd, inclusief het netto ruimtebeslag in relatie tot de harde plancapaciteit.*

3. De wijze waarop zorgvuldig ruimtegebruik bedoeld in het eerste lid, onder c, wordt bevorderd, betreft in het bijzonder het opnemen van regels:
  - a. om een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bij de inrichting van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie te bevorderen;
  - b. die een doelmatige verdeling van het ruimtebeslag voor bedrijven in verschillende milieucategorieën bevorderen;
  - c. over de minimale omvang van de uit te geven bedrijfskavels;
  - d. over een op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie aangepast bebouwingspercentage en bouwhoogte;
  - e. die oneigenlijk ruimtegebruik, gelet op de aard van het bedrijventerrein of de kantorenlocatie, tegengaan.

*In de regels van het bestemmingsplan en op de verbeelding is de zonering van het terrein, de minimale en maximale kavelmaten alsmede de inpassing ervan veranderd. In combinatie met het verkavelingsplan en beeldkwaliteitplan wordt geborgd dat sprake is van een optimale verkaveling, binnen hoogwaardige kaders. Oneigenlijk gebruik wordt in de regels van het bestemmingsplan uitgesloten. Door middel van de gronduitgifte kan hier ook op gestuurd worden.*

4. Onder oneigenlijk ruimtegebruik bedoeld in het derde lid, onder e, wordt voor wat betreft een middelzwaar en zwaar bedrijventerrein verstaan het gebruik voor:
  - a. bedrijfswoningen;
  - b. bedrijfsmatige uitoefening van administratieve diensten, detailhandel, horeca, maatschappelijke voorzieningen en leisurevoorzieningen, tenzij deze direct verband houden met een of meer op het desbetreffende terrein gelegen bedrijven en zoveel mogelijk geclusterd zijn gesitueerd;
  - c. andere bedrijven dan bedoeld onder b en behorend tot de milieucategorie 1 en 2, met uitzondering van een bedrijf gelegen op een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m<sup>2</sup>.

*In het onderhavige bestemmingsplan is van het bovengenoemde geen sprake, aangezien er geen middelzwaar of zwaar bedrijventerrein wordt ontwikkeld.*

#### Artikel 4.6 Aanvullende regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebied

1. Een bestemmingsplan gelegen in een kern in landelijk gebied bepaalt dat een bouwperceel van een bedrijf ten hoogste 5.000 m<sup>2</sup> bedraagt.

2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een vestiging of een uitbreiding van een bouwperceel groter dan 5.000 m<sup>2</sup>, mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4., 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:
    - I. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied; of
    - II. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein; of
    - III. wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein.

*De kavels in het plangebied hebben ieder een oppervlakte kleiner dan 5.000 m<sup>2</sup>. Hiermee wordt voldaan aan de eisen uit de Verordening ruimte.*

## **2.3 Regionaal beleid**

### **Regionale agenda bedrijventerreinen**

In 2008 hebben het SRE en de deelnemende gemeenten een Regionale Agenda Bedrijventerreinen 2008 (RAB) opgesteld (geactualiseerd in 2012). 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.

### **Visie werklocaties de Peel en Stoplichtenmodel**

In de Peel is in het voorjaar van 2012 “Visie werklocaties de Peel” opgesteld die als bouwsteen is gebruikt voor de regionale planning & programmering werklocaties Zuidoost-Brabant. De doelstelling van de subregionale visie is tweeledig. Enerzijds fungeert het als bouwsteen voor de regionale visie Zuidoost-Brabant, anderzijds kan de visie beschouwd worden als toetsingskader voor regionale afstemming en monitoring van werklocaties. De gemeenten in de Peel zijn zich erg bewust van het feit dat zij – juist in de context van de economie – onderdeel zijn van een groter geheel en gezien aard en ligging veel met elkaar gemeen hebben. Hoewel er veelvuldige afstemming plaats heeft, is het de wens meer commitment over en weer te creëren en hiervoor een afsprakenkader te hanteren.

In de Peel-gemeenten wordt de ijzeren voorraad strategie gehanteerd, wat betekent dat iedere gemeente op elk moment en voor de duur van 5 jaar voorraad dient klaar te hebben liggen. Voor de gemeente Someren ligt deze voorraad op 8,6 ha.

In RRO verband is volgens het stoplichtenmodel de fasering van nieuw te ontwikkelen terreinen gepland. Voor Someren geldt daarbij dat 8,6 ha op groen staat en 2,3 ha op oranje. De locatie Witvrouwenbergweg (inclusief het deel buiten het bestaande stedelijke gebied) is hierbij op ‘groen’ gezet.

## **2.4 Gemeentelijk beleid**

### **Geldende bestemmingsplannen**

Voor het plangebied zijn thans 3 bestemmingsplannen van toepassing. Het zuidelijke deel van het plangebied valt binnen het bestemmingsplan ‘Someren Noord’ uit 1975, het noordelijke deel valt in bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren’ uit 2011. De locatie van de rotonde valt binnen bestemmingsplan ‘Someren Dorp’ uit 2013

De noordelijke gronden zijn gelegen binnen het bestemmingsplan ‘Buitengebied Someren’, vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 29 juni 2011 en bestemd als ‘Agrarisch met waarden – Landschappelijke waarden’. Binnen deze bestemming zijn geen gebouwen toegelaten. De realisatie van een bedrijventerrein is derhalve voor dit deel niet mogelijk.

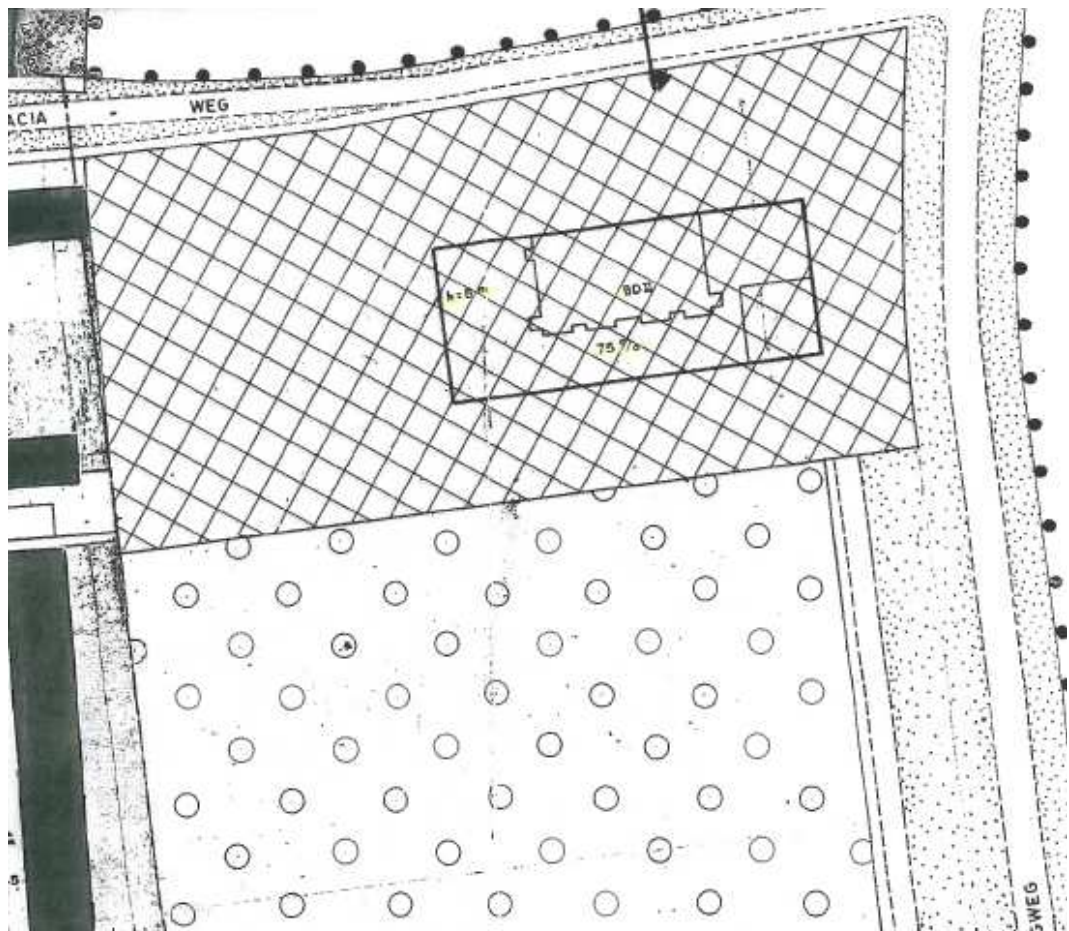
Het zuidelijke deel is gelegen binnen bestemmingsplan ‘Someren Noord’, dat is vastgesteld door de gemeenteraad van Someren op 30 mei 1975 en goedgekeurd door GS op 13 augustus 1975.

De gronden zijn bestemd als 'Bebouwing voor bijzondere doeleinden, Klasse II (scholen)' en 'Recreatieve doeleinden'. Daarnaast is een deel van het plangebied bestemd als 'Verkeersdoeleinden'.

Binnen de bestemming 'Bebouwing voor bijzondere doeleinden, Klasse II, mogen enkel gebouwen ten behoeve van een school worden opgericht. Binnen de bestemming 'Recreatieve doeleinden' mogen alleen bouwwerken geen gebouw zijnde worden opgericht. De omvorming tot bedrijventerrein is derhalve niet mogelijk. Het profiel van de weg 'Den Elzen' die in het vigerende plan een verkeersbestemming heeft gekregen past niet binnen het nieuwe bedrijventerrein. Derhalve kan de voorgestane ontwikkeling ook niet binnen de vigerende Verkeersdoeleindenbestemming gerealiseerd worden.



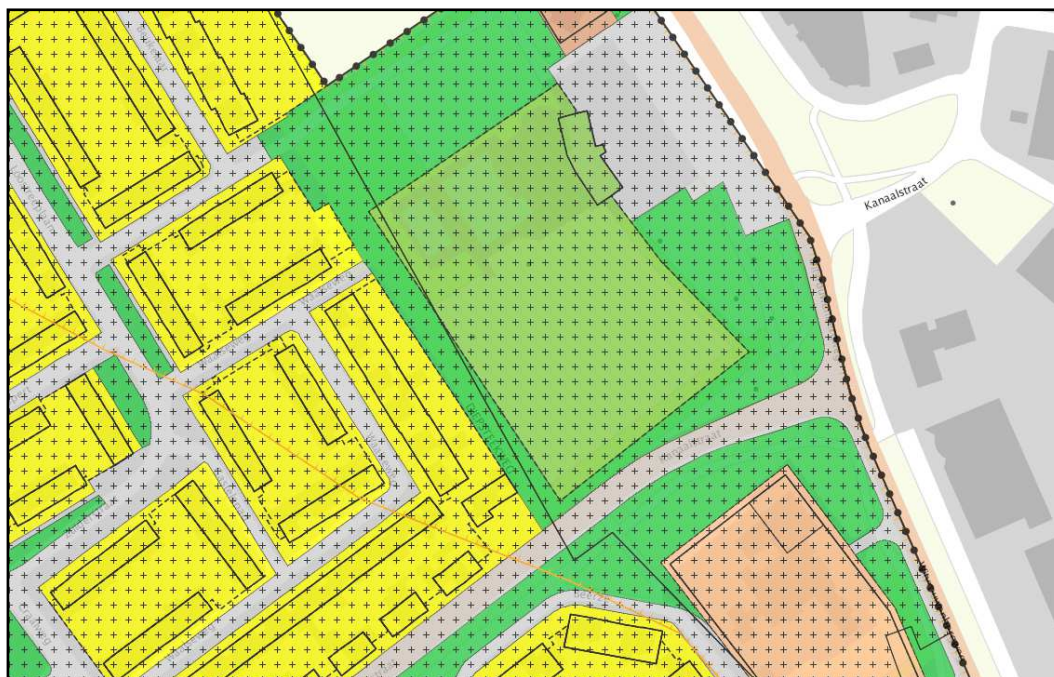
Afbeelding 4: Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Someren'



Afbeelding 5: Vigerend bestemmingsplan 'Someren Noord'

De omvorming van het plangebied tot het bedrijventerrein Witvrouwenbergweg is niet mogelijk binnen de geldende bestemmingsplannen. Er zijn ook geen afwijkingen of vrijstellingen c.q. wijzigingsbevoegdheden opgenomen om het plan te kunnen realiseren. Derhalve is een herziening van de bestemmingsplannen noodzakelijk.





