

Ruimtelijke onderbouwing Bloedbessen
Buitengebied, Achterstraat 3a in Asch
Gemeente Buren



Ruimtelijke onderbouwing Bloedbessen
Buitengebied, Achterstraat 3a in Asch
Gemeente Buren

Rapportnummer: 211x08126.088304_4

IMRO-IDN-nr: NL.IMRO.0214.BUIOMG2016013-vg01Buitengebied,
Achterstraat 3a in Asch

Datum: 8 juli 2016

Contactpersoon opdrachtgever: Van Kessel Architectuur en Projectmanagement BV
De heer P. van Bergen

Projectteam BRO: Corianne Verberne, Rachel Lauwerijssen, Sven Maas,
Ruud Tak, Marloes Timmers

Bron foto kaft: Van Kessel Architectuur en Projectmanagement BV

Beknopte inhoud: --

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding en doelstelling	3
1.2 Ligging en begrenzing	3
1.3 Geldende bestemmingsplannen	5
1.4 Leeswijzer	6
2. BESCHRIJVING PROJECTGEBIED	7
2.1 Beschrijving omgeving	7
2.2 Bestaande en gewenste situatie	7
3. BELEIDSKADER	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	19
3.3 Gemeentelijk beleid	22
4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN	23
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	23
4.2 Archeologie en cultuurhistorie	24
4.3 Bodem	25
4.4 Externe veiligheid	26
4.5 Flora en fauna	27
4.6 Geluid	28
4.7 Geur	28
4.8 Luchtkwaliteit	29
4.9 Verkeer	29
4.10 Water	30
4.11 Bedrijven en Milieuzonering	30
5. UITVOERBAARHEID	32
5.1 Procedure, maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
5.1.1 Tervisielegging	32
5.1.2 Beroep / hoger beroep	32
5.2 Financiële uitvoerbaarheid	32

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing

Bijlage 2: Archeologisch onderzoek

Bijlage 3: Bodemonderzoek

Bijlage 4: Quicksan flora en fauna

Bijlage 5: Waterparagraaf

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding en doelstelling

Firma Bloedbessen (initiatiefnemer) is voornemens het bestaande bedrijf uit te breiden. Deze uitbreiding vindt plaats aan de oostkant van het huidige bestemmingsvlak. Het betreft een kas van 6.000 m² voor de teelt van rode bessen (het ras Junifer). Hiervoor wordt circa 6.300 m² aan folietunnels gesloopt.

In totaal heeft initiatiefnemer 22 hectare oppervlakte in gebruik voor de teelt van bessen. Hiervan wordt een klein gedeelte (1,5 hectare) gebruikt voor het ras Junifer. Dit is een vroeg ras dat niet kan worden bewaard en dus na de oogst gelijk aan de markt wordt geleverd. In de afgelopen jaren heeft initiatiefnemer zich tot het uiterste ingespannen om de teelt van Junifer en haar afzet aan te laten sluiten op de teelt en afzet van de bewaarbes Rovada. Deze inspanningen hebben tot op heden niet geleid tot de gewenste aansluiting in de teelt. De teelt van Junifer heeft tot nu toe in folietunnels plaatsgevonden. Vanuit de nu opgedane ervaring weet men dat alleen met meer licht in het voorjaar de gewenste aansluiting in de teelt tot stand gebracht kan worden. Om dit te kunnen realiseren is dus een kleine uitbreiding van kassen noodzakelijk.

