

Beheersverordening Someren

De raad van de gemeente Someren;
gezien het voorstel van burgemeester en wethouders d.d. 26 juni 2013
overwegende dat:
het wenselijk is om voor de bestemmingsplannen die gelden voor de bedrijventerreinen in Somerendorp een beheersverordening vast te stellen;
gelet op het bepaalde in artikel 3.38 Wet ruimtelijke ordening;
besluit:
vast te stellen de navolgende verordening Beheersverordening gemeente Someren
Aldus vastgesteld in de openbare vergadering van de raad van de gemeente Someren d.d. 26 juni 2013
De griffier, de voorzitter,
J. Laurens Janse-Oostdijk A.P.M. Veltman

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Algemene bepalingen

Op onderhavige beheersverordening 'Someren' zijn de relevante voorschriften (thans: regels) en bijbehorende plankaart(en) (thans: verbeelding), zoals vastgesteld conform onderstaand overzicht, van overeenkomstige toepassing met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening.

1.1 Beheersgebied bedrijventerrein Sluis XI

Bestemmingsplan	Vastgesteld d.d.	Goedgekeurd d.d.	K.B./RvS d.d.
Bedrijventerrein Sluis XI	12-12-1977	20-12-1978	15-10-1981
1e herziening	28-3-1985	17-8-1985	-
2e herziening	30-10-1986	6-3-1987	-
3e herziening	25-6-1987	29-9-1987	-
4e herziening	31-5-1990	5-9-1990	-
5e herziening	31-1-1991	9-4-1991	-

1.2 Beheersgebied bedrijventerrein Half Elfje

Bestemmingsplan	Vastgesteld d.d.	Goedgekeurd d.d.	K.B./RvS d.d.
Half Elfje	30-6-1977	8-3-1978	-
Half Elfje	29-6-1978	25-10-1978	-
Half Elfje I, 1e herz.	31-5-1990	7-12-1990	-

1.3 Beheersgebied bedrijventerrein Mortelweg

Bestemmingsplan	Vastgesteld d.d.	Goedgekeurd d.d.	K.B./RvS d.d.
Mortelweg	24-9-1992	26-1-1993	18-3-1993

1.4 Beheersgebied glastuinbouw Lage Akkerweg

Bestemmingsplan	Vastgesteld d.d.	Goedgekeurd d.d.	K.B./RvS d.d.
Lage Akkerweg I	31-8-1995	2-1-1996	-
Lage Akkerweg II	16-12-1998	6-4-1999	2-7-2000
Uitbr. Lage Akkerweg I	28-5-1998	10-9-1998	-

Artikel 2 Begripsomschrijving

2.1 Plan of bestemmingsplan

Voor de toepassing van deze beheersverordening dienen de begrippen 'plan', 'bestemmingsplan', 'herzieningsplan' respectievelijk 'toepassingsbereik' als voorkomend in de bestemmingsplannen genoemd in Artikel 1 van deze regels te worden gelezen als:

Beheersverordening:

De geometrische bepaalde verordeningsobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO..bvs-0010 met bijbehorende regels en bijlagen.

2.2 Kaart of plankaart

Voor de toepassing van deze beheersverordening dienen de begrippen 'kaart' respectievelijk 'plankaart' als voorkomend in de bestemmingsplannen genoemd in Artikel 1 van deze regels te worden gelezen als:

Verbeelding:

De verbeelding van de beheerverordening 'Someren' bestaande uit 1 kaart(bladen);

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Bestemmingsregels

Voor de toepassing van deze beheersverordening 'Someren' worden de voorschriften uit de bestemmingsplannen, genoemd in Artikel 1, aangehaald als: 'Regels van de beheersverordening 'Someren'. De voorschriften (thans: regels) en bijbehorende plankaart(en) (thans: verbeelding) blijven onverkort van toepassing met inachtneming van het bepaalde in deze beheersverordening.

Hoofdstuk 3 Overgangs- en slotregels

Artikel 4 Overgangsrecht

4.1 Overgangsrecht bouwen

4.1.1 Algemeen

Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van deze beheersverordening aanwezig of in uitvoering is, danwel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,

- a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk teniet is gegaan.