Afbeelding 6: Vigerend bestemmingsplan 'Someren Dorp'

De gronden voor de nieuwe rotonde zijn gelegen binnen bestemmingsplan 'Someren Dorp', vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 26 juni 2013. Binnen de verkeersbestemming is de rotonde mogelijk, binnen de bestemming 'Groen' niet. Binnen die bestemming is alleen langzaam verkeer toegelaten.

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

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

De locatie aan de Witvrouwenbergweg wordt aangegeven als een potentiële locatie voor de PDV-locatie. Hiermee is de ontwikkeling van de genoemde locatie in lijn met de bedrijventerrein-visie.

De visie heeft geleid tot de ondertekening van de Realisatie en Participatieovereenkomst Lauruscomplex e.o. tussen de gemeente Someren, de BOM en de BHB op 23 november 2012. In de overeenkomst is afgesproken dat de gemeente, de BOM en de BHB samenwerken op de volgende vier terreinen:

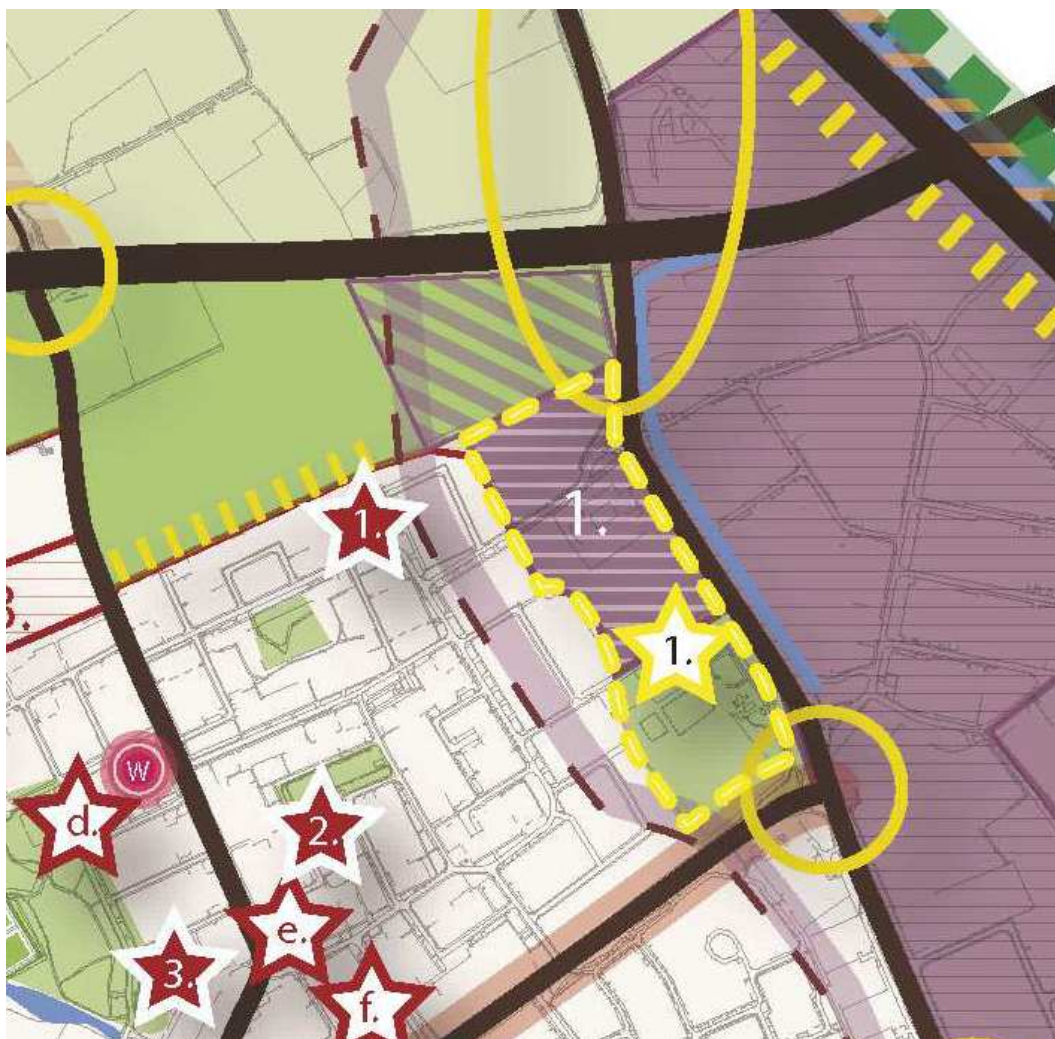
1. Herontwikkeling van het voormalige Lauruscomplex;
2. Opstellen en vaststellen van het hestructureringsplan Sluis XI/Half Elfje
3. Planontwikkeling PDV-locatie Witvrouwenbergweg: afstemming betreffende planning, fasering en segmentering;
4. Afronding Lage Akkerweg: afstemming betreffende planning, fasering en segmentering.

In april 2013 is het hestructureringsplan voor Sluis XI/Half Elfje opgesteld.



### Structuurvisie Someren 2028

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



Afbeelding 7: uitsnede kaart Structuurvisie 2028

Om te komen tot een visie heeft de gemeente bepaald wat de kernambities van de gemeente Someren zijn voor het jaar 2028. Someren is in 2028 een duurzame, krachtige, zelfbewuste en zelfstandige gemeente die haar landelijke positie in Brainport goed weet te benutten. Someren ontleent haar identiteit aan het landelijke Bra-

bantse karakter. Het kwalitatief goede bos-, natuur- en buitengebied zorgt er mede voor dat Someren een goed woonklimaat kent en een aantrekkelijke vestigingslocatie is voor bedrijven met een schaal die past bij Someren. Door de verscheidenheid en toegankelijkheid van het buitengebied in zijn algemeenheid en een landelijk bekende toeristische attractie specifiek, heeft Someren een aantrekkingskracht op recreanten. De dorpen hebben een evenwichtige bevolkingsopbouw en mede daardoor een goede leefbaarheid. Nieuwbouw naar behoefte per kern draagt hieraan bij. Voor ouderen, zorgbehoevenden en mensen met beperkingen zijn zorgvoorzieningen en is ondersteuning in alle dorpen beschikbaar. De bedrijventerreinen kennen in 2028 kwalitatief een meerwaarde, waardoor ze zich onderscheiden in de regio. Dit is tot stand gekomen door een succesvolle revitalisering en herstructureringsopgave, in combinatie met een bedachtzame groei, geënt op de lokale behoefte.

De autonome vraag naar bedrijventerrein in de gemeenten Asten en Someren bedraagt in netto hectares uitgedrukt 34,7 hectare tot 2020 en 8,3 hectare tussen 2020 en 2030. De gemeenten Asten en Someren plannen een uitgeefbaar aanbod tot 2020 van 22,6 hectare en nog ruim 5,3 hectare tot 2030. Dit zijn voor een beperkt deel harde plannen (al planologisch verzekerd) en deels zachte plannen. Het verschil in ruimtevrage dient gehuisvest te worden op bestaande werklocaties. Voor Someren betreft dit 8,0 hectare. Voordat deze geëffectueerd kunnen worden zijn forse ingrepen nodig om deze werklocatie te revitaliseren/ herstructureren.

De locatie Witvrouwenbergweg is expliciet opgenomen in de gemeentelijke structuurvisie als nieuwe bedrijventerreinlocatie. Hiermee is de voorgenomen ontwikkeling in overeenstemming met de structuurvisie.

### **Waterplan**

De gemeenteraad van Someren heeft in 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 infiltratiekan-senkaart 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. Bij de concrete bouwaanvragen dient voldaan te worden aan de uitgangspunten zoals gesteld in het waterplan.

### **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. Wel is, in lijn met de Nota Ruimtelijke Kwaliteit, voor het gebied een beeldkwaliteitplan opgesteld.





### 3. HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

#### 3.1 Beschrijving plangebied en omgeving

Het plangebied is gelegen aan de Witvrouwenbergweg ten oosten van de kern Someren. Aan de oostzijde van het plangebied ligt het bedrijventerrein Sluis XI/Half Elfje. Het noordelijke deel van het plangebied is agrarisch in gebruik. Ten zuiden van de Acaciaweg heeft het terrein een maatschappelijke invulling. Zo zijn er een kinderdagverblijf en evenemententerrein gelegen. Het gehele plangebied is circa 4,6 hectare groot.



Afbeelding 7: luchtfoto locatie nieuwe bedrijventerrein en omgeving

### 3.2 Toekomstige situatie

Het doel voor het plangebied is om te komen tot de ontwikkeling van een consumentengericht gemengd bedrijventerrein. Een bedrijventerrein bedoeld voor ambachtelijke en dienstverlenende bedrijvigheid met een PDV(-achtige) uitstraling c.q. profiel. Daarnaast zijn ook solitaire kantoren mogelijk. Primaire doelgroep is daarbij de Somerense en Astense markt. De uitgeefbare grond is geraamd op circa 3,8 hectare.

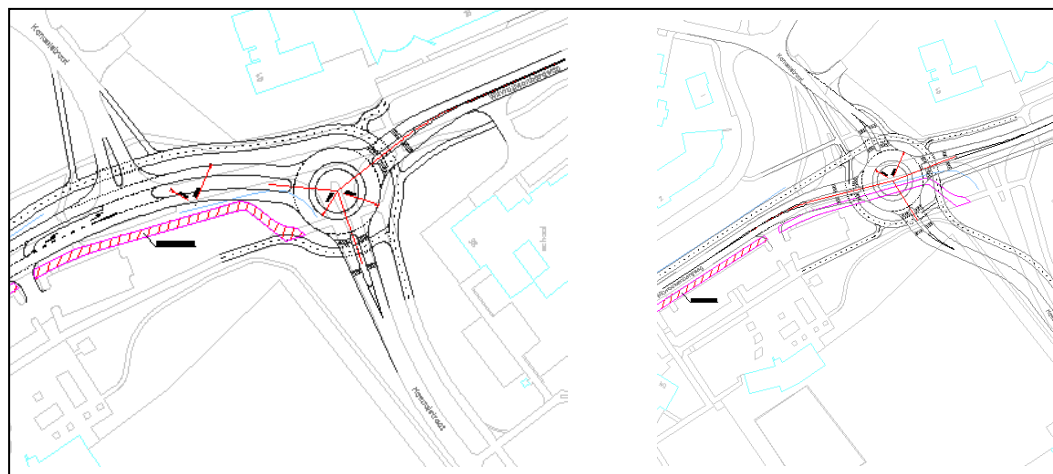


Afbeelding 9: verkavelingsopzet

Uitgangspunt is dat sprake is van een hoogwaardig gemengd karakter. Hiertoe is ook een hoge beeldkwaliteit noodzakelijk. Uitgangspunt is hierbij dat er twee zones ontstaan. Een zone met reguliere beeldkwaliteit en een zone met een representatieve beeldkwaliteit. Om de beeldkwaliteit te borgen is een beeldkwaliteitplan opgesteld. Deze is als bijlage bij de toelichting gevoegd. De landschappelijke inpassing aan de zijde van de Witvrouwenbergweg wordt gevormd door een robuuste groenzone waarin ook de waterberging is geïntegreerd.

Het verkavelingsplan gaat uit van een tweedeling van het plangebied: een zone ten noorden van de Acaciaweg en een zone ten zuiden hiervan. De interne ontsluiting vindt plaats door een as die dwars door het terrein loopt. Deze wordt aangetakt op de Acaciaweg.

Het plangebied wordt groen omzoomd, dit dient als buffer richting de achterliggende woonwijk, maar ook als representatie zone aan de Witvrouwenbergweg. In de groenzone dient tevens de waterberging voor het plangebied plaats te vinden.



Afbeelding 10: : varianten rotonde

Ten zuiden van het bedrijventerrein zal een nieuwe rotonde worden gerealiseerd, ter hoogte van de Kanaalstraat. Deze verbetert de afwikkeling van het verkeer in zuidelijke richting en richting het centrum. Voor beide opties is ruimte gereserveerd in het bestemmingsplan.