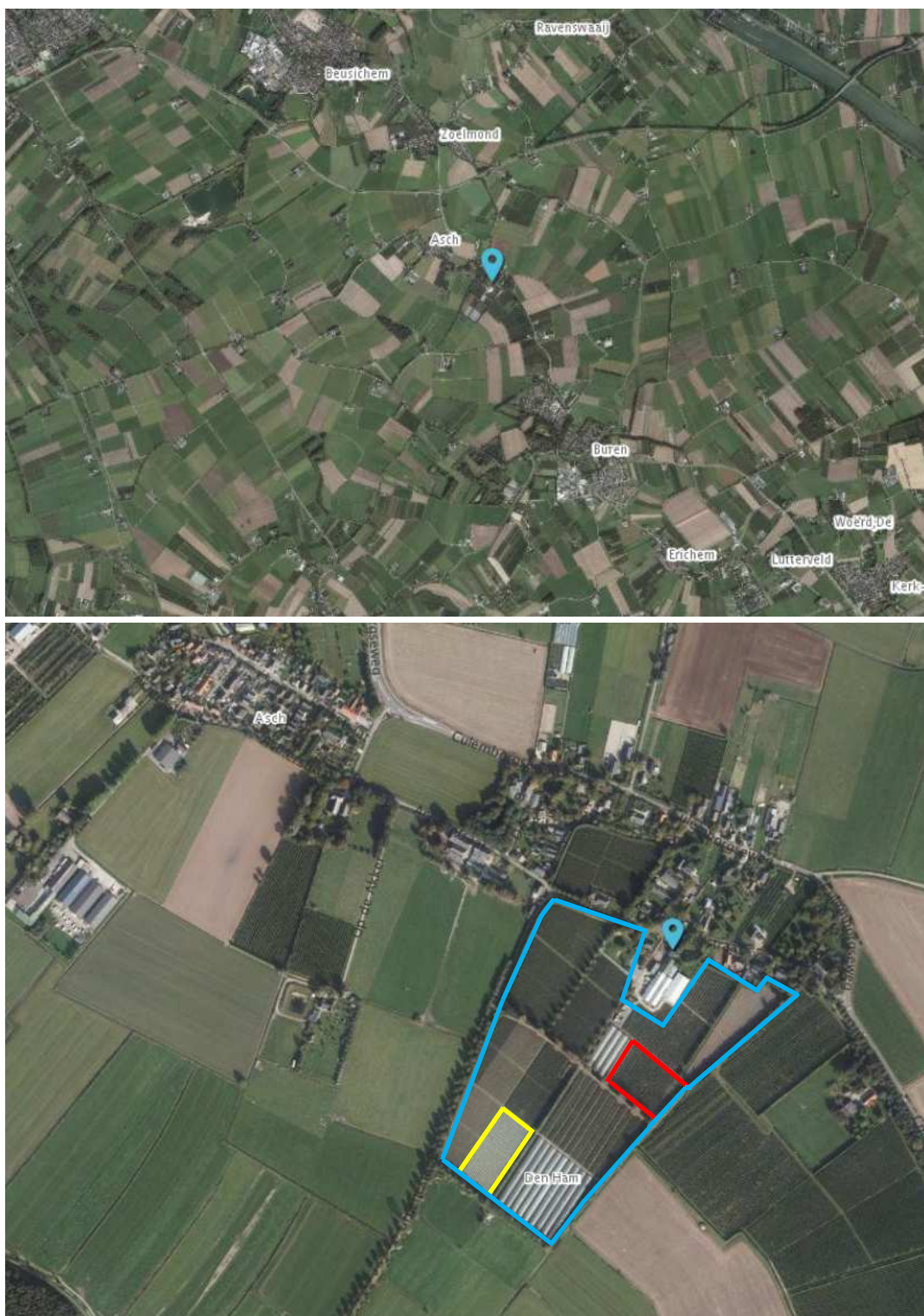
Deze investering is noodzakelijk om het marktaandeel van de firma Bloedbessen vast te kunnen houden. Zij kunnen hiermee het leveren van het product voor het gehele jaar garanderen. Het marktaandeel in combinatie met de hoge kwaliteit van haar product maakt deze investering noodzakelijk om een gezonde toekomst van het bedrijf te kunnen garanderen.

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de vigerende bestemmingsplannen. Om uitbreiding te kunnen realiseren dient een 'buitenplanse' procedure doorlopen te worden. In het onderhavige plan is gekozen om de uitbreiding, in afwijking van het geldende bestemmingsplan, mogelijk te maken met behulp van een omgevingsvergunning conform art. 2.12 lid 1a sub 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). De voorliggende rapportage voorziet in de ruimtelijke onderbouwing als onderdeel van de omgevingsvergunning.

1.2 Ligging en begrenzing

Het projectgebied is gelegen aan de Achterstraat ten westen van de kern Asch (zie figuur 1.1). Ten zuiden van het projectgebied is de stad Buren gelegen, ten noorden de kern Zoelmond. De kernen Asch en Zoelmond worden van elkaar gescheiden door de provinciale weg N320. Het projectgebied staat kadastraal bekend als gemeente Buren, sectie