4.1.2 Afwijken algemene regel

Het bevoegd gezag kan eenmalig afwijken van het bepaalde in sublid 4.1.1 voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in sublid 4.1.1 met maximaal 10%.

4.1.3 Uitzonderingen

Sublid 4.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

4.2 Overgangsrecht gebruik

4.2.1 Algemeen

Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het beheersverordening en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

4.2.2 Verandering gebruik

Het is verboden het met het beheersverordening strijdige gebruik, bedoeld in sublid 4.2.1 te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

4.2.3 Voorwaarde

Indien het gebruik, bedoeld in sublid 4.2.1 na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

4.2.4 Uitzondering

Sublid 4.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

4.2.5 Hardheidsclausule

Voor zover toepassing van het overgangsrecht bouwwerken of gebruik leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard jegens een of meer natuurlijke personen kan het bevoegd gezag afwijken van de beheersverordening ten behoeve van die persoon of personen van dat overgangsrecht afwijking verlenen.

Artikel 5 Citeertitel en inwerkingtreding

1. Deze verordening kan worden aangehaald als: Beheersverordening gemeente Someren
2. Deze verordening treedt in werking op de eerste dag na die waarop zij is bekendgemaakt.

Toelichting op de beheersverordening

1.1 Actualiseringsopave bestemmingsplannen

De voorliggende beheersverordening Someren is een nadere uitwerking van de ingezette actualiseringsopgave van de gemeente Someren, met als doelstellingen:

- reductie van het aantal bestemmingsplannen en beheersverordeningen (in totaal waren er voor de gestarte actualiseringsopgave circa 60 bestemmingsplannen van toepassing);
- samenhang en afstemming in opzet en inhoud;
- rechtszekerheid en klantgerichtheid, dat wil zeggen voor de burger duidelijk, toegankelijke en op actuele behoeften en eisen afgestemde plannen;
- het vervangen van (in ieder geval) bestemmingsplannen die ouder zijn dan 10 jaar.

Actualisatie van de regeling kan plaatsvinden via een nieuw bestemmingsplan of door een beheersverordening. Voor het gebied van de bedrijventerreinen is vooralsnog gekozen voor het instrument beheersverordening. In hoofdstuk 3 is de onderbouwing van de keuze voor de beheersverordening beschreven.

1.2 Verordeningengebied

Het verordeningengebied wordt gevormd door de bedrijventerreinen van Someren-Dorp.

De ligging van het verordeningengebied is globaal aangegeven op figuur 1.1.

1.3 Geldende regelingen

In het verordeningengebied zijn de in tabel 1.1 opgenomen planologische regelingen van toepassing. Dit betreft zowel bestemmingsplannen als wijzigings- en uitwerkingsplannen.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting op de beheersverordening is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 beschrijft het instrument beheersverordening en de instrumenten die in aanvulling op de verordening beschikbaar zijn voor het beheer van de bedrijventerreinen van Someren (dorp).

Hoofdstuk 3 gaat over de onderbouwing van de keuze voor het instrument beheersverordening voor de bedrijventerreinen, de uitgangspunten waarop de beheersverordening is gebaseerd en de toelichting op de inhoud van de verordening. Tevens is ingegaan op het aspect handhaving.

Hoofdstuk 4 bevat het onderzoek naar de relevante beleidskaders en de toepasselijkheid daarvan op de verordening en het onderzoek naar de omgevingsaspecten die bij de totstandkoming van de verordening zijn betrokken en beoordeeld.

Hoofdstuk 2 De beheersverordening als instrument

2.1 Inleiding

Dit hoofdstuk bevat een beschrijving van de beheersverordening als instrument. Ook wordt aandacht besteed aan de instrumenten waarmee – naast de beheersverordening – het ruimtelijk beheer van het verordeningengebied kan worden ingevuld.