### 3.3 Verantwoording locatie

#### 3.3.1 Ruimtelijk-functionele verantwoording

Voor het grootste deel valt de locatie binnen bestaand stedelijk gebied. Het noordelijk deel van het plangebied (circa 1,5 ha) ligt buiten bestaand stedelijk gebied, maar wel in het zoekgebied voor verstedelijking.

Ruimtelijk functioneel is de voorgestane locatie voor het bedrijventerrein een logische locatie. De gronden zijn gelegen aan de Witvrouwenbergweg, een toegangsweg tot de kern Someren en in de nabijheid van diverse andere soorten bedrijvigheid. Realisatie van het bedrijventerrein ter plaatse vormt dan ook een functionele afronding. Uit de ruimtelijk-economische analyse blijkt dat er behoefte is aan een terrein van een dusdanige omvang dat deze niet in zijn geheel binnen het bestaande stedelijke gebied aan de Witvrouwenbergweg kan worden gerealiseerd. Uitbreiding in noordelijke richting is hierbij een voor de hand liggende oplossing.

De gronden zijn immers aangemerkt als zoekgebied voor verstedelijking en zijn aan drie zijden omringd door bestaand stedelijk gebied. Van een sterke aantasting van het buitengebied is op de locatie dan ook in het geheel geen sprake. Zoals uit hoofdstuk 4 blijkt, zijn er geen specifieke waarden in het uitbreidingsgebied die als gevolg van de uitbreiding verloren gaan.

### **3.3.2 Ruimtelijk-economische onderbouwing**

In bijlage 1 van deze toelichting is de ruimtelijk-economische onderbouwing opgenomen voor de realisatie van het onderhavige terrein

De gemeente Someren werkt al geruime tijd aan een pro-actieve aanpak om een aantrekkelijk en professioneel vestigingsklimaat aan haar bedrijven te bieden. Bestaande terreinen krijgen een kwaliteitsimpuls, om het niveau van de locaties op peil te houden. Er wordt stevig ingezet op herontwikkeling en heruitgifte van bestaande kavels. Daarnaast wordt nieuw areaal gereed gemaakt om in de uitbreidingsbehoefte van bestaande bedrijven en het accommoderen van nieuwvestigers te voorzien.

De Somerense terreinopgave is opgebouwd uit vier kerndossiers:

1. de verwerving en herontwikkeling van de voormalige Laurus locatie op Sluis XI;
2. de verwerving en herontwikkeling van Bakker Beton op 't Vaartje in Someren-Eind;
3. de doorontwikkeling van de Lage Akkerweg in Someren;
4. de ontwikkeling van de Witvrouwenbergweg in Someren.

De pro-actieve aanpak van de gemeente Someren blijkt ook uit de aankoop van het Lauruscomplex en Bakker Beton. De herstructurering en herontwikkeling van de bestaande locaties Laurus en 't Vaartje zijn onlosmakelijk verbonden met de ontwikkeling van de nieuwe locaties Lage Akkerweg en Witvrouwenbergweg.

De ruimtelijk-economische samenhang bestaat uit het bieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat aan alle soorten bedrijven op bestaande en nieuwe locaties, primair uit Someren en Asten. Daarmee kan een complete segmentering voor alle te onderscheiden typen bedrijventerreingebruikers worden aangeboden. De ontwikkelingen dragen ruimtelijk bij aan de gebundelde terreinopgave door:



- Het realiseren van een kwaliteitsverbetering van de bestaande bedrijventerreinen Sluis XI/Half Elfje en 't Vaartje door middel van herontwikkeling;
- Het bieden van nieuwe vestigingsruimte op bestaande terreinen aan reguliere gebruikers op de bedrijventerreinen Sluis XI/Half Elfje en 't Vaartje;
- Ruimtelijke afronding van de Lage Akkerweg, door uitgifte van de derde fase aan de oostzijde van het bestaande bedrijventerrein.
- Het doorontwikkelen van de stedelijke randzone langs de Witvrouwenbergweg, met een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit;
- Het bieden van nieuwe vestigingsruimte op nieuwe terreinen aan reguliere en hoogwaardige gebruikers op de bedrijventerreinen Lage Akkerweg en Witvrouwenbergweg.

Uit bijlage 1 blijkt dat er voldoende vraag is voor ontwikkeling van de locatie Witvrouwenbergweg. De gemeente heeft zich geconformeerd aan de duidelijke afspraken die op provinciaal, regionaal, subregionaal en intergemeentelijk niveau zijn gesloten ten aanzien van vraaggerichte bedrijventerreinontwikkeling. De financiële en ruimtelijke risico's om aanbodgericht te ontwikkelen kan en wil de gemeente ook niet nemen.



## 4. ONDERZOEKSASPECTEN

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

Het onderhavige hoofdstuk heeft enkel betrekking op de bedrijventerreinlocatie, niet op de nieuwe rotonde. Voor de aanleg van de rotonde zijn op dit moment nog geen onderzoeken uitgevoerd.

### 4.1 Milieu-aspecten

#### 4.1.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

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

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is, dient bepaald te worden (1) of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, (2) of de ontwikkeling in een gevoelig gebied ligt en (3) of er belangrijke milieugevolgen zijn.

1. In het plangebied wordt een bedrijventerrein gerealiseerd. Het totale gebied is circa 5 hectare groot. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. (bedrijventerrein van 75 ha of meer).
2. In onderdeel A van de bijlage bij het Besluit m.e.r. is bepaald wat verstaan wordt onder een gevoelig gebied. Als gevoelig gebied zijn gebieden aangewezen die beschermd worden op basis van de natuurwaarden, landschappelijke waarden en/of cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 4.2 Flora en fauna van deze toelichting volgt dat het projectgebied niet ligt in een gebied

dat beschermd wordt vanuit de natuurwaarden. Het plan ligt daarnaast zodanig ver verwijderd van de Ecologische Hoofdstructuur, een Vogel- of Habitatrichtlijngebied of overig beschermd natuurgebied dat van externe werking geen sprake kan zijn. Het plangebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het plangebied niet tot een Belvédèregebied. Daarnaast is, zo blijkt uit de provinciale verordening er geen sprake van een landschappelijk waardevol gebied en zijn er ook geen rijksmonumenten binnen het gebied aanwezig.

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

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

#### **4.1.2 Bodem**

Op grond van artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dient voor elke individuele bouwlocatie aangetoond te worden dat de bodem geschikt is voor de beoogde bebouwing, alvorens een omgevingsvergunning voor het bouwen verleend kan worden. De bodemkwaliteit vormt een belangrijk aspect bij bouwontwikkelingen. In het kader van het bestemmingsplan speelt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van nieuwe ruimtelijke functies een belangrijke afweging.

##### *Onderzoek*

Aeres Milieu B.V. heeft in december 2012 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de planlocatie (zie separate bijlage). Gebaseerd op de verzamelde gegevens uit het vooronderzoek is de onderzoekslocatie als "onverdacht" beschouwd.

Uit de analyseresultaten blijkt dat de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd is met molybdeen, nikkel en polychloorbifenylen (som PCB). De ondergrond is plaatselijk licht verontreinigd met PCB. Het freatisch grondwater is plaatselijk licht verontreinigd met diverse zware metalen en naftaleen en plaatselijk matig verontreinigd met cadmium.

De resultaten van dit bodemonderzoek geven geen aanleiding tot het uitvoeren van een aanvullend of nader bodemonderzoek. De milieuhygiënische conditie van de bodem vormt geen belemmering voor de voorgenomen planontwikkeling.

De aangetroffen lichte verontreinigingen in de grond kunnen wel bij grondafvoer beperkingen opleveren ten aanzien van het (her)gebruik van de grond omdat dan veelal andere normen gelden. Ten aanzien van hergebruik van deze grond elders is het Besluit Bodemkwaliteit van toepassing.

Het grondwater ter plaatse van de onderzoekslocatie is niet multifunctioneel toepasbaar. Het wordt daarom afgeraden het freatisch grondwater te gebruiken voor consumptie, besproeiing of proceswater.

#### **4.1.3 Geluidhinder**

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

##### *Wegverkeerslawaai*

Omdat er geen sprake is van mogelijke vestiging van nieuwe geluidsgevoelige objecten (zoals woningen) op het bedrijventerrein, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. Kantoren worden op basis van de Wet geluidhinder en Activiteitenbesluit niet als geluidgevoelig object aangemerkt.

##### *Railverkeerslawaai*

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

##### *Industrielawaai*

Het bedrijventerrein is geen gezoneerd terrein<sup>1</sup>. Daarnaast worden er geen geluidszoneringsplichtige inrichtingen mogelijk gemaakt die in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerd zouden moeten worden. Het uitvoeren van een nader akoestisch onderzoek inzake industrielawaai is in het kader van het bestemmingsplan dan ook niet noodzakelijk.

Het bedrijventerrein is wel gelegen binnen het gezoneerde terrein 'SluisXI/Half Elfje'. Dit betekent dat er binnen deze geluidzone geen geluidgevoelige objecten, zoals woningen, mogen worden gerealiseerd.

#### **4.1.4 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 (Europese) luchtkwaliteitseisen. De wet voorziet in het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het Rijk, de provincies

---

<sup>1</sup> 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.

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<sub>10</sub> ter plaatse circa 26 µg/m<sup>3</sup>, en is de concentratie NO<sub>2</sub> ter plaatse circa 20 µg/m<sup>3</sup>. In de Wet milieubeheer is de jaargemiddelde grenswaarde voor PM<sub>10</sub> 40 µg/m<sup>3</sup>. Voor NO<sub>2</sub> bedraagt de jaargemiddelde grenswaarde eveneens 40 µg/m<sup>3</sup>. 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.

Er worden in het kader van het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Witvrouwenbergweg nieuwe ontwikkelingen mogelijk gemaakt, waarmee tevens een gewijzigde invloed op de luchtkwaliteit wordt uitgeoefend. Door K+ adviesgroep is een luchtkwaliteitonderzoek (18 juni 2013) uitgevoerd.

Uit dit onderzoek blijkt dat de het aantal verkeersbewegingen (ruim 4.800 ritten per etmaal) ruim onder de NIBM-grens van 18.000 voertuigbewegingen blijft. Ook uit CARII berekeningen blijkt dat de grenswaarde van 40 µg/m<sup>3</sup> niet overschreden wordt.

Vanuit het aspect luchtkwaliteit zijn er dan ook geen belemmeringen voor de planvorming.

#### **4.1.5 Milieuzonering**

Bij planontwikkelingen dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen van bestaande en toekomstige bedrijven om zodoende de kwaliteit van het leefmilieu binnen het plangebied, maar ook in de omgeving te handhaven en te bevorderen. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde Lijst van Bedrijfsactiviteiten<sup>2</sup>. Hierin wordt per bedrijfsoort 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.

---

<sup>2</sup> Milieuzonering op basis van: 'Bedrijven en Milieuzonering', Uitgave VNG, Den Haag, 2009

#### *Toegestane milieucategorieën*

Op bedrijventerrein Witvrouwenbergweg zullen bedrijven voorkomen in de lagere milieucategorieën, milieucategorie 1 tot 2. Hiervoor geldt ten opzichte van een rustige woonwijk een richtafstand van 10 tot 30 meter. Deze afstand wordt voor de meeste woningen aangrenzend aan het plangebied gehaald.

Aan de westrand van het plangebied is de afstand tot de woningen kleiner dan 30 meter. Voor deze zone is dan ook een beperking opgenomen voor bedrijvigheid. Enkel categorie 1 bedrijven (met een zone van 10 meter) zijn toegelaten. Door middel van een afwijkingsprocedure, waarin aangetoond moet worden dat het bedrijf qua milieubelasting passend is, kan een bedrijf in milieucategorie 2 worden toegelaten.

In het noordelijke deel van het plangebied is tevens de beperking opgenomen, dat enkel categorie 2 bedrijven zijn toegestaan die qua geluidsuitstraling met een categorie 1 bedrijf te vergelijken zijn.