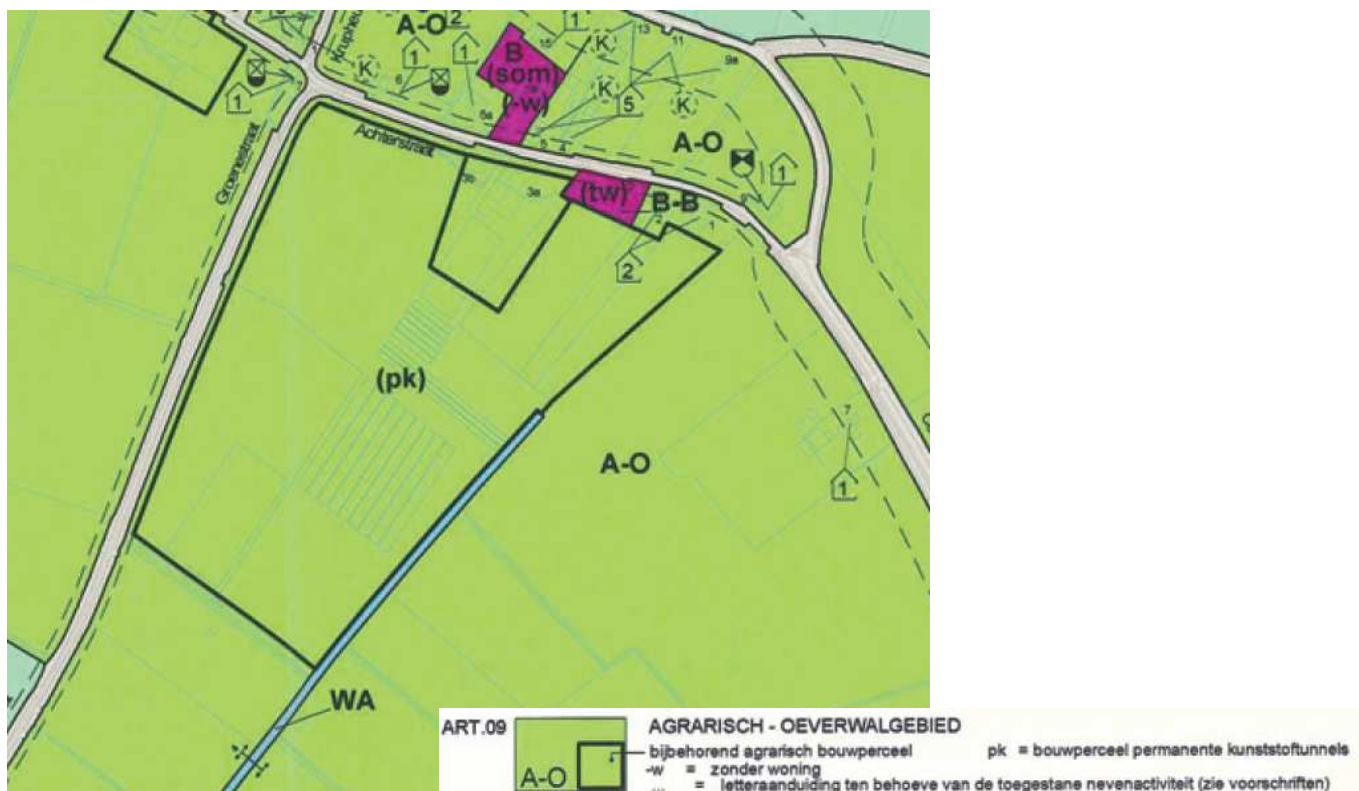
N, nummers 435, 437, 648, 664, 665, 521, 528 (blauw omlijnd in figuur 2.1). Op perceelnummer 665 wordt 6.000 m² aan kassen gerealiseerd (rood omlijnd in figuur 2.1). De sloop van circa 6.300 m² aan folietunnels vindt plaats op perceelnummer 437 (geel omlijnd in figuur 2.1).



Figuur 1.1: (Globale) ligging en begrenzing projectgebied (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

1.3 Geldende bestemmingsplannen

Voor onderhavig projectgebied is het bestemmingsplan 'Buitengebied Buren 2008'¹ vigerend. De enkelbestemming 'Agrarisch – Oeverwalgebied' met een aanduiding 'bouwperceel permanente kunststof tunnels' is van toepassing op de locatie.



Figuur 1.2: Vigerend bestemmingsplan projectgebied (Bron: Gemeente Buren)

In de regels is opgenomen dat kassen en permanente kunststof tunnels uitsluitend toegestaan zijn, indien het gebruik daarvan in het verlengde van de hoofdteelt ligt en het gezamenlijke oppervlak niet meer bedraagt dan 1.500 m². De uitbreiding van kassen vindt plaats in het verlengde van de bestaande kassen, maar het oppervlakte is meer dan 1.500 m². In het onderhavige plan is gekozen om de uitbreiding, in afwijking van het geldende bestemmingsplan, mogelijk te maken met behulp van een omgevingsvergunning conform art. 2.12 lid 1a sub 3 van de Wabo.