2.2 De beheersverordening

Noodzaak: actualiseringsverplichting Wro

Op basis van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) dient de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast te stellen, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangegeven en met het oog op die bestemming regels worden gegeven. Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Deze regels kunnen tevens strekken ten behoeve van de uitvoerbaarheid van in het plan opgenomen bestemmingen. Indien niet voor het verstrijken van de periode van 10 jaar de raad opnieuw een bestemmingsplan heeft vastgesteld of een verlengingsbesluit heeft genomen, vervalt de bevoegdheid tot het invorderen van rechten ter zake van na dat tijdstip door of vanwege het gemeentebestuur verstrekte diensten die verband houden met het bestemmingsplan. Dit omvat onder andere het recht tot het invorderen van leges. De sanctie gaat in juli 2013 in, omdat gemeenten na inwerkingtreding van de nieuwe Wro 5 jaar de tijd hebben gekregen om hun juridisch-planologisch regime te actualiseren.

Behalve in die gevallen waarin bij of krachtens wettelijk voorschrift een bestemmingsplan is vereist, kan de gemeenteraad in afwijking van artikel 3.1 Wro voor die delen van het grondgebied van de gemeente, waar geen ruimtelijke ontwikkeling wordt voorzien, in plaats van een bestemmingsplan een beheersverordening vaststellen waarin het beheer van dat gebied overeenkomstig het bestaande gebruik wordt geregeld.

Bestanddelen beheersverordening

De beheersverordening bevat regels voor het beheer van het verordeningengebied en voor het vastleggen van de bestaande situatie. De beheersverordening wordt digitaal opgesteld en voldoet daarmee aan de wettelijke verplichting van de Wet ruimtelijke ordening. Hierdoor kent de beheersverordening de volgende bestanddelen:

- een verbeelding met daarop aangegeven het gebied waarop de verordening betrekking heeft, met een of meer objecten binnen het gebied, die op de verbeelding zijn aangegeven als besluit(sub)vlak;
- regels die gekoppeld zijn aan het gebied en/of de objecten en die kunnen gaan over gebruiken, bouwen, aanleggen en slopen, binnenplannen met een omgevingsvergunning afwijken van de verordening en eventueel overgangsrecht.
- De beheersverordening bevat tevens een toelichting waarin de gemaakte keuzen zijn onderbouwd.

Voor het gebied van de bedrijventerreinen van Someren dorp bevat de beheersverordening regels uit de geldende bestemmingsplannen voor het gebruik en het bouwen.

Inhoudelijk

Bestaand gebruik

Een beheersverordening is een beheerregeling voor het bestaande legale gebruik voor een gebied met een lage dynamiek waarin nauwelijks ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien binnen de planperiode van de verordening (10 jaar). Indien zich binnen deze planperiode toch veranderingen zullen voordoen, is via een separaat juridisch planologisch spoor maatwerk mogelijk. Het begrip 'bestaand' kan zowel 'eng' als 'ruim' worden uitgelegd.

Bestaand gebruik in 'enge zin'

Bij bestaand gebruik in 'enge zin' worden alleen de bestaande feitelijk en legaal aanwezige functies en bebouwing vastgelegd. Het gaat daarbij om gebruik en bouwen inclusief hetgeen op basis van verleende vergunningen is toegestaan, maar nog niet is gerealiseerd.

Bestaand gebruik in 'ruime zin'

Bij gebruik in 'ruime zin' wordt het vigerende bestemmingsplan als uitgangspunt genomen. Gebruik in 'ruime zin' kan weer worden onderscheiden in een beperkte en een brede variant.

In de beperkte variant wordt uitgegaan van het bestaande legale gebruik met de bijbehorende bouwwerken en passend en vastgelegd in het bestemmingsplan waarin nog beperkte uitbreidingsmogelijkheden zijn die al dan niet zijn gerealiseerd. Het gaat dan bijvoorbeeld om de erfbebouwing en beperkte uitbreidingen van het hoofdbouw.

In de brede variant kunnen alle nog niet gerealiseerde gebruiks- en bouw mogelijkheden van een bestemmingsplan worden opgenomen.

Keuze beheersverordening

Voor de voorliggende Beheersverordening voor de bedrijventerreinen van Someren-dorp geldt dat aangesloten is bij de ruime en brede uitleg van bestaand gebruik. In het verordeninggebied zijn derhalve naast het feitelijke bestaande toegestane gebruik ook onbenutte juridisch-planologische gebruiks- en bouw mogelijkheden uit de geldende bestemmingsplannen betrokken.

2.3 Welstandstoezicht

Algemeen

In het kader van het welstandstoezicht wordt het uiterlijk van een bouwwerk beoordeeld aan de hand van de zogenaamde redelijke eisen van welstand. Die eisen zijn vastgelegd in de Nota ruimtelijke kwaliteit 2012. Uitgangspunt van deze nota is primair welstandsvrijheid. Alleen voor beeldbepalende gebieden is welstandsbeoordeling aan de orde. De bedrijventerreinen zijn uitgezonderd van welstandsbeoordeling.

2.4 Toepassing van wettelijke instrumenten in aanvulling op de beheersverordening

Bij het opstellen van de voorliggende beheersverordening is daarnaast rekening gehouden met de mate waarin andere wettelijke instrumenten kunnen worden ingezet in het verordeninggebied. Zo zijn in bijlage II van het Besluit omgevingsrecht (Bor) bouwactiviteiten opgenomen waarvoor geen omgevingsvergunning nodig is en ook de zogenaamde planologische kruimelgevallen. Gelet op de mogelijkheden die het vergunningvrij bouwen biedt en met name ook de planologische kruimelgevallen, is ervoor gekozen geen aanvullende bouw- en gebruiksmogelijkheden in de beheersverordening op te nemen. Bij deze keuze heeft de strekking van het instrument beheersverordening een belangrijke rol gespeeld. Zoals eerder al benoemd, is de beheersverordening bedoeld om de bestaande situatie te beheren. In paragraaf 3.3 is nader uiteengezet op welke wijze de bestaande situatie voor het gebied van de bedrijventerreinen van Someren dorp is ingevuld. Op het moment dat zich een geval voordoet dat niet als passend binnen de 'bestaande situatie' kan worden beschouwd, kunnen alternatieve instrumenten worden ingezet, om die eventueel mogelijk te maken of te reguleren.

Hoofdstuk 3 De beheersverordening voor de binnenstad van Someren

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de toepassing van deze instrumenten op de uiteengezet en worden de gemaakte keuzes inzichtelijk gemaakt. Tevens is een toelichting op de regeling opgenomen met aansluitend aandacht voor handhaving.

3.2 Waarom een beheersverordening voor de bedrijventerreinen van Someren-Dorp

De geldende bestemmingsplannen voor de (omgeving van de) bedrijventerreinen van Someren-dorp zijn toe aan actualisatie. Een nieuw bestemmingsplan zal niet tijdig, dus voor 1 juli 2013, gereed zijn, zodat er ervoor is gekozen om voor dit gebied een beheersverordening op te stellen. Binnen het verordeninggebied zijn nauwelijks (wezenlijke) veranderingen aan de orde of te verwachten, omdat het grotendeels gaat om het voorzetten van de thans reeds beschikbare mogelijkheden. Om de bestaande situatie van het gebied te beheren met een passende planologische regeling, wordt de beheersverordening ingezet.

De beheersverordening is voor dit doel het geschikte instrument omdat het juist bedoeld is om de bestaande situatie vast te leggen, terwijl kleinschalige ruimtelijke wijzigingen mogelijk blijven. Voorts heeft de gemeente de mogelijkheid om aanvullende wettelijke instrumenten in te zetten (zoals besproken in paragraaf 2.4) om het gebied niet op slot te zetten en binnen het beheer van het gebied aanvaardbare niet ingrijpende ontwikkelingen mogelijk te maken.

3.3 Opzet beheersverordening bedrijventerreinen Someren-dorp

3.3.1 Algemeen

Uitgangspunten

De beheersverordening is gebaseerd op de volgende uitgangspunten.