#### **4.1.6 Geurhinder**

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

Er worden in het kader van het bestemmingsplan voor het bedrijventerrein Witvrouwenbergweg nieuwe bedrijven mogelijk gemaakt. Het dichtstbijzijnde IV-bedrijf is op circa 400 meter afstand gelegen. Dit bedrijf is een varkensbedrijf met biggen, kraamzeugen, guste zeugen. Dit bedrijf heeft op grond van de VNG-richtlijnen een zone van 200 meter (categorie 4.1). Er liggen meerdere bedrijven tussen de Witvrouwenbergweg en het agrarisch bedrijf. Vanwege de afstand van het bedrijventerrein aan de Witvrouwenbergweg tot aan het genoemde agrarische bedrijf zal de ontwikkeling van het bedrijventerrein het bedrijf niet verder worden belemmerd in de bedrijfsvoering.

#### **4.1.7 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 LPG-tankstation aan de Ter Hofstadlaan en de bedrijven op bedrijventerrein Sluis XI/Half Elfje met een PR-contour (in verband met opslag gevaarlijke stoffen en LPG) liggen op meer dan 300-400 meter afstand van het plangebied en daarbij buiten het invloedsgebied ervan. Het plaatsgebonden risico en het groepsrisico vormen dan ook geen belemmering.

Ook de Boerenbond, met opslag van gas, is tevens een risicovol bedrijf (met een PR-contour van 20 meter), ligt op circa 200 meter afstand en daarmee buiten het invloedsgebied van het plangebied.

Aan Half Elfje 7 is een bedrijf gelegen dat ook opslag van vuurwerk heeft. De omvang hiervan is echter dusdanig beperkt dat het bedrijf geen Bevi-inrichting is en derhalve geen PR en GR contour aanwezig is. Wel geldt een VNG-afstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan.

### *Risicovol wegtransport*

Over de Kanaaldijk Noord, ten oosten van het plangebied vindt in beperkte mate risicovol transport plaats. Vanwege de afstand (meer dan 200 meter), vormt deze weg geen belemmering voor de planontwikkeling.

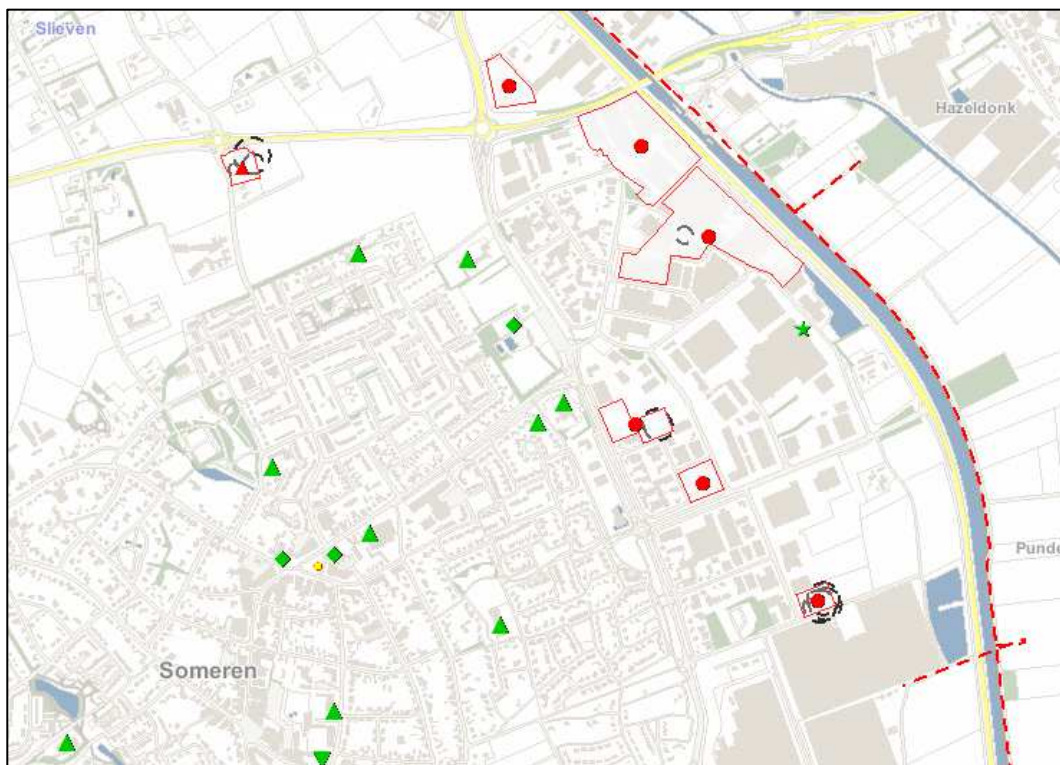
### *Risicovol transport over het water*

Direct ten oosten van het plangebied bevindt zich de Zuid-Willemsvaart. De Zuid-Willemsvaart is op de 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 600 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. De afstand tot aan het plangebied is dusdanig groot dat deze niet van invloed is op het plangebied. Er bevinden zich verder geen andere relevante buisleidingen binnen of in de directe nabijheid van het plangebied.



Afbeelding 11: uitsnede risicokaart

### Conclusie

Het plangebied is niet gelegen binnen het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen of transportroutes voor gevaarlijke stoffen. Externe veiligheid vormt derhalve geen belemmering voor de planvorming.

## 4.2 Natuurwaarden

De bescherming van de natuur is in Nederland vastgelegd in respectievelijk de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Deze wetten vormen een uitwerking van de Europese Vogelrichtlijn en Habitatrichtlijn. Daarnaast vindt beleidsmatige gebiedsbescherming plaats door middel van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), die is geïntroduceerd in het 'Natuurbeleidsplan' (1990) van het Rijk en op provinciaal niveau in de Structuurvisie en Verordening Ruimte is vastgelegd. Bij ruimtelijke planvorming is een toetsing aan de natuurwetgeving verplicht. Door middel van een

verkennend flora- en faunaonderzoek is een beoordeling gemaakt van de effecten die het plan zal hebben op beschermde natuurwaarden. Hierdoor wordt duidelijk of het plan in overeenstemming is met de natuurwetgeving.

#### **Werkwijze verkennend natuurwaardenonderzoek**

In het verkennend natuurwaardenonderzoek zijn de gevolgen van de ruimtelijke ingreep afgezet tegen de aanwezige natuurwaarden vanuit de Flora- en faunawet en planologisch beschermde natuurwaarden. Deze werkwijze vloeit voort uit de 'Wijziging beoordeling ontheffing Flora- en faunawet bij ruimtelijke ingrepen' van het Ministerie van LNV van september 2009.

Hiertoe is zowel een bronnenonderzoek als een veldonderzoek uitgevoerd. Voor dit bronnenonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevens, zoals algemene verspreidingsatlassen. Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden *in situ* is op 29 november 2012 door een ecooloog van BRO<sup>3</sup> een verkennend veldbezoek gebracht aan het plangebied. Het doel van dit veldbezoek was een duidelijk beeld te krijgen van de gebiedskenmerken, het huidige grondgebruik en de mogelijk natuurwaarden binnen het plangebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Aan de hand van het uitgevoerde onderzoek is vervolgens een inschatting gemaakt van de effecten van de ruimtelijke ontwikkeling op beschermde natuurwaarden. De volledige rapportage is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

Op 11 maart 2013 is de bebouwing gelegen op de hoek Witvrouwenbergweg/Acaciaweg te Someren door Econsultancy gecontroleerd op de geschiktheid voor vleermuizen. Vastgesteld is dat de boeiboorden een potentiële zomer-, kraam- en paarverblijfplaats zijn voor vleermuizen. Een winterverblijfplaats is uit te sluiten.

#### **Conclusies en aanbevelingen**

Het gehele terrein ligt buiten de invloedssfeer van door de Natuurbeschermingswet beschermde Natura 2000-gebieden en geheel buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Er hoeft geen rekening gehouden te worden met de wettelijke en planologische gebiedsbescherming.

Het is op basis van de literatuurgegevens en het verkennende veldonderzoek redelijkerwijs uitgesloten dat de ruimtelijke ontwikkeling negatieve effecten zal hebben op streng beschermde vaatplanten, grondgebonden zoogdiersoorten, vissen, amfibieën, reptielen en ongewervelde diersoorten.

---

<sup>3</sup> BRO is lid van het Netwerk Groene Bureaus (NGB). Het NGB is de brancheorganisatie voor groene adviesbureaus en heeft als doel kwaliteitsbevordering en belangenbehartiging. Onze werkzaamheden voeren wij dan ook uit volgens de door het NGB vastgestelde gedragscode (versie juni 2008, aangevuld in februari 2010). De medewerkers binnen de discipline ecologie voldoen aan de door het Ministerie van EL&I genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

### Vervolgonderzoek

Om inzicht te verkrijgen in de mogelijke aanwezigheid van vaste verblijf- en/of rustplaatsen voor vleermuizen in de eventueel te slopen bebouwing is het noodzakelijk om indien de bebouwing daadwerkelijk gesloopt gaat worden, een aanvullend soortspecifiek onderzoek naar vleermuizen uit te voeren. Eerdere onderzoeksgegevens sluiten het voorkomen van vleermuizen niet uit, met uitzondering van winterverblijfplaatsen. Indien buiten het winterseizoen gesloopt wordt, zal een vleermuizenonderzoek conform het vigerende vleermuizenprotocol uitgevoerd dienen te worden. Dit onderzoek dient uitgevoerd te worden voor de aanvraag van een omgevingsvergunning voor de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling. Indien sloop in het winterseizoen plaats vindt, is er geen overtreding van de Flora en faunawet en is er geen aanvullend onderzoek noodzakelijk. Wel dienen voorafgaand aan de sloop van het gebouw vervangende verblijfplaatsen (bv. kasten) in de directe nabijheid opgehangen te worden.

### Algemene aanbeveling

Voor alle soorten, dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde 'algemene zorgplicht' (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan 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. In dit kader is daarom in de praktijk niet mogelijk om een ontheffing te verkrijgen voor het verwijderden of verstoren van aanwezige vogelnesten.

In het kader van de algemene zorgplicht is het aan te bevelen om de benodigde werkzaamheden buiten het algemene broedseizoen te laten plaatsvinden. Dit is ruwweg de periode van maart tot september. Indien dit niet mogelijk is dient het terrein voorafgaande aan de activiteiten behorende bij de ruimtelijke ontwikkeling onderzocht te worden op het voorkomen van broedende vogels. Als geen broedgevallen op het terrein of in de opgaande structuren direct rondom het plangebied aanwezig zijn, kan het plan in haar huidige vorm doorgang vinden.

Met inachtneming van bovenbeschreven voorwaarden kan het plan naar verwachting in overeenstemming met de natuurwetgeving en het natuurbeleid in Nederland plaatsvinden. Er zijn geen overige voorwaarden aan het plan verbonden vanuit de Natuurbeschermingswet, de planologische bescherming en de Flora- en faunawet.

### 4.3 Kabels, leidingen en overige belemmeringen

Blijkens de geldende bestemmingsplannen en leidinggegevens van Gasunie liggen binnen het plangebied geen (gas)leidingen met een planologische beschermingszone.

Wel ligt aan de rand van het plangebied, grotendeels parallel aan de Witvrouwenbergweg een watertransportleiding. Deze is als zodanig bestemd, met bijbehorende beschermingszone.