¹ Vastgesteld door de gemeenteraad op 29 september 2009

1.4 Leeswijzer

In de ruimtelijke onderbouwing wordt na dit inleidende hoofdstuk in hoofdstuk 2 het plan zelf beschreven. Richtinggevend voor het beleid dat de gemeente Buren met haar ruimtelijke ontwikkelingen kan voeren zijn de beleidskaders, zoals die door hogere overheden en de gemeente zelf in een eerder stadium reeds zijn vastgelegd. De relevante beleidskaders zullen in hoofdstuk 3 beschreven worden.

De in het plan op te nemen ontwikkelingsmogelijkheden worden vervolgens in hoofdstuk 4 getoetst op hun consequenties aan de hand van verschillende aspecten zoals flora en fauna, cultuurhistorie, milieu en water. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid.

2. BESCHRIJVING PROJECTGEBIED

2.1 Beschrijving omgeving

De oeverwallen zijn gevormd door grovere bestanddelen als zand en grind die afgezet werden door de rivieren Rijn, Waal en Linge. In de jaren van de schaalvergroting in de landbouw beleefde ook de fruitteelt een revolutie. Oude hoogstamboomgaarden zijn geroid en vervangen voor laagstamfruitgaarden. Het huidige beeld wordt hierdoor vooral bepaald door laagstamfruit. Van oudsher bevinden veel fruitgaarden zich nog grotendeels op de oeverwallen. Dit geldt ook voor de laagstamfruitgaard van Firma Bloedbessen.

Het landschap kenmerkt zich door meer bebouwing en opgaande begroeiing. Op de hoger gelegen gebieden, de oeverwallen, zijn alle verschillende kernen gelegen. Ook het dorp Asch. Asch is een gestrekt dorp dat bestaat uit twee delen. Het westelijk deel is in de loop der tijd verdicht en het oostelijk deel heeft een landelijk karakter en is relatief open. De twee delen worden gescheiden door een kenmerkend open gebied. Het projectgebied is gelegen in het oostelijk gedeelte van Asch.

2.2 Bestaande en gewenste situatie

Firma Bloedbessen is ten opzichte van de aanwezige (agrarische) bedrijven en enkele burgerwoningen verder terug gelegen van de Achterstraat, waardoor de aanwezige loodsen of bewaarcellen aan het zicht worden onttrokken. De percelen worden omsloten door bomenlanen, bosplantsoen afgewisseld met verschillende hagen. Hierdoor is het bedrijf niet direct zichtbaar vanaf de weg. Op perceelnummer 665 is al circa 6.000 m² aan folie-tunnels aanwezig. In lijn van deze bestaande folietunnels wordt ten zuidoosten 6.000 m² aan nieuwe kassen gerealiseerd en een watersilo met een doorsnede van ca. 20 meter. Voor het initiatief is een landschappelijke analyse en inpassing opgesteld. De belangrijkste punten zijn opgenomen in deze ruimtelijke onderbouwing, de complete memo is opgenomen in bijlage 1.

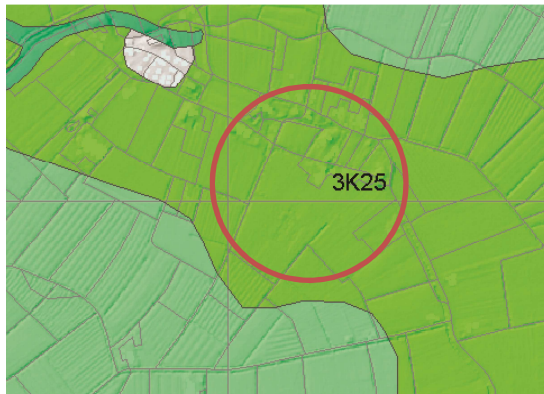
Kenschets landschap

Het projectgebied aan de Achterstraat 3a is gelegen op een rivieroeverwal (3K25 op uitsnede geomorfologische kaart), ten oosten van de kern Asch. De oeverwallen zijn gevormd door grovere bestanddelen als zand en grind die afgezet werden door de rivieren Rijn, Waal en Linge. Op deze hogere delen van het landschap liggen van oudsher de nederzettingen en bijbehorend verkaveld akkerland. De nederzettingen zijn met elkaar verbonden door ontsluitingswegen, die de hoger gelegen delen van de oeverwallen volgden. Ten zuiden van het projectgebied gaat de oeverwal over in het opene rivierkomge-

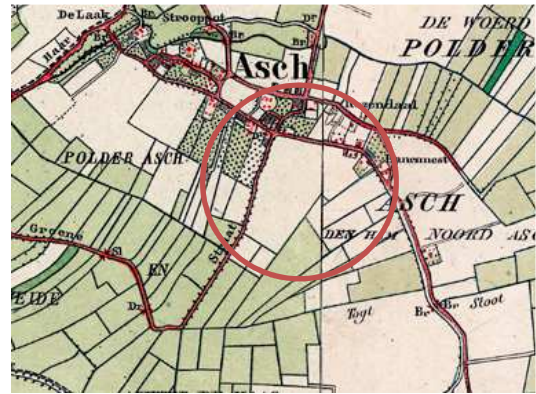
bied, welke vooral in gebruik zijn als weide/hooilanden als gevolg van de lagere ligging.

Rond 1900 was het grootste deel van het oeverwalgebied in gebruik als akkerland, of als boomgaard. Boomgaarden waren met name te vinden in de directe omgeving van de dorpskernen en buurtschappen. In de jaren van de schaalvergroting in de landbouw beleefde ook de fruitteelt een revolutie. Oude hoogstamboomgaarden zijn gerooid en vervangen voor laagstamfruitgaarden.

Het huidige beeld wordt hierdoor vooral bepaald door laagstamfruit. Van oudsher bevinden veel fruitgaarden zich nog grotendeels op de oeverwallen. Dit geldt ook voor de laagstamfruitgaard van Firma Bloedbessen. Het projectgebied maakt hiermee deel uit van het kleinschalig cultuurlandschap, welke de karakteristiek van het buitengebied van Buren bepaalt.



Uitsnede Geomorfologische kaart
(bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen /
Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Uitsnede historische kaart 1900
(bron: topotijdreis.nl)



Uitsnede 2015 (bron: topotijdreis.nl)

Landschappelijke/ruimtelijke aanvaardbaarheid initiatief

Ruimtelijk gezien maakt de initiatieflocatie onderdeel uit van het agrarisch cultuurlandschap, bestaande uit akkerlanden, boomgaarden, kassen, folietunnels en laagstamfruitgaarden. De ontwikkeling is daarmee in lijn met de landschappelijke/ruimtelijke waarden van het gebied.

De omvang en locatie van de nieuwe ontwikkeling sluit aan bij de beoogde kleinschalige verkaveling, welke past bij het oeverwallenlandschap. De ligging binnen de aanwezige randbeplanting en achter een boomgaard zorgt er voor dat de nieuwe kassen en watersilo vanaf de openbare weg (Achterstraat – Culemborgseweg – Groenestraat) niet tot nauwelijks zichtbaar zijn.

Er van uitgaande dat het buitengebied voornamelijk wordt beleefd vanuit de openbare weg, zullen de kassen en silo ruimtelijk gezien achter de groene contour van de randbeplanting rondom het projectgebied vallen. De beleefbaarheid van het kleinschalige oeverwallenlandschap komt hiermee niet in gedrang.

Ter inpassing van de nieuwe ontwikkelingen zijn daarom geen aanvullende inrichtingsmaatregelen noodzakelijk. Langs de zuidzijde zorgt de bestaande haag namelijk voor een voldoende inpassing, waarbij de afstand tot aan de openbare weg en de tussengelegen hoogstamboomgaard bijdragen aan de natuurlijke overgang naar het omliggende landschap. Het initiatief is vanuit de noord- en westzijde niet beleefbaar.



Landschappelijke/ruimtelijke aanvaardbaarheid initiatief (zie bijlage voor schets op schaal)

Doorwerking projectgebied

Het voorgenomen initiatief heeft geen invloed of nadelige effecten op de aanwezige landschappelijke en ruimtelijke waarden. De initiatieflocatie is gelegen in het oeverwallenlandschap, gekenmerkt door de aanwezigheid van akkercomplexen, laan- en erfbeplantingsstructuren en (lint)bebouwing. Landschappelijk en ruimtelijk gezien past de ontwikkeling binnen deze karakteristiek en is daarmee geen barrière voor de beleefbaarheid of huidige waarden van het gebied. Middels een flora en fauna quickscan is aangetoