

**Ruimtelijke onderbouwing project Brugstraat
ongenummerd**

Gemeente Someren

Ruimtelijke onderbouwing project Brugstraat ongenummerd
Gemeente Someren

Datum:
25 april 2016

Contactpersoon:
Gemeente Someren
Menno ter Avest

Inhoudsopgave

1. INLEIDING	4
1.1 Aanleiding.....	4
1.2 Ligging en begrenzing projectgebied.....	4
1.3 Vigerend bestemmingsplan	5
1.4 Leeswijzer	7
2. BELEIDSKADER.....	8
2.1 Inleiding.....	8
2.2 Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid.....	8
3. PLANBESCHRIJVING	9
3.1 Huidige situatie.....	9
3.2 Voorgenomen ontwikkeling	9
4. OMGEVINGSASPECTEN	12
4.1 Inleiding.....	12
4.2 Omgevingsaspecten	12
4.3 Verkeer en parkeren.....	12
5. UITVOERBAARHEID	13
5.1 Economische uitvoerbaarheid.....	13
5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	13
6. BELANGENAFWEGING	15

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

In 2012 is door de gemeente het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 't Vaartje, Someren-Eind vastgesteld. Primaire aanleiding voor dat bestemmingsplan vormde de inspanning van de gemeente Someren om te komen tot herstructurering van de grootschalige bedrijvigheid op het perceel Brugstraat 26 (Bakker Beton) in Someren-Eind. Hiertoe heeft de gemeente Someren het terrein aangekocht en is een herstructureringsplan opgesteld. Het plan voorziet in herstructurering met kleinschalige bedrijvigheid waarmee beter wordt aangesloten op de schaal van de Brugstraat als oud bebouwingslint en waarmee wordt bijgedragen aan een betere leefbaarheid langs deze straat.

De heer Thoer heeft interesse getoond in één van de nieuwe kleinere percelen, dit betreft een deel van het kadastrale perceel gemeente Someren, sectie T, nummer 2166, met een oppervlakte van 1.143 m². Daartoe is de gemeente met hem een overeenkomst aangegaan voor uitgifte in erfpacht en vestiging van opstalrecht.

Op dit perceel wordt een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd bestaande uit 4 units. Elke unit heeft een beneden- en bovenverdieping. Het gebouw wordt, wat betreft de voorgevel, gedeeltelijk buiten het aangewezen bouwvlak gebouwd.

Om dit mogelijk te maken heeft de aanvrager ten behoeve van de locatie een aanvraag om omgevingsvergunning ingediend ten behoeve van afwijkend bouwen en gebruik van het bestemmingsplan (een vergunning op grond van artikel 2 lid 1 onder a. en c. van de Wabo). Op grond van artikel 2.12.lid 1 onder a, 3 van de Wabo dient de aanvraag vergezeld te gaan van een goede ruimtelijke onderbouwing.

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

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

1.2 Ligging en begrenzing projectgebied

Het projectgebied ligt aan de Brugstraat aan de rand van de kern Someren-Eind en is 1.143 m² groot. De Brugstraat vormt de noordelijke begrenzing van het projectgebied. Naar het westen wordt het plangebied begrensd door de weg 't Vaartje. In zuidelijke en oostelijke richting begrenzen andere bedrijfspercelen op het bedrijventerrein 't Vaartje het projectgebied.

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



Afbeelding 1. De projectlocatie



Afbeelding 2. Projectlocatie luchtfoto

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

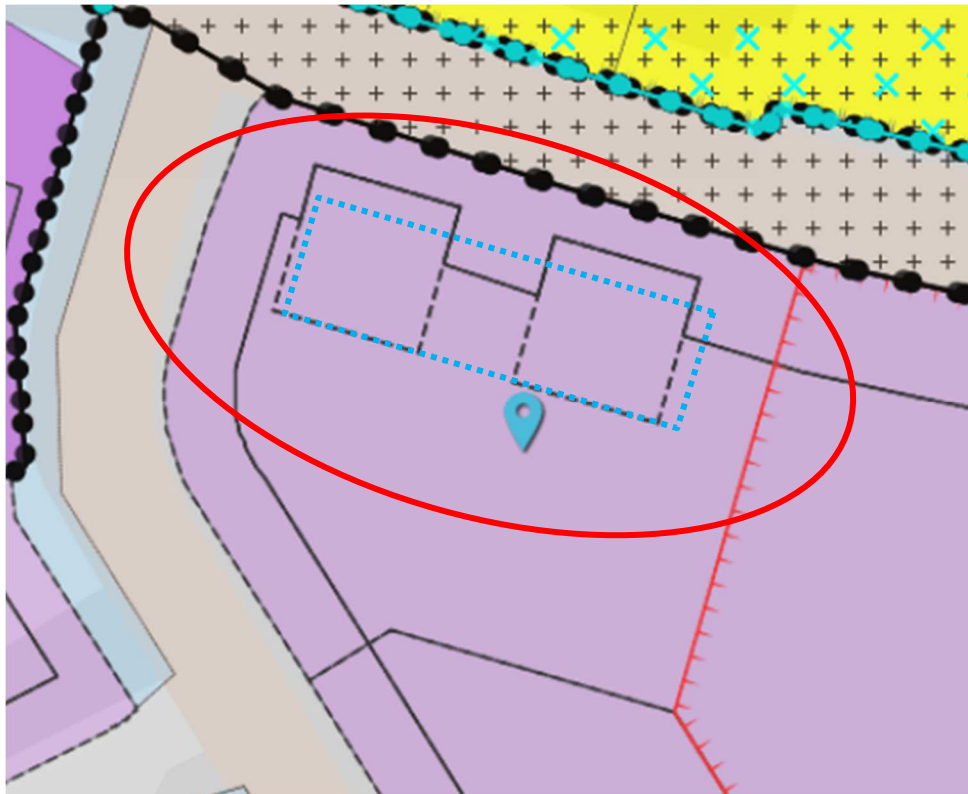
1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van de projectlocatie is het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 't Vaartje 1', vastgesteld door de gemeenteraad van Someren op 19 juni 2012.

Aan de gronden van de projectlocatie is de bestemming 'Bedrijventerrein' toegekend met een bouwvlak. Daar waar een specifiek de aanduiding 'bedrijfswoning' is vastgelegd is een bedrijfswoning toegestaan. Binnen de projectlocatie zijn zodoende twee bedrijfswoningen mogelijk.

Binnen de bestemming worden ter plaatse bedrijven tot en met milieucategorie 2 toegestaan, met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen, zelfstandige kantoren, risicovolle inrichtingen.

Voor het bouwen geldt de gebouwen uitsluitend binnen het bouwvlak mogen worden gebouwd. De oppervlakte van een bouwperceel mag niet minder dan 600 m² en niet meer dan 3.100 m² bedragen. Het bebouwingspercentage per bouwperceel mag niet meer dan 80% bedragen. De maximale bouwhoogte van gebouwen mag 8 meter zijn.



Afbeelding 3. Uitsnede bestemmingsplan "Bedrijventerrein 't Vaartje 1, Someren-Eind" (globale indicatie gebouw in blauw)

Met het voorgenomen bouwplan wordt het bedrijfsverzamelgebouw op 7 meter van de voorste perceelgrens gebouwd. Door de lange rechte voorgevel zal een deel van het gebouw buiten het aangewezen bouwvlak gebouwd worden, dat respectievelijk deels op 5 meter en op 10 meter van de voorste perceelgrens is gelegen (verspringend). Dit is in strijd met het bestemmingsplan, waardoor voor medewerking aan het bouwplan van het bestemmingsplan dient te worden afgeweken. Deze afwijking beslaat een marginale oppervlakte van circa 50 m².

Het bestemmingsplan biedt geen bevoegdheden voor een binnenplanse afwijking. Een buitenplanse afwijking met een omgevingsvergunning op grond van artikel 2.12.lid 1 onder a, 3 van de Wabo is noodzakelijk.