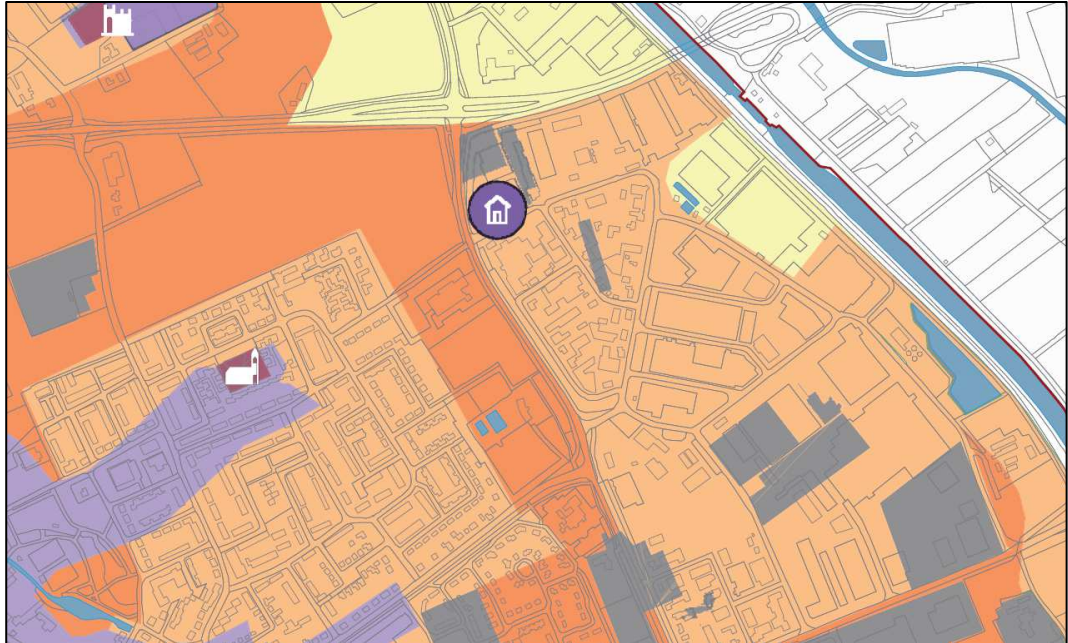
### 4.4 Archeologie

Op basis van de gemeentelijke archeologische beleidskaart is het plangebied gelegen in een gebied met hoge archeologische waarde. Gezien de gewenste ontwikkeling, betekent dit dat een archeologisch onderzoek noodzakelijk is. Dit is uitgevoerd door Aeres Milieu d.d. 19 december 2012.

Op basis van het uitgevoerd booronderzoek kan worden gesteld dat de verwachte enkeerdgronden, zoals beschreven in het bureauonderzoek, aanwezig zijn. Onder de cultuurlaag is echter geen podzol meer aanwezig, deze is vermoedelijk opgenomen in het bovenliggende cultuurdek. Het cultuurdek wordt in grote delen van het plangebied gescheiden van de C-horizont door een laag zwak humeus zand waarin houtskool en verbrand leem is aangetroffen. Dit scheidende dek wordt geïnterpreteerd als een oude akkerlaag. Er kan geen uitspraak gedaan worden over de ouderdom anders dan dat deze voor de aanleg van het cultuurdek aanwezig moet zijn geweest. De aanleg vond plaats in de late middeleeuwen en nieuwe tijd. Deze oude akkerlaag kan als indicatief voor een goed behouden bodemarchief worden gezien. Dit komt overeen met het in 2011 door de ACVU uitgevoerde onderzoek aan de Acaciaweg. De verwachting is dat de archeologische resten uit diverse perioden goed behouden kunnen zijn onder het cultuurdek. Uitzonderingen hierop zijn het trapveldje naast het kinderdagverblijf en de parkeerplaats en bebouwing van het zwembad. Hier is sprake van diepgaande verstoringen.

Op basis van het uitgevoerde verkennend onderzoek kan worden gesteld dat het plangebied grotendeels een Oa-horizont of oude akkerlaag herbergt. Deze laag is afgeschermd tegen verstoringen door het aanwezige cultuurdek. Gezien de aangetroffen resten in het onderzoek van de ACVU in 2011 en de grote potentie die het gebied heeft voor de aanwezigheid van archeologische resten wordt geadviseerd voorafgaand aan bodemingrepen een vervolgonderzoek uit te voeren. Dit onderzoek dient bij voorkeur uitgevoerd te worden door middel van proefsleuven. Uitzondering hierop is het trapveld naast de kinderopvang. Door de diepgaande verstoringen aldaar zullen eventueel aanwezige resten reeds verloren zijn gegaan.





Afbeelding 12: uitsnede archeologische beleidskaart

Ten behoeve van het proefsleuvenonderzoek is een programma van eisen opgesteld. Ter bescherming van de archeologische waarden ter plaatse wordt een archeologische dubbelbestemming opgenomen. Pas nadat uit nader onderzoek is gebleken dat er geen archeologische waarden aanwezig zijn, c.q. de aanwezige waarden anderszins zijn beschermd (door behoud ex situ), kan de dubbelbestemming verwijderd worden.

Naar aanleiding van het verkennend onderzoek heeft een nader proefsleuvenonderzoek plaatsgevonden. De aanbevelingen daaruit worden overgenomen. Inmiddels hebben voor het plangebied ten noorden van de Acaciaweg en ter hoogte van het evenemententerrein opgravingen plaatsgevonden. Hiermee zijn de aanwezige archeologische waarden veilig gesteld, waarna dit deel van het plangebied is vrijgegeven. De archeologische dubbelbestemming ligt derhalve alleen nog op het deel van de plangebied waar de nieuwe rotonde gepland is.

## 4.5 Cultuurhistorie

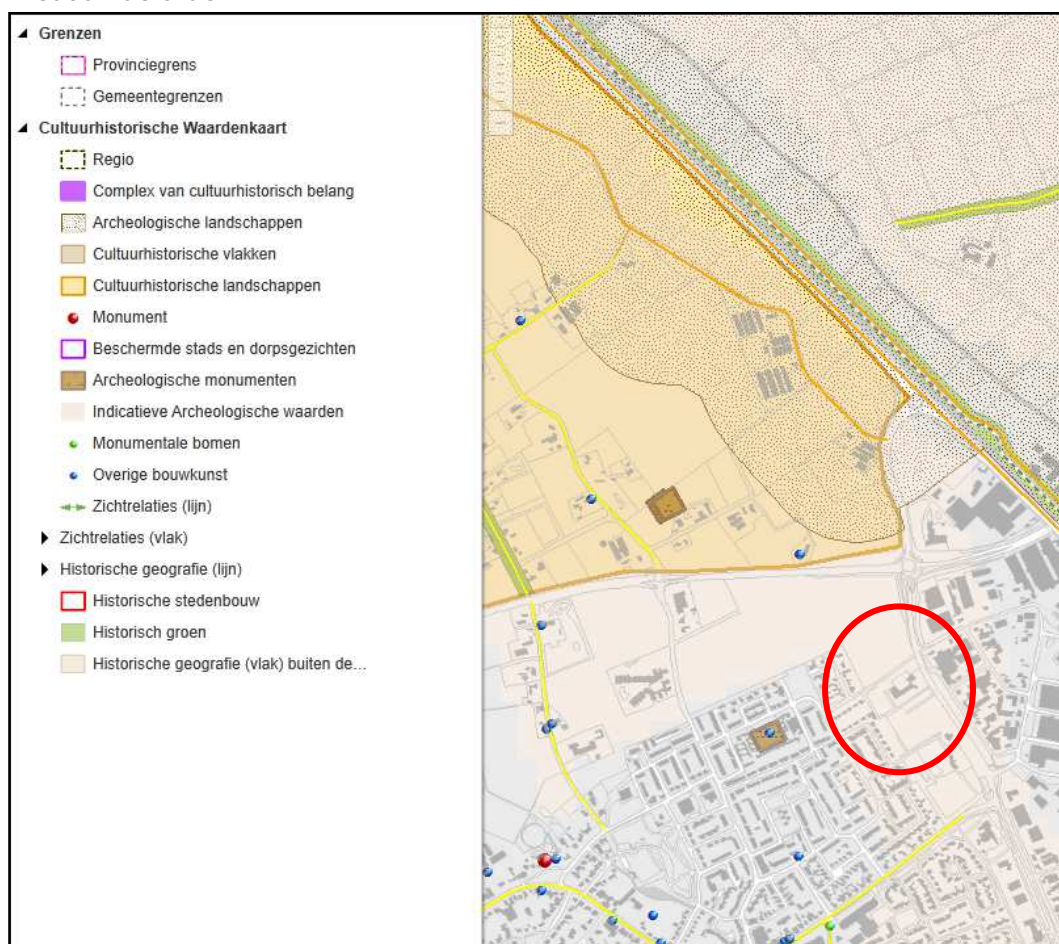
Per 1 januari 2012 is de Modernisering Monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Als gevolg van de MoMo is het Bro (artikel 3.6.1, lid 2) gewijzigd. Wat eerst alleen voor archeologie gold, geldt nu ook voor al het cultureel erfgoed. In een bestemmingsplan dient een beschrijving te worden opgenomen hoe 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 belanganafweging. 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 en in de directe omgeving geen cultuurhistorische waarden kent. Aantasting van de eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden is dan ook niet aan de orde.



Afbeelding 13: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart

## 4.6 Verkeer en parkeren

### Verkeer

Door Goudappel Coffeng is d.d. 21 februari 2014 een verkeersonderzoek uitgevoerd voor de realisatie van bedrijventerrein Witvrouwenbergweg (zie separate bijlage). Hierbij is tevens een mogelijk toekomstige uitbreiding noordwaarts meegenomen. Deze toekomstige uitbreiding valt echter buiten de reikwijdte van dit bestemmingsplan.

De ontwikkeling van het bedrijventerrein leidt tot meer verkeer in de directe omgeving. Zo ook op het kruispunt Acaciaweg – Schoolstraat – Witvrouwenbergweg. Een toename van het verkeer vanuit het nieuwe bedrijventerrein mag de verkeersveiligheid voor schoolgaand fietsverkeer niet in gevaar brengen. Het toekomstige bedrijventerrein bestaat uit twee delen: bedrijventerrein Witvrouwenbergweg (noord en zuid) en Edelenburg (dit valt buiten het onderhavige bestemmingsplan). De gemeente onderscheidt vier varianten voor de invulling van het bedrijventerrein die zorgen voor een totale verkeersgeneratie van circa 4.000 mvt/etm tot maximaal bijna 15.000 mvt/etm.

In de toekomst zal het verkeer op de hoofdwegen in Someren toenemen. Dit is het gevolg van de autonome groei van autobezit en –gebruik en verschillende voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen in de regio en de gemeente Someren. Ondanks de toename van verkeersintensiteiten blijft de doorstroming op de Witvrouwenbergweg (met de aansluitingen Acaciaweg en Kanaalstraat) goed. De realisatie van bedrijventerrein Witvrouwenbergweg en Edelenburg geeft op het gebied van verkeersveiligheid (minimaliseren aantal conflictpunten tussen gemotoriseerd en langzaam verkeer) echter wel aanleiding voor maatregelen. Om de verkeersveiligheid voor fietsers te verbeteren wordt geadviseerd om de oversteek voor fietsers te ‘verplaatsen’.

Door realisatie van een fietspad aan de oostzijde van de Witvrouwenbergweg en een rotonde op de aansluiting Kanaalstraat wordt de fietsoversteek verlegd naar de zuidelijke tak van de nieuw aan te leggen rotonde Kanaalstraat. Het schoolgaande fietsverkeer krijgt hierdoor in alle onderzochte varianten te maken met ongeveer 50% minder verkeer ter hoogte van de ‘verplaatste’ oversteek. Dit is positief voor zowel de oversteekbaarheid (wachtijden) en kans op conflicten en ongevallen. Daarnaast zorgt de realisatie van een rotonde op de Kanaalstraat voor een logische routing en daarmee een betere bereikbaarheid van het centrum van Someren.

De afweging tussen een drietaksrotonde versus een viertaksrotonde op het kruispunt Witvrouwenbergweg – Kanaalstraat gaat tussen bereikbaarheid versus veiligheid. Een drietaksrotonde lijkt tot een betere bereikbaarheid te leiden. De over-

steekbaarheid en daarmee verkeersveiligheid voor het fietsverkeer wordt slechter beoordeeld bij de viertaksrotonde.

Er is echter ook een viertaksrotonde uitgewerkt zonder noordelijke fietsoversteek. Op basis van de afweging lijkt de drietaksrotonde of de viertaksrotonde zonder noordelijke fietsoversteek vanuit het oogpunt van verkeersveiligheid van het fietsverkeer, de voorkeur te hebben.

Aanvullend wordt geadviseerd om de noordelijke fietsoversteek op de rotonde Acaciaweg te verwijderen en een tweerichtingen fietsoversteek op de zuidelijke tak te realiseren. Zo ontstaat ook voor fietsers van en naar Someren Noord een meer verkeersveilige oversteek. De verkeersdruk op de zuidelijke tak is namelijk lager dan op de noordelijke tak van de rotonde.

In de verkeersberekeningen is rekening gehouden met de gewijzigde fietsstructuur en realisatie van een rotonde op de Kanaalstraat. De komst van bedrijventerrein Witvrouwenbergweg en Edelenburg zorgt in de varianten 1 en 1a (ca. 7.500-15.000 mvt/etm) tot afwikkelingsproblemen op de rotonde Acaciaweg. Aanvullende maatregelen zijn in die situatie nodig om te voorkomen dat het verkeer van en naar de PDV-locatie en Edelenburg door Someren-noord gaat rijden. Daarnaast heeft verkeer in deze varianten in de avondspits veel moeite om het nieuwe bedrijventerrein te verlaten en de Acaciaweg op te rijden.

In de varianten 2 en 2a, waarbij de totale verkeersgeneratie van de PDV-locatie en Edelenburg beperkt blijft tot circa 4.200 mvt/etm, blijven de kruispunten goed doorstromen.

Op de rotonde met de Provincialeweg ontstaat in alle onderzochte toekomstvarianten filevorming op de piekmomenten. Deze rotonde heeft in de huidige situatie echter oppiekmomenten ook al te maken met langere wachtrijen. Naarmate de intensiteit toeneemt, zal deze problematiek verergeren.

Voor zowel de rotonde Provincialeweg als de rotonde Acaciaweg in varianten 1 en 1a geldt dat maatregelen nodig zijn om de doorstroming ook in de toekomst te kunnen garanderen. Hierbij moet een goede balans zijn tussen verkeersafwikkeling en doorstroming, verkeersveiligheid (van met name ook het fietsverkeer) en realisatiekosten. Deze maatregelen kunnen gevonden worden in een andere vormgeving van de rotonde (bijvoorbeeld een bypass op de rotonde Provincialeweg vanuit Asten richting de Kanaaldijk) of verkeerscirculatiemaatregelen om verkeer anders te 'sturen'.

Voorbeelden van verkeerscirculatiemaatregelen zijn het afsluiten van de Schoolstraat, het stimuleren van de route via de Lage Akkerweg en het herstructureren van het bedrijventerrein Sluis XI.

De genoemde rotonde wordt, in zowel de drie- als viertaksvariant meegenomen in het onderhavige bestemmingsplan. Door middel van de gronduitgifte, in combinatie met de beperkingen die de regels van het bestemmingsplan opleggen, wordt zoveel mogelijk gestuurd op de verkeersaantrekkende werking van de toekomstige functies op het bedrijventerrein.

### **Parkeren**

Parkeren dient conform gemeentelijk beleid op eigen terrein plaats te vinden. Dit is ook geborgd in de regels van het bestemmingsplan. De normering is afhankelijk van het type bedrijf dat zich vestigt op het bedrijventerrein. Voor de normering wordt aangesloten bij de kencijfers van het CROW. Dit betekent dat de volgende parkeernormen gelden:

- PDV-achtige bedrijvigheid: 3,7 parkeerplaatsen per 100m<sup>2</sup> bvo
- Kantoren (met baliefunctie): 3,3 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo
- Kantoren (zonder baliefunctie): 2,1 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo
- Overige bedrijvigheid: 2,7 parkeerplaatsen per 100 m<sup>2</sup> bvo

## **4.7 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' (juni 2004) nog relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. Ook hier gelden de drietrapsstrategieën.

#### *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)<sup>4</sup>. 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-

---

<sup>4</sup> 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 directe 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.

#### **Bodem en grondwater**

Uit de beschikbare boorgegevens, verzameld tijdens deze en eerdere onderzoeken (o.a. verkennend bodemonderzoek Aeres Milieu AM12306 d.d. 14 januari 2013), blijkt dat de bodem tot ca. 3 meter beneden maaiveld hoofdzakelijk bestaat uit zwak siltig, zeer tot matig fijn zand. Vanaf 2,5 meter beneden maaiveld tot ca. 5 m-mv. zijn matig siltig tot lemige inschakelingen waargenomen. Het grondwater is binnen het plangebied op circa 3,4 m-mv. vastgesteld. De verwachte hoogste grondwaterstand (wateratlas provincie Noord-Brabant) ligt voor het plangebied op meer dan 1,4 m-mv.

#### **Oppervlaktewater**

Binnen het plangebied is geen oppervlaktewater gelegen. Ten noorden van het plangebied is aan weerszijden van de Witvrouwenbergweg een greppel gelegen. De greppel aan de westzijde betreft een zaksloot. De greppel aan de oostzijde van de Witvrouwenbergweg (ter hoogte van Karwei) is met een duiker onder de Provinciale weg verbonden met een schouwsloot van Aa en Maas nabij de Boerenbond.

#### **Hemelwater in het plangebied**

Een belangrijk uitgangspunt is dat het noordelijke deel van het bedrijventerrein qua water en riolering 'op zichzelf' moet kunnen functioneren, zonder dat het zuidelijke deel bouwrijp gemaakt is. Bij de daadwerkelijke invulling van het plangebied dienen ook voldoende infiltratievoorzieningen te worden gerealiseerd. De Acaciaweg ligt op een hoogte van ca. 25,6 m + NAP (t.o.v. een maaiveldhoogte van ca. 26,5 m + NAP in het zuidelijke en noordelijke deel van het bedrijventerrein). De Acaciaweg wordt niet aangesloten op de hemelwaterriolering van het bedrijventerrein, maar op een separate hemelwaterafvoer. Hierdoor kan de bergingsvoorziening van het bedrijventerrein minder diep uitgevoerd worden.

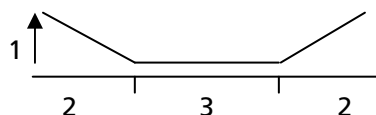
Een tweede uitgangspunt is hydrologisch neutraal ontwikkelen. Uit de kaarten behorende bij het Waterplan Someren 2005 blijkt dat de gronden geschikt zijn voor infiltratie. Aeres Milieu heeft d.d. 15 mei 2013 voor het projectgebied een infiltratieonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is bijgevoegd als bijlage. De verticale infiltratiesnelheid binnen het plangebied is goed. Alleen meetpunt 8 vertoont een lagere infiltratiesnelheid. Dit is mogelijk te verklaren aan een ondergelegen siltigere



zandlaag. De open-end-tests geven een goede verticale infiltratie van het bodemtraject op ca. 1,7 – 2,0 meter beneden maaiveld weer. De Porchetttests in de onverzadigde bovengrond geven een goede doorlatendheid weer. De laagste gemeten snelheid van 4,5 meter per dag is een goede waarde voor een Porchetttest, welke de goede doorlatendheid van de onverzadigde bodem illustreert.

Geconcludeerd wordt dat de infiltratiesnelheid binnen het onderzoeksgebied goed geschikt is voor de aanleg van een infiltratievoorziening. De voorkeur gaat uit naar een bovengrondse voorziening in verband met de beheersbaarheid en het uit te voeren onderhoud, maar ondergrondse infiltratie is ook mogelijk. Een infiltratievoorziening dient boven de GHG te liggen. De GHG wordt aangenomen op ca. 24 m + NAP (wateratlas provincie Noord Brabant: > 1,4 m –mv, veldwerk Aeres milieu 14-1-2013: 23,2 m + NAP en maximale peil gemeentelijke peilbuis Loostreeplan 2011-2013: 23,7 m + NAP). Op eventuele infiltratievoorziening(en) mogen geen bomen aangeplant worden.

Het streven is de afkoppeling van het hemelwater in de groenbestemming plaats te laten vinden door een bovengrondse infiltratievoorziening. De verwachting is dat 95% van het terrein verhard zal worden. De benodigde berging in het noordelijke deel van het plangebied bedraagt 563 m<sup>3</sup> (HNO-tool T=10 + 10%) op basis van een verhard oppervlak van 1,33ha (95%). Om te voorkomen dat een neerslaggebeurtenis T=100 + 10% tot overlast leidt, wordt een overlaat gerealiseerd vanuit de bergingsvoorziening naar de greppel aan de oostzijde van de Witvrouwenbergweg (ter hoogte van Karwei). Een alternatief betreft een grotere berging voor T=100 + 10%, dan dient de benodigde berging uitgebreid te worden met 208 m<sup>3</sup>.



Afbeelding 14: schematische weergave infiltratievoorziening.

In het ontwerp is een wadi parallel aan de Witvrouwenbergweg gesitueerd. De wadi('s) krijgen een talud van 1:1,5 tot 1:2 vanwege beperkte ruimte. Indien mogelijk geeft de gemeente de voorkeur aan taluds van 1:4 vanwege het beheer. Wellicht is een diepere wadi met flauwere taluds een optie. De wadi is ca 1,0m diep en blijft hiermee boven de GHG waardoor infiltratie goed mogelijk is. De lengte van de wadi is ca 100 meter, de breedte is variërend van 1 tot 7 meter. De HNO-tool is als bijlage bijgevoegd. De maximale breedte van de wadi is hiermee breder dan op basis van de berekeningen noodzakelijk is. Hier is in verband met de landschappelijke inrichting en uitstraling van het bedrijventerrein bewust voor gekozen.

Door gebruik te maken van infiltratiebuizen kan een deel van het hemelwater al

kan infiltreren in de bodem voordat het de wadi bereikt. Daardoor kan de wadi in omvang kleiner worden uitgevoerd. Een en ander zal bij het civieltechnisch plan worden uitgewerkt.

#### **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 is het bestemmingsplan aan het waterschap worden voorgelegd. Verwezen wordt naar de separate bijlage.

## 5. JURIDISCHE ASPECTEN

### 5.1 Planonderdelen

Het bestemmingsplan voor bedrijventerrein Witvrouwenbergweg 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 (SVBP2012), 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 SVBP2012. 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 – Gemengd dienstenterrein (artikel 3)*

Voor het grootste deel van het plangebied is de bestemming 'Bedrijventerrein – Gemengd dienstenterrein' 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 1 en 2. De focus ligt daarbij op kantoorachtige en PDV-achtige bedrijvigheid. Deze wordt dan ook expliciet mogelijk gemaakt. De maximale bebouwingpercentages zijn op de verbeelding weergegeven, de maximale bouwhoogten zijn in de regels aangeduid.

In verband met de woningen aan de Iepelaar en Acaciaweg en Beukelaar is voor een deel van het plangebied aangegeven dat hier enkel categorie 1 bedrijven zijn toegelaten. Met een afwijkingmogelijkheid kunnen hier categorie 2 bedrijven worden gerealiseerd. Voorwaarde is wel dat is aangetoond dat de bedrijven qua milieubelasting passend zijn in relatie tot de woningen.

Uitgangspunt is een globaal bestemmingsplan met veel flexibiliteit.

#### *Groen (artikel 4)*

Binnen deze bestemming zijn naast uiteraard groenvoorzieningen ook onder andere ontsluitingen, in- en uitritten, en waterhuishoudkundige voorzieningen toegestaan.

#### *Verkeer (artikel 5)*

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

#### *Wonen (artikel 6)*

#### *Leiding – Water (artikel 7)*

Binnen dit artikel is de aanwezige watertransportleiding geregeld, inclusief beschermingszone.

#### *Waarde - Archeologie (artikel 8)*

Deze dubbelbestemming beschermt de archeologische waarden in het plangebied totdat het archeologisch onderzoek is afgerond. Dit is alleen aan de orde ter hoogte van de nieuwe rotonde.

### **5.2.3 Algemene regels**

In de Anti-dubbeltelregel (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 tot het gebruik van de gronden.

In de Algemene aanduidingsregels (artikel 12) is een nadere bepaling opgenomen met betrekking tot de over de plangebied gelegen 'milieuzone – industrie'. Tevens is een voorwaardelijke verplichting opgenomen voor de realisatie van de kwaliteitsverbeterende maatregelen conform verordening Ruimte voor ontwikkeling van het noordelijke deel van het bedrijventerrein.

In de Algemene afwijkingsregels (artikel 13) en Algemene wijzigingsregels (artikel 14) 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 15) is onder andere een verwijzing opgenomen naar de van toepassing zijnde wettelijke regelingen.

#### **5.2.4 Overgangs- en slotregels**

In de regel Overgangsrecht (artikel 16) 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 17) 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 (Grexwet) in werking getreden. In de Grexwet 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 ontwikkelingsplan. Aangezien de gronden in eigendom zijn van de gemeente Someren, wordt het kostenverhaal door middel van de gronduitgifte veiliggesteld. Uit bijlage 1 blijkt dat er voldoende vraag is voor de ontwikkeling van het bedrijventerrein aan de Witvrouwenbergweg.

De kosten voor de rotonde worden verhaald op het onderhavige plan, maar ook op toekomstige plannen die baat bij de rotonde hebben.

### **6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid**

Het voorliggende bestemmingsplan heeft een inspraakprocedure doorlopen, waarbij eenieder gedurende 6 weken de mogelijkheid heeft gekregen een inspraakreactie in te dienen. Deze reacties zijn beoordeeld en waar nodig is het plan aangepast. Tevens is het plan conform artikel 3.1.1 Bro voor advies naar de vooroverlegpartners gestuurd. Zie hoofdstuk 8. Na verwerking van deze reacties is gestart met de formele (wettelijke) procedure, zie 6.3.

In de formele procedure heeft eenieder de mogelijkheid om hun zienswijzen ten aanzien van het bestemmingsplan kenbaar te maken. Hiertoe ligt het plan gedurende zes weken ter inzage. De resultaten hiervan worden in hoofdstuk 8 opgenomen.

### **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. Voorafgaand hieraan vindt een inspraaktraject plaats. Deze maakt echter geen deel uit van de wettelijke procedure.

De wettelijke procedure ziet er als volgt uit:

- **Openbare kennisgeving** van het ontwerp bestemmingsplan;
- **Terinzagelegging** van het ontwerp en bijbehorende stukken gedurende 6 weken. 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 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 te 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**

Aangezien in dit bestemmingsplan ontwikkelingen zijn opgenomen, wordt voor dit bestemmingsplan een inspraakprocedure gevolgd.

Het voorontwerpbestemmingsplan heeft gedurende zes weken, met ingang van donderdag 3 april 2014, ter inzage gelegen. Hiervan is kennis gegeven op de gemeentelijke website en in het plaatselijke nieuws- en advertentieblad "t Contact" van woensdag 2 april 2014.

Gedurende de termijn van ter inzage legging konden ingezetenen van de gemeente Someren en belanghebbenden schriftelijk en /of mondeling zienswijzen omtrent het voorontwerp- bestemmingsplan naar voren brengen bij ons college. Daarnaast is gelijktijdig het wettelijk vooroverleg op grond van artikel 3.1.1. Bro gevoerd.

Voor de resultaten van de inspraak wordt verwezen naar de separate bijlage

### **8.2 Resultaten overleg ex. artikel 3.1.1 Bro**

Gelijktijdig met de ter inzagelegging van het voorontwerpplan is het plan voor advies toegezonden naar de overlegpartners. Voor de resultaten hiervan wordt verwezen naar het Eindverslag vooroverleg en inspraak zoals opgenomen in de separate bijlage.

### **8.3 Zienswijzen**

Het bestemmingsplan heeft van 10 juli tot 20 augustus voor eenieder ter inzage gelegen. Dit heeft geresulteerd in twee zienswijzen.

Naar aanleiding van de zienswijzen is de gemeente Someren in overleg getreden met de omwonenden. Dit heeft geresulteerd in een aantal planaanpassingen en hiermee de intrekking van de zienswijzen. Voor de onderdelen die niet in het bestemmingsplan verankerd konden worden (waaronder de wens van de bewoners met betrekking tot verlichting en uitzichtbiedende openingen aan de westgevels), zijn privaatrechtelijk vastgelegd en opgenomen in het beeldkwaliteitplan.

Voor een overzicht van de wijzigingen naar aanleiding van het overleg met de bewoners wordt verwezen naar de bijlage.









**Bijlage 1**  
**Ruimtelijk economische on-**  
**derbouwing**

### **Vertrekpunt: pro-actieve aanpak van de bedrijventerreinopgave**

De gemeente Someren werkt al geruime tijd aan een pro-actieve aanpak om een aantrekkelijk en professioneel vestigingsklimaat aan haar bedrijven te bieden. Bestaande terreinen krijgen een kwaliteitsimpuls, om het niveau van de locaties op peil te houden. Er wordt stevig ingezet op herontwikkeling en heruitgifte van bestaande kavels. Daarnaast wordt nieuw areaal gereed gemaakt om in de uitbreidingsbehoefte van bestaande bedrijven en het accommoderen van nieuwvestigers te voorzien.

De Somerense terreinopgave is opgebouwd uit vier kerndossiers:

1. de verwerving en herontwikkeling van de voormalige Laurus locatie op Sluis XI;
2. de verwerving en herontwikkeling van Bakker Beton op 't Vaartje in Someren-Eind;
3. de doorontwikkeling van de Lage Akkerweg in Someren;
4. de ontwikkeling van de Witvrouwenbergweg in Someren.

De herstructurering en herontwikkeling van de bestaande locaties Laurus en 't Vaartje zijn onlosmakelijk verbonden met de ontwikkeling van de nieuwe locaties Lage Akkerweg en Witvrouwenbergweg.

In deze notitie wordt de stand van zaken ten aanzien van de vier kerndossiers weergegeven. Daarbij wordt het door de gemeente gehanteerde principe van de SER-ladder toegelicht. De relatie tussen de vier kerndossiers wordt vervolgens beschreven. Dit wordt gevolgd door een actueel inzicht in de ruimtebehoefte in de gemeente en de samenhang met de beleidsafwegingen op provinciaal, regionaal en lokaal niveau. De notitie wordt afgesloten met de strategie die de gemeente wenst te volgen ten aanzien van fasering en segmentering.

### **De SER-ladder in de praktijk toegepast**

De gemeente Someren volgt (in nauwe samenwerking met de gemeente Asten) de methodiek van de SER-ladder. Ingezet wordt op de herstructurering van bestaande locaties die zijn verouderd en in onbruik zijn geraakt. De gemeente heeft twee grote private locaties verworven op het Laurus-terrein en 't Vaartje die een gezamenlijke omvang van circa 8 ha vertegenwoordigen. De herontwikkeling van deze terreinen verkeert in een vergevorderd stadium en het overgrote deel van de 8 ha is opnieuw ingevuld.

De stand van zaken voor de vier kerndossiers is als volgt:

1. Voormalige Laurus locatie – Sluis XI/Half Elfje: De verwerving van het Laurus complex dateert van 2012 en heeft 6 ha aan te herontwikkelen terrein opgeleverd. Deze ruimte is volledig opgenomen.
2. 't Vaartje: de locatie is in 2009 door de gemeente aangekocht. Vervolgens is overgegaan tot sloop van Bakker Beton. Sinds eind 2012 zijn bouwrijpe kavels beschikbaar. Naast de herontwikkeling van 1,7 ha is 1,0 ha aan nieuw terrein

uitgeefbaar. Er is nog 0,4 ha aan nieuw terrein uitgeefbaar, waarvan de helft al in optie is uitgegeven. De verwachting is dat de overige beschikbare gronden het komende jaar worden uitgegeven.

3. Lage Akkerweg 3<sup>e</sup> fase: de gemeente wil het bestaande terrein afronden door een derde fase van circa 4,2 ha te ontwikkelen. Er is interesse vanuit meerdere bedrijven. Ook zijn er ideeën om de milieustraat naar deze locatie te verplaatsen. De locatie bevindt zich in de studiefase.
4. Witvrouwenbergweg: de locatie ligt aan de invalsroute naar de kern Someren. Het uitgeefbaar gebied is circa 3,8 ha groot. Het bestemmingsplan is in concept gereed en er is vanuit een aanzienlijk aantal bedrijven interesse getoond.

Ieder terrein heeft haar eigen specifieke kenmerken en eigen profiel naar buiten. Dat vraagt om een eigen snelheid in de ontwikkeling.

### **Ruimtelijke en financiële samenhang**

De vier kern dossiers kennen een zelfstandige ontwikkelstrategie, maar maken tegelijk onderdeel uit van de gebundelde bedrijventerreinopgave in de gemeente. Die opgave heeft een ruimtelijk-economische en financiële samenhang.

De ruimtelijk-economische samenhang bestaat uit het bieden van een aantrekkelijk vestigingsklimaat aan alle soorten bedrijven op bestaande en nieuwe locaties, primair uit Someren en Asten. Daarmee kan een complete segmentering voor alle te onderscheiden typen bedrijventerreingebruikers worden aangeboden. De ontwikkelingen dragen ruimtelijk bij aan de gebundelde terreinopgave door:

- Het realiseren van een kwaliteitsverbetering van de bestaande bedrijventerreinen Sluis XI/Half Elfje en 't Vaartje door middel van herontwikkeling;
- Het bieden van nieuwe vestigingsruimte op bestaande terreinen aan reguliere gebruikers op de bedrijventerreinen Sluis XI/Half Elfje en 't Vaartje;
- Ruimtelijke afronding van de Lage Akkerweg, door uitgifte van de derde fase aan de oostzijde van het bestaande bedrijventerrein.
- Het doorontwikkelen van de stedelijke randzone langs de Witvrouwenbergweg, met een hoogwaardige ruimtelijke kwaliteit;
- Het bieden van nieuwe vestigingsruimte op nieuwe terreinen aan reguliere en hoogwaardige gebruikers op de bedrijventerreinen Lage Akkerweg en Witvrouwenbergweg.

De financiële samenhang tussen de terreinen bestaat uit de kosten die zijn gemaakt met de verwervingen van Laurus en Bakker Beton, die gecompenseerd moeten worden met de opbrengsten uit de Lage Akkerweg en Witvrouwenbergweg. De gemeente Someren heeft met de verwerving verantwoordelijkheid willen nemen op ruimtelijk, economisch en maatschappelijk niveau. De gepaard gaande risico's en druk op de gemeentelijke begroting, moeten worden verzacht door de gronduitgif-

te op de nieuwe locaties. De lopende rentedruk op de aangekochte locaties vraagt om versnelling van de totale opgave.

### **De marktbehoefte**

De gemeente heeft zich geconformeerd aan de duidelijke afspraken die op provinciaal, regionaal, subregionaal en intergemeentelijk niveau zijn gesloten ten aanzien van vraaggerichte bedrijventerreinontwikkeling. De financiële en ruimtelijke risico's om aanbodgericht te ontwikkelen kan en wil de gemeente ook niet nemen.

### Stand van de huidige afspraken

In RRO verband is volgens het stoplichtenmodel de fasering van nieuw te ontwikkelen terreinen gepland. Voor Someren geldt daarbij dat 8,6 ha op groen staat en 2,3 ha op oranje, zoals in tabel 1 is aangegeven.

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

**Tabel 1: fasering volgens stoplichtenmodel RRO** Bron: SRE en Provincie Noord-Brabant

Deze afspraken zijn in de Visie werklocaties de Peel verder uitgewerkt. Daarbij wordt uitgegaan van vraaggestuurde ontwikkeling, beperkte uitwisseling tussen de gemeenten, focus op bestaande terreinen, voldoende nieuwe terreinen, geen specifieke themalocaties in de segmentering en een bijzondere positie voor Helmond binnen de Peel.

### Omvang van de behoefte

De gemeente peilt periodiek de behoefte bij de lokale bedrijven door middel van interviews en enquêtes. Deze afspraak is ook vastgelegd in de Visie werklocaties de Peel. Uit de meest recente behoeftepeiling in Someren van juni 2011 komt een behoefte van 15,4 ha tot 2020.

### IJzeren voorraad

In de Peel-gemeenten wordt de ijzeren voorraad strategie gehanteerd, wat betekent dat iedere gemeente op elk moment en voor de duur van 5 jaar voorraad dient klaar te hebben liggen. Voor de gemeente Someren ligt deze voorraad op 8,6 ha.

### Uitgiftedroogte en voortgang realisatie

In de gemeente is circa 10 jaar lang geen nieuw bedrijventerreinaanbod geweest. Die periode van uitgiftedroogte heeft tot een laag gemiddelde van de historische uitgifte geleid en in het verlengde een vertraging van de bedrijfs- en werkgelegenheidsontwikkeling. Deze situatie van vertraagde groei is ook doorgevoerd in de behoefteramingen, die bij de aanwezigheid van een ijzeren voorraad hoger uit zouden zijn gevallen.