- Behoud van het bestaande legale gebruik. Hieronder wordt het gebruik verstaan dat op grond van het vigerend planologisch kader is toegestaan.
- Inzet van de geldende bestemmingsregels voor het gehele verordeningsgebied.
- Goed beheren van de bestaande situatie.

Behoud van het bestaand gebruik

In het gebied van de beheersverordening zijn uiteenlopende functies en activiteiten gevestigd. Deze worden als feitelijk bestaand gebruik aangemerkt en als zodanig op de verbeelding en in de gebiedsregels bevestigd, mits legaal tot stand gekomen en passend in de vigerende bestemmingsregeling of wanneer deze op grond van een vrijstelling ex artikel 19 van Wet op de Ruimtelijk Ordening (oud), een afwijkingsbesluit of een ander formeel besluit van het bevoegd gezag zijn toegestaan.

Goed beheren van de bestaande situatie

Het beheer van de bestaande situatie vormt de basis van deze beheersverordening. Dit leidt ertoe dat de gemeente over een toetsingskader beschikt op basis waarvan omgevingsvergunningen kunnen worden verleend en handhaving kan plaatsvinden. De bestaande kwaliteit van het gebied wordt zo behouden.

Deze verordening regelt dit uitgangspunt door te bepalen dat zowel qua gebruik als qua bouwen de bestaande legale situatie ook de toegestane situatie is. Gekozen is voor een koppeling met de vigerende bestemmingsplankaarten en -regels die tezamen het gehele verordeningsgebied omvatten. De regels ten aanzien van zowel het bouwen als het gebruik blijven hierdoor onverkort van kracht. Op deze wijze wordt geen afbreuk gedaan aan bestaande rechten.

De bestaande situatie kan, qua bouwen, worden omschreven als de gebouwen die conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht zijn gebouwd (ofwel vergunningvrij, ofwel op basis van een verleende vergunning), nog legaal kunnen worden gebouwd (op grond van een nog niet benutte vergunning) of die nog vergund kunnen worden op grond van de nog niet benutte mogelijkheden uit de vigerende bestemmingsplannen, die in de voorliggende beheersverordening zijn overgenomen.

De bestaande situatie kent, qua gebruik, een aantal hoofdfuncties, zoals wonen, verkeer, kantoor, en bedrijventerrein, met de daarbij behorende voorzieningen. Naast het bestaande gebruik, mits legaal tot stand gekomen, kan ook in de toekomst nog gebruik gemaakt worden van de mogelijkheden die de vigerende bestemmingsplannen bieden.

De in de vigerende bestemmingsplannen opgenomen vrijstellings-, ontheffings- en afwijkingsbepalingen blijven van kracht.

Bij de aanvraag om omgevingsvergunningen en in handhavingzaken kan de bestaande situatie door middel van het archief omgevings- en bouwvergunningen en luchtfoto's worden geraadpleegd.

3.3.2 Opzet van de juridische regeling

Onderdelen en opzet van de beheersverordening

De beheersverordening bestaat uit de volgende onderdelen:

de verbeelding;

de regels (vier hoofdstukken).

Verbeelding

De verbeelding is een overzichtskaart waarop is aangegeven welke beheersgebieden in de beheersverordening worden geregeld. De vigerende bestemmingsplannen zijn opgenomen in een bijlage bij de regels. de verordening geldt.

De regels

De regels bestaan uit vier hoofdstukken.

Hoofdstuk 1 van de regels bevat de begripsbepalingen (artikel 1). Deze bepalingen zijn noodzakelijk voor een juiste interpretatie van de regels.

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels ofwel de gebruiks- en bouwregels voor de verschillende besluit(sub)vlakken opgenomen. In deze bepalingen is het toelaatbare gebruik van gronden en bouwwerken aangegeven en zijn diverse bepalingen inzake het bouwen, het gebruik en het uitvoeren van werken en werkzaamheden opgenomen. Deze bouwregels zijn niet van toepassing op de categorie 'vergunningvrije bouwwerken'.

Hoofdstuk 3 omvat algemene bepalingen die voor het gehele gebied van toepassing zijn:

De overgangs- en slotbepalingen zijn ondergebracht in hoofdstuk 4.

Gebiedsregels (hoofdstuk 2)

Het bestaande gebruik mag worden voortgezet. Voor de verschillende bestaande functies is een verwijzing opgenomen naar de thans vigerende bestemmingsregels. In aanvulling op de bepaling inzake bestaand gebruik wordt ook voor de afzonderlijke gebruiksvormen aangesloten bij de bepalingen die de planologische ruimte uit de geldende bestemmingsregelingen zoveel mogelijk continueert. In deze beheersverordening wordt uitgegaan van bestaand gebruik in 'ruime zin'. Dit betekent dat beperkte flexibiliteit op basis van het geldend planologisch regime binnen enkele functies denkbaar is.

Algemene regels (hoofdstuk 3)

In de algemene gebruiksregels zijn is de anti-dubbeltelregel opgenomen.

Overgangs- en slotregels (hoofdstuk 4)

De overgangsregels regelen situaties die niet passen binnen de regeling uit hoofdstuk 2, maar wel kunnen blijven bestaan. De slotregel bevat de naam van de beheersverordening: Beheersverordening Someren.

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk vindt toetsing plaats aan beleids- en omgevingsaspecten. De conclusie is dat deze aspecten de totstandkoming van de beheersverordening niet in de weg staan.

4.2 Beleidsaspecten

4.2.1 Inleiding

In het kader van deze beheersverordening is getoetst welke beleidsstukken op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau relevant zijn. Gelet op de uitgangspunten van deze beheersverordening is uitsluitend stil gestaan bij beleid dat eventuele consequenties voor de beheersverordening kan of dient te hebben. Omdat de beheersverordening ziet op het beheer van de bestaande situaties, is een uitgebreidere toetsing niet noodzakelijk.

Deze werkwijze leidt tot de conclusie dat het rijksbeleid niet aan de beheersverordening in de weg staat. Daarentegen moet wel stil worden gestaan bij provinciaal en gemeentelijk beleid.

4.2.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

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

Een van de speerpunten in het beleid is dat verstedelijking zo veel mogelijk geconcentreerd moet worden. De ontwikkeling van bedrijventerreinen is te zien als een stedelijke ontwikkeling.

Voor de ontwikkeling die met onderhavige ruimtelijke onderbouwing mogelijk wordt gemaakt, speelt het belang van concentratie van verstedelijking een rol.

Concentratie van verstedelijking

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. Het projectgebied ligt binnen de stedelijke contour.

Naast concentratie van verstedelijking wil de provincie binnen de stedelijke structuur het volgende bereiken:

- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

Zorgvuldig ruimtegebruik

De provincie wil dat de kansen voor functiemenging, inbreiding, herstructurering en zo nodig transformatie in het stedelijk gebied goed worden benut, inclusief de mogelijkheden voor intensivering en meervoudig ruimtegebruik. Hierdoor is minder ruimte nodig voor stedelijke uitbreidingen. Het 'aansnijden van nieuwe ruimte' voor verstedelijking wordt in samenhang gezien met deze mogelijkheden. Door meer aandacht te schenken aan beheer en onderhoud van het bestaand stedelijke gebied worden in de toekomst ingrijpende herstructureringen voorkomen.

De beheersverordening legt de bestaande situatie alsmede de bestaande planologische mogelijkheden vast. Het is de bedoeling dat door inzet van dit instrument het plangebied goed kan worden beheerd.

Meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit

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

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

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

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

De uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen dient in het algemeen beschikbaar te zijn voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, hun omvang en/of hun verkeersaantrekkende werking niet in

een (gemengde) woonomgeving passen. Uit oogpunt van zorgvuldig ruimtegebruik dient oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen (zoals wonen, kantoorlocaties en detailhandelsfuncties) te worden voorkomen.

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

Verordening ruimte 2012

De Verordening ruimte is op 11 mei 2012 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 juni 2012 in werking getreden. In de Verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

De Verordening bevat regels op verschillende punten, waaronder ontwikkelingen binnen stedelijk gebied. Deze regels zijn van belang voor het onderhavige project.

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

4.2.3 Regionaal beleid

Regionale agenda bedrijventerreinen

In 2008 hebben het SRE en de deelnemende gemeenten een Regionale Agenda Bedrijventerreinen 2008 (RAB) opgesteld. Het RAB geldt als leidraad voor het gemeentelijke bedrijventerreinenbeleid. De regio kiest ervoor om op een verantwoorde en duurzame manier de economische groei te faciliteren en daarbij tekorten en overschotten op de bedrijventerreinenmarkt te voorkomen. Dit betekent dat de regio ruimte blijft geven aan economische dynamiek maar wel via een gedoseerde groei van het ruimtebeslag (door zorgvuldig en samenhangend bedrijventerreinenbeleid). De regio kiest voor een subregionale- en regionale insteek en een bottom-up benadering van de problematiek. Iedere subregio is verantwoordelijk voor zijn ruimtebudget, de afstemming tussen de betreffende gemeenten, de beschikbaarheid van voldoende terrein, de ambities met betrekking tot de kwaliteit van terreinen etc.

Momenteel wordt een nieuwe regionale programmering voor de werklocaties opgesteld.

De beheersverordening voorziet niet in een uitbreiding van het aantal hectares bedrijventerrein maar beperkt zich tot de vastlegging van een bestaand bedrijventerrein.

4.2.4 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Someren 2028

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

De bedrijventerreinen kennen in 2028 kwalitatief een meerwaarde, waardoor ze zich onderscheiden in de regio. Dit is tot stand gekomen door een succesvolle revitalisering en herstructureringsopgave, in combinatie met een bedachtzame groei, geënt op de lokale behoefte.

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, die nog niet planologisch verzekerd zijn. 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 c.q. herstructureren.

In de Structuurvisie zijn de bedrijventerreinen van Someren-dorp aangemerkt als bestaande bedrijventerreinen. Er is een herstructureringsopgave in feitelijke zin opgenomen voor het Lauruscomplex. Deze herstructurering en revitalisering kan evenwel tot stand komen binnen de regels van het geldende bestemmingsplan.

Afbeelding Uitsnede en legenda Structuurvisie Someren 2028 - zie bijlage

De vestiging van nieuwe bedrijven als zodanig is in overeenstemming met het bestemmingsplan 'Bedrijventerrein Sluis XI'.

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.

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

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

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

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

Herstructureringsplan Sluis XI/Half Elfje

Voortvloeiend uit de Visie 'bedrijventerreinen Asten en Someren' is een herstructureringsplan opgesteld voor het gebied van Sluis XI/ Half Elfje. Met de Brabantse Ontwikkelingsmaatschappij (BOM) is een realisatie- en participatieovereenkomst gesloten. In deze overeenkomst is tussen gemeente en BOM nogmaals afgesproken dat een herstructureringsplan zal worden opgesteld. Het herstructureringsplan is opgesteld in goed overleg met de BOM en de ondernemersverenigingen OVS en ICAS. De Commissie Ruimte heeft op 15 mei 2013 ingestemd met het herstructureringsplan en er is over de uitvoering van het herstructureringsplan een overeenkomst getekend tussen gemeente Someren, BOM/BHB, OVS en ICAS.

Het herstructureringsplan bevat een groot aantal uitgangspunten voor de actualisering van het bestemmingsplan Sluis XI/Half Elfje dat snel ter hand wordt genomen. Verder zijn een aantal publiekrechtelijke en privaatrechtelijke uitgangspunten gekozen om tot daadwerkelijke herstructurering voor het gehele bedrijventerrein te komen.

4.3 Omgevingsaspecten

Gezien het feit dat de bestaande planologische situatie met onderhavige beheersverordening wordt vastgelegd en geen ingrijpende nieuwe ontwikkelingen of functiewijzigingen mogelijk worden gemaakt heeft ten behoeve van de beheersverordening geen nader onderzoek plaatsgevonden.

Bijlagen
Uitsnede en legenda Structuurvisie Someren 2028
Tekening Beheersverordening