Het bouwplan voldoet verder aan de bouwregels van het bestemmingsplan (bouwhoogte, bebouwingspercentage, etc.).

1.4 Leeswijzer

Deze ruimtelijke onderbouwing is opgebouwd uit een vijftal hoofdstukken. De opbouw van de hoofdstukken is zodanig dat er sprake is van een logische volgorde in vraagstelling (wat, waarom, waar, hoe, etc.). Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van het relevante beleid op Rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau. Daarbij wordt bekeken of de voorgestane ontwikkeling in lijn is met dit beleid. In hoofdstuk 3 wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie van het projectgebied en directe omgeving. Daarnaast worden de ontwikkelingen die door de ruimtelijke onderbouwing mogelijk worden gemaakt op een rij gezet. In hoofdstuk 3 worden de huidige situatie en de voorgenomen ontwikkeling beschreven. In hoofdstuk 4 wordt vanuit de verschillende van invloed zijnde haalbaarheidsaspecten zoals externe veiligheid, luchtkwaliteit en water beschreven waarom de ontwikkeling die door de voorliggende ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, uitgevoerd kan worden. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische uitvoerbaarheid van het plan en het maatschappelijk draagvlak voor het plan. Tot slot geeft hoofdstuk 6 een belangenafweging.

2. BELEIDSKADER

2.1 Inleiding

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

2.2 Rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid

Het beleid van de diverse overheidsinstanties, zoals Rijk, provincie, regio en gemeente, is met betrekking tot de oorspronkelijke bedrijventerreinontwikkeling reeds uitvoerig behandeld in de toelichting van het vigerende bestemmingsplan 'Bedrijventerrein 't Vaartje 1, Someren Eind'. Hieruit is gebleken dat de bedrijventerreinontwikkeling past binnen de beleidskaders van de verschillende overheidsinstanties.

De afwijkingen van het onderhavige bouwplan ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn van ondergeschikte aard. De bestemming 'Bedrijventerrein' blijft gehandhaafd.

De ruimtelijke, stedenbouwkundige en functionele invulling van het projectgebied doet recht aan de ambitie dat het bedrijventerrein qua aard, schaal en ruimtelijke kwaliteit passen bij de woonomgeving'. Hoewel voor de inrichting van de percelen aan de Brugstraat gekozen is voor wonen in combinatie met bedrijvigheid passend bij het karakter van de Brugstraat (zoals benoemd in het herstructureringsplan 't Vaartje 1), is ter plaatse op basis van de bestemming ook bedrijvigheid zonder wonen mogelijk. Uit de praktijk is gebleken dat de behoefte aan een perceel met een woon-werkcombinatie ook onvoldoende aanwezig. De voorgenomen ontwikkeling binnen het projectgebied gaat dan ook alleen uit van een bedrijfsgebouw. Contractueel is vastgelegd dat ter plaats niet gewoond mag worden. Door de kleinschaligheid, de aard van de bedrijfsfuncties en de stedenbouwkundige opzet (onder meer de ruime afstand tot de weg) doet de voorgenomen ontwikkeling geen afbreuk aan het karakter van de Brugstraat. De voorgenomen invulling van het hoekperceel accentueert tevens het karakter van het bedrijventerrein en de entree via 't Vaartje.

Door de onderschikte betekenis van de afwijkingen qua bouwmogelijkheden zijn er geen Rijks-, provinciale, regionale of gemeentelijke belangen in het geding.

3. PLANBESCHRIJVING

3.1 Huidige situatie

Omgeving projectgebied

Halverwege de 19e eeuw bestond Someren uit een aaneenschakeling van gehuchten en kleine bebouwingsconcentraties. In deze periode bevond zich in het gebied een groot akkercomplex, omsloten door de beekdalen van de Aa en de Kleine Aa, met daarin verspreid nederzettingen. Er was sprake van een zogenaamd kransakkerdorp, bestaande uit een krans van nederzettingen met elk hun eigen akkers. In het begin van de 20e eeuw was dit beeld al niet meer herkenbaar. Vanaf Someren-Dorp (de omgeving van het huidige Wilhelminaplein) liepen er in deze periode linten naar de Schans/de Kievit, en van daaruit naar de ophaalbrug over de Zuid-Willemsvaart. Dit lint, waarvan de huidige Boerenkamplaan en Brugstraat deel uitmaken, was aan weerszijden voorzien van lintbebouwing. Ten zuiden van het lint, ter plaatse van het huidige Someren-Eind, was aan het eind van de 19e eeuw sprake van verspreide bebouwing langs een aantal wegen. De voornaamste structuurlijnen van het dorp zijn de Boerenkamplaan/Sluisstraat en de Nieuwendijk. De voorzieningen en bedrijfsactiviteiten zijn aan deze straten gelegen en kennen een grote mate van verspreiding. Er is geen sprake van een echt dorpscentrum.

Het projectgebied bevindt zich op bedrijventerrein 't Vaartje dat ten noordoosten van de kern Someren-Eind is gelegen met een potentiële zichtlocatie richting de Kanaaldijk-Zuid (N266). Het terrein heeft een oppervlak van 6,3 hectare. Het bedrijventerrein wordt aan de noord- en zuidkant begrensd door landbouwgrond. Op het terrein is een mix van middelgrote en kleine bedrijven gevestigd. Het gaat hier om productiebedrijven, bouwbedrijven, (groot)handel en transport. Aan de noordrand van het terrein bevinden zich enkele woonhuizen. Het bedrijventerrein wordt ontsloten via de Brugstraat.

Projectgebied

Het projectgebied ligt op de hoek van de Brugstraat en 't Vaartje. De bebouwing en het gebruik ten zuiden van de Brugstraat bestaat uit bedrijven behorende tot bedrijventerrein 't Vaartje. De bebouwing is kleinschalig tot gemiddeld van omvang. De bouwhoogte is veelal rond de 8 meter en de bebouwing is voorzien van plat dak. De bedrijfspercelen langs de Brugstraat zijn rechtstreeks op die straat ontsloten. De achterliggende bedrijven op het bedrijventerrein zijn via 't Vaartje en de Trasweg ontsloten.

Aan de overzijde, ten noorden van de Brugstraat is sprake van een bebouwingslint van hoofdzakelijk woningen. De woningen staan vrij op ruime kavels. De bebouwing bestaat veelal uit één bouwlaag met kap. De bouwhoogte bedraagt varieert van 6 tot 8 meter.

3.2 Voorgenomen ontwikkeling

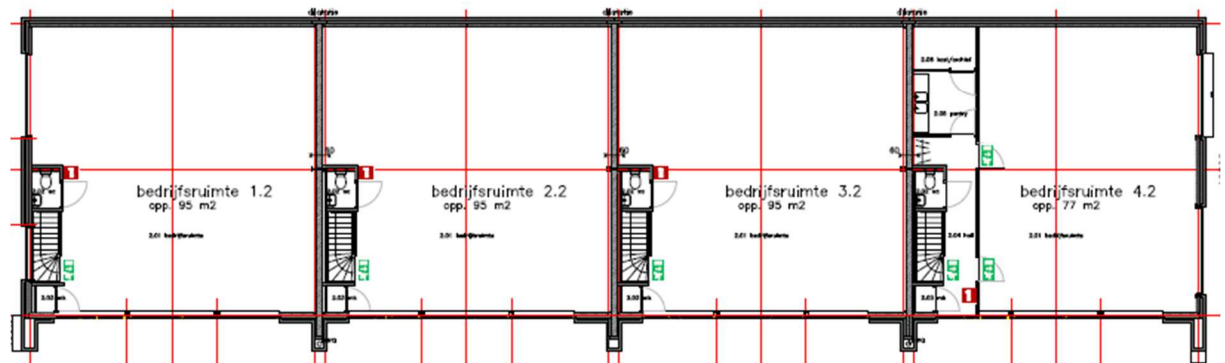
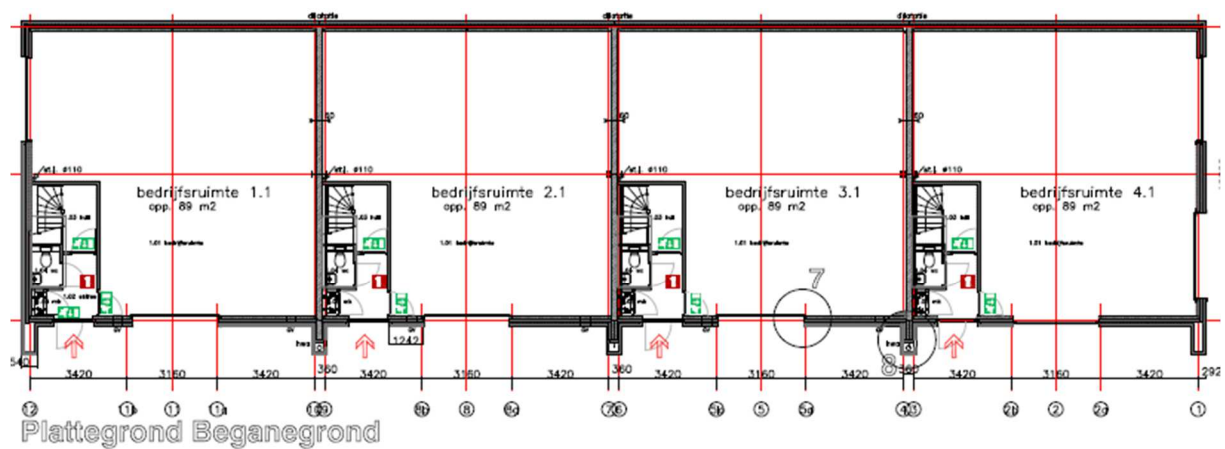
Het plan voorziet in een bedrijfsmatig gebruik van een gedeelte van het kadastrale perceel gemeente Someren, sectie T, nummer 2166 met een omvang van 1.143 m². Op dit perceel wordt een bedrijfsverzamelgebouw gerealiseerd, waarin kleinschalige bedrijvigheid in milieucategorie 1 en 2 zich kan vestigen.

Het gebouw bestaat uit 4 units, met een begane grond en verdieping. Elke unit heeft gemiddeld een bruto vloeroppervlak van circa 200 m². Het gebouw wordt plat afgedekt en heeft maximaal een bouwhoogte van 7,8 meter.



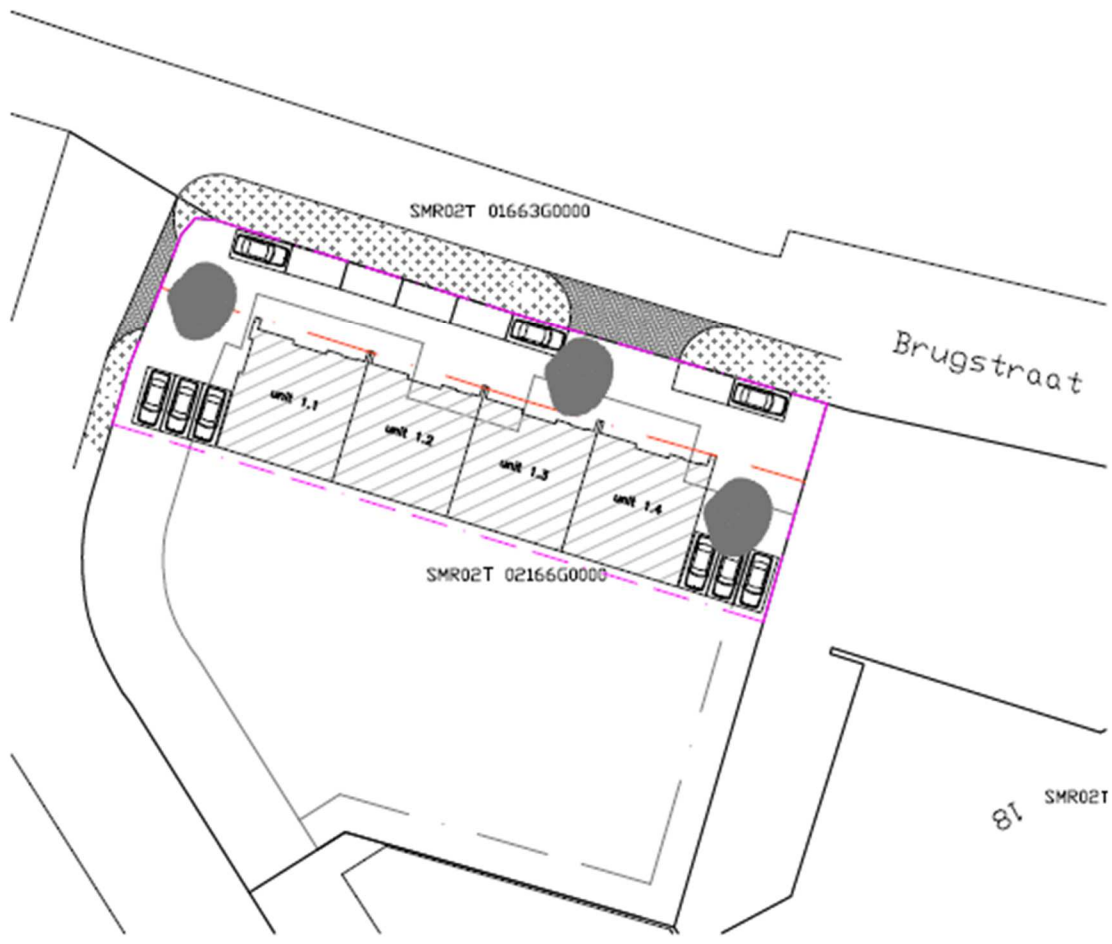
Noordgevel

Afbeelding 4. Gevelaanzicht bedrijfsverzamelgebouw voorzijde



Afbeelding 5. Plattegrond bedrijfsverzamelgebouw (begane grond en verdieping)

Het terrein wordt omsloten door een spijlenhekwerk met een hoogte van 0,95 meter. Het buitenterrein wordt geheel verhard en biedt voldoende ruimte voor verkeer- en parkeervoorzieningen.



Afbeelding 6. Terreinsituatie

4. OMGEVINGSASPECTEN

4.1 Inleiding

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

4.2 Omgevingsaspecten

Met de onderschikte afwijkingen qua bouwmogelijkheden ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan zijn geen sectorale aspecten in het geding. De vigerende bestemmingen en bijbehorende regels worden veelal 1 op 1 overgenomen. Het beoogde bouwplan wordt planologische-juridisch mogelijk gemaakt binnen de betreffende bestemming 'Bedrijventerrein'. De oorspronkelijke ontwikkeling wijzigt daardoor qua ruimtelijke structuur niet. Derhalve zijn nadere onderzoeken op het gebied van bodem, geluid, luchtkwaliteit, geur, externe veiligheid, bedrijven en milieuzonering, archeologie en cultuurhistorie, flora/fauna en water niet noodzakelijk.

4.3 Verkeer en parkeren

Verkeer

Het perceel wordt ontsloten via de Brugstraat en 't Vaartje. Er worden twee inritten op het perceel gerealiseerd. Maatregelen in de verkeersstructuur als gevolg van de realisatie van het plan zullen niet nodig zijn.

Parkeren

Het toekomstige bedrijfspand betreft een bedrijfsverzamelgebouw en heeft een bedrijfsvloeroppervlakte van circa 800 m² (begane grond en verdieping allebei ca. 400 m²). Op basis van de parkeercijfers van het CROW geldt voor bedrijfsverzamelgebouwen een norm van 0,8 tot 1,7 parkeerplaatsen per 100 m² bruto vloeroppervlak (arbeidsextensieve/bezoekersextensieve bedrijven).

Het bedrijfsverzamelgebouw heeft een bruto vloeroppervlak van 800 m². Dit betekent in dit geval dat er ($8,00 \times 1,7 = 13,6$ pp) 14 parkeerplaatsen op eigen terrein zouden moeten worden aangelegd. Het parkeren voor het bedrijfspand vindt plaats op eigen terrein. Aan de voorzijde van het pand worden parkeerplaatsen voor bezoekers gerealiseerd, aan de zijkant van de bebouwing komen parkeerplaatsen voor medewerkers. Er is voldoende ruimte om het benodigde aantal parkeerplaatsen te realiseren. Het aantal dat wordt gerealiseerd is 14 parkeerplaatsen.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Kostenverhaal

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening, artikel 6.12, lid 1, is een gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop bouwactiviteiten plaatsvinden, zoals bij algemene maatregel van bestuur zijn aangewezen. In artikel 6.2, lid 1 van het Besluit ruimtelijke ordening zijn deze bouwplannen aangewezen. Als bouwplan is onder meer aangewezen het bouwen van één of meer hoofdgebouwen. Met het bouwplan van een bedrijfsverzamelgebouw op het perceel Brugstraat ongenummerd is sprake van het bouwen van een hoofdgebouw.

De gemeenteraad dient daarom een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal 'anderszins is verzekerd' (artikel 6.12 lid 2a Wro).

De uitvoering van de in deze ruimtelijke onderbouwing rechtstreeks mogelijk gemaakte ontwikkeling is in handen van één ontwikkelende partij. Alle projectgebonden kosten worden gedragen door de gemeente, aangezien deze zijn vervat in het leveren van bouwrijpe grond aan de ontwikkelende partij. Ook de kosten voor het opstellen van een gemeentelijk ruimtelijk plan (zijnde onderhavige ruimtelijke onderbouwing) worden door de gemeente gedragen.

De kosten liggen ten laste van de exploitatie van bedrijventerrein 't Vaartje 1, waarbinnen voldoende budget beschikbaar is voor deze ontwikkeling.

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

5.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

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

Met voorliggende omgevingsvergunning wordt afgeweken van het ter plaatse geldende bestemmingsplan. Er wordt gebouwd met een andere rooilijn en daarnaast is overeengekomen dat ter plaatse geen bedrijfswoningen meer mogelijk zijn. Deze afwijkingen dienen vervolgens ook planologisch te worden vastgelegd in een bestemmingsplan. De aanpassingen zullen door de gemeente worden doorgevoerd in het eerstvolgende gemeentelijke veegplan (ronde 4, waarvoor tot 1 juli 2016 projecten en aanpassingen kunnen worden aangeleverd).

Uitgebreide Wabo-procedure

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

Beroep en hoger beroep

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

6. BELANGENAFWEGING

Het bouwplan voor een bedrijfsverzamelgebouw op de projectlocatie wijkt marginaal af van de huidige bestemmingsregels. De rooilijn wordt slechts over een oppervlakte van circa 50 m² overschreden. Waar het huidige bestemmingsplan over de lengte van het perceel bebouwing wisselend op zowel 5 als 10 meter van de voorste perceelgrens toestaat (verspringende rooilijn), gaat het bouwplan uit van een rechte rooilijn op 7 meter van de voorste perceelgrens.

Voor omwonenden betekent dit dat het aanzicht van de projectlocatie enigszins wijzigt doordat niet meer sprake is van een verspringende rooilijn, maar een rechte rooilijn die verder van de voorste perceelgrens is gelegen dan de huidige uiterste planologische mogelijkheid. Er vindt geen onevenredige aantasting van belangen plaats, gelet op de geringe overschrijding van de rooilijn.

Uit de ruimtelijke onderbouwing volgt dat sprake is van een goede ruimtelijke ordening.