De gemeente Someren heeft de voorbije periode eerst de bestaande terreinen opnieuw ingevuld. Die opgave is vrijwel afgerond, op een klein gedeelte op 't Vaartje na. De gemeente heeft bewust gekozen eerst deze exercitie af te ronden, om concurrentie tussen de herontwikkeling van bestaande locaties en te ontwikkelen nieuwe locaties te voorkomen.

### **Segmentering op hoofdlijnen**

Op basis van de planvoorraad zoals in tabel 1 is opgenomen, kent iedere terreinopgave haar eigen profiel en bedient ze een eigen marktpotentieel. Daarmee vullen de terreinen elkaar aan en is er geen sprake van concurrentie tussen locaties of tussen eigenaren en ontwikkelaars (publiek en privaat).

- Het voormalige Laurus complex heeft een regulier gemengd profiel en is volledig / vrijwel geheel uitgegeven;
- 't Vaartje heeft een regulier gemengd profiel, specifiek voor de markt in Someren-Eind. De grondverkopen en opties komen ook volledig op het conto van deze lokale markt;
- De Lage Akkerweg heeft een regulier gemengd profiel. Mogelijk dat hier het specifieke marktsegment van de mestverwerking wordt bediend. De aansluiting op of verruiming naar een regulier gemengd profiel zou niet conflicteren met dit profiel
- De Witvrouwenbergweg krijgt een hoogwaardig gemengd karakter. De specifieke marktinitiatieven die zich nu voordoen hebben een consumentgericht profiel.

Terrein	Profiel	Opmerkingen
Voormalig Laurus complex	Regulier gemengd	Uitgegeven
't Vaartje	Regulier gemengd	Markt Someren-Eind
Lage Akkerweg 3 <sup>e</sup> fase	Regulier gemengd	Specifiek milieu
Witvrouwenbergweg	Hoogwaardig gemengd / consumentgericht	Markt Someren

### **Actuele koers gemeente Someren**

De actuele koers van de gemeente richt zich op drie opgaven.



### 1. de herontwikkelingen af te ronden

Het voormalig Laurus complex is heringevuld. Ingezet wordt op het stimuleren van verdere kwaliteitsverbetering van kavels en vastgoed. De locatie Bakker Beton (Vaartje) is aangekocht, opstallen zijn gesloopt en gronden herverkaveld. De kavels die in optie zijn genomen en nog beschikbare ruimte van 8.000 m<sup>2</sup> worden naar verwachting dit jaar verkocht.

### 2. doorontwikkelen van de Lage Akkerweg en stedelijke zone Witvrouwenbergweg

De gemeente wil het bestaande terrein aan de Lage Akkerweg uitontwikkelen, door de derde fase uit te geven. Ingezet wordt op een logische afronding van het bedrijventerrein, waarbij ook bedrijven met een hogere milieucategorie dan aan de Witvrouwenbergweg naar verwachting een plek kunnen krijgen. Aan de Witvrouwenbergweg wordt een locatie met een hoogwaardig gemengd en consumentgericht profiel ontwikkeld, met een daarbij passende beeldkwaliteit.

### 3. zorgen voor voldoende plancapaciteit voor de toekomst

Nu de bestaande locaties (bijna) zijn uitgegeven, loopt de voorraad terug naar 7,6 ha. Dit is minder dan de benodigde ijzeren voorraad van 8,6 ha zoals in de Peelregio is afgesproken. Indien de locaties die in optie zijn uitgegeven doorgang vinden, zakt het planaanbod verder terug naar ruim 6,4 ha. De afgelopen jaren is 7,5 ha opgenomen. Deze volledige omvang was bekend in de vraagraming van 15,4 ha van medio 2011. De actuele ruimtebehoefte die bij de gemeente bekend is, bedraagt 7,9 ha.

De hardheid van de behoefte van ondernemers en daarmee de realistische omvang, zijn net als de opnamesnelheid moeilijk voorspelbaar. De gepeilde behoefte in combinatie met snel afnemende planvoorraad laten de dynamiek op de Somerense markt zien. De snelle uitgifte van 't Vaartje en de interesse in de Lage Akkerweg en Witvrouwenbergweg (die nog niet op de markt zijn) onderschrijven dit.

Terreinen groen	Oppervlakte	Opgenomen	Resteert	Optie
t Vaartje	1,0	0,6	0,4	0,2
Locatie van Dijk	1,9	0,4	1,5	0,0
Witvrouwenbergweg	3,8	0,0	3,8	1,0
Lage Akkerweg	1,9	0,0	1,9	0,0
<b>Subtotaal</b>	<b>8,6</b>	<b>1,0</b>	<b>7,6</b>	<b>1,2</b>
Subtotaal - opties			6,4	

Terreinen oranje	Oppervlakte	Opgenomen	Resteert	Optie
Lage Akkerweg II	2,3	0,0	2,3	0,0
Subtotaal	2,3	0,0	2,3	0,0
<b>TOTAAL AANBOD</b>	<b>10,9</b>	<b>1,0</b>	<b>9,9</b>	<b>1,2</b>
TOTAAL AANBOD - OPTIES			8,7	

Tabel 2: actuele stand planvoorraad

Tegen deze achtergrond wil de gemeente voorbereidingen treffen om haar plan-aanbod op peil te houden, om de ijzeren voorraad en de ingeschatte behoefte op te kunnen vangen. Die voorraad kan worden gevonden op de Lage Akkerweg en de Witvrouwenbergweg:

- Voor de Lage Akkerweg geldt dat de gemeente de 2,3 ha die in het RRO stoplichtmodel op oranje staat op groen wil zetten. Deze uitbreiding is nodig om het aanbod op het afgesproken niveau te brengen.
- Voor de Witvrouwenbergweg wil de gemeente de planologische mogelijkheid creëren om aan de noordzijde een uitbreiding van het plangebied te realiseren. Hiervoor is een aanpassing van de stedelijke contour nodig, waarbij deze vanuit westelijke richting vanaf de woonomgeving wordt doorgetrokken tot aan de grens van het bedrijventerrein Sluis XI/Half Elfje.

#### **Samenvattend**

- Door de snelle opname in de achterliggende periode en versterkt door de uitgegeven opties, is er behoefte aan nieuw planvolume;
- Dit wordt nu extra pregnant door de blijvend hoge omvang van de ruimtebehoefte en ondernemers die zich bij de gemeente melden;
- Daarmee kan de gemeente haar voorraad op het niveau brengen zoals volgens het ijzeren voorraad model is afgesproken in de Peel-regio;
- De voorraad biedt vestigingsmogelijkheden voor een breed scala aan bedrijven, waarmee een complete segmentering mogelijk is;
- Tenslotte zijn de inkomsten die uit de gronduitgifte kunnen worden gegenereerd noodzakelijk om de investeringskosten uit de herontwikkeltrajecten (gedeeltelijk) terug te verdienen en de verdere herstructureringsopgave te blijven stimuleren.

## BIJLAGE

### Leegstand en dynamiek

De leegstand in Someren is zeer beperkt. Slechts zeven objecten zijn beschikbaar, met een totale omvang van ruim 4.500 m<sup>2</sup>. De leegstand wordt gedomineerd door de locatie aan de Broekstraat 10, waar een object van bijna 2.700 m<sup>2</sup> beschikbaar is en daarmee voor circa 60% van de totale leegstand vertegenwoordigt. Dit is echter reeds grotendeels opnieuw uitgegeven.

Tabel B1: Leegstand per februari 2013

Adres	m2
Boerenkamplaan 109 c/d	456
Witvrouwenbergweg 8	300
Boerenkamplaan 109 b/c	240
Half Elfje 14	180
Witvrouwenbergweg 12	400
Broekstraat 10	2.658
Postelstraat 26	460
<b>Totaal</b>	<b>4.694</b>

Bron: RealNext en Funda

Het ontbreken van nieuw uitgeefbare locaties, heeft ertoe geleid dat bedrijven op hun bestaande locatie zijn gebleven. Dat is terug te zien in het overzicht van de leegstand. Geen leegstand, betekent ook beperkte dynamiek op de vastgoedmarkt. Deze dynamiek is in tabel B2 in beeld gebracht. In deze jaren hebben slechts 12 transacties plaatsgevonden. In 2010 en 2005 vond geen enkele transactie plaats. Aangetekend dient te worden dat alleen transacties door marktpartijen zijn opgenomen in het overzicht. Gronduitgiftetransacties via gemeenten zijn niet in het overzicht opgenomen.

Tabel B2: dynamiek op de vrije markt tussen 2004 en 2012

2012						
Adres	Metrage	Kantoor	Indicatie kavel	Jaarhuur	Koopprijs	Huur per m2
Nijverheidsstraat ong	80.000	125	114.286			
Totaal	80.000	125	114.286			
Gemiddeld / aantal	80.000	125	114.286			
2011						
Adres	Metrage	Kantoor	Indicatie kavel	Jaarhuur	Koopprijs	Huur per m2
Postel 5	150	150	214	12.750		85
Beemdstraat 10	2.200	0	3.143			
Beemdstraat ong	7.000	0	10.000			
Totaal	9.350	150	13.357			
Gemiddeld / aantal	3.117	50	4.452			
2009						
Adres	Metrage	Kantoor	Indicatie kavel	Jaarhuur	Koopprijs	Huur per m2
Ambachten 16	508	60	726	25.975		51
Postelstraat 14	270	270	386		436.000	135
Speelheuvelstraat 1	310	310	443		362.263	97
Totaal	1.088	640	1.554			
Gemiddeld / aantal	363	213	518			
2008						
Adres	Metrage	Kantoor	Indicatie kavel	Jaarhuur	Koopprijs	Huur per m2
Speelheuvelplein 10	221	221	316	18.000		81
Totaal	221	221	316			
Gemiddeld / aantal	221	221	316			
2007						
Adres	Metrage	Kantoor	Indicatie kavel	Jaarhuur	Koopprijs	Huur per m2
Trasweg 16	570	0	814	20.000		35
Trasweg 6	2.915	600	4.164		1.650.000	47
Totaal	3.485	600	4.979			
Gemiddeld / aantal	1.743	300	2.489			
2006						
Adres	Metrage	Kantoor	Indicatie kavel	Jaarhuur	Koopprijs	Huur per m2
Trasweg 6	910	600	1.300	71.890		79
Totaal	910	600	1.300			
Gemiddeld / aantal	910	600	1.300			
2004						
Adres	Metrage	Kantoor	Indicatie kavel	Jaarhuur	Koopprijs	Huur per m2
Mortelweg 5	500	500	714	27.600		55
Totaal	500	500	714			
Gemiddeld / aantal	500	500	714			
TOTAAL						
	Metrage	Kantoor	Indicatie kavel	Jaarhuur	Koopprijs	Huur per m2
Totaal	95.554	2.836	136.506			
Gemiddeld / aantal	7.963	236	11375			

Bron: PropertyNL



**Bijlage 2**  
**HNO Tool**

# Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

## Algemeen

Naam project Witvrouwenbergweg  
Contactpersoon initiatiefnemer Gemeente Someren  
Datum 20-06-2014



## Kenmerken projectgebied

Bestaand verhard oppervlak	0	m <sup>2</sup>
Toekomstig verhard oppervlak	13300	m <sup>2</sup>
Afvoercoëfficiënt projectgebied	1.33	l/s/ha
Infiltratiesnelheid	4.5	m/dag
GHG	24	m +NAP
Huidig maaiveldniveau	26	m +NAP
Toekomstig maaiveldniveau	26	m +NAP

## Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa en Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

## Kenmerken infiltratievoorziening

Type	Bovengrondse infiltratievoorziening	
Te bergen en/of infiltreren volume T10+10%	560	m <sup>3</sup>
Extra volume hemelwater T100+10%	207	m <sup>3</sup>
Talud	2	1:x
Lengte	100	m
Hoogte	1	m
Breedte	5	m

## Waterschap

De Dommel  
Postbus 10.001  
5280 DA Boxtel  
Bosscheweg 56  
5283 WB Boxtel

Tel: 0411-61 86 18  
Fax: 0411-61 86 88  
<http://www.dommel.nl/>

Waterschap  
Aa en Maas  
Postbus 5049  
5201 GA 's-Hertogenbosch  
Pettelaarpark 70  
5216 PP 's-Hertogenbosch

Tel: 073-61 566 66  
Fax: 073-61 566 00  
<http://www.aaenmaas.nl/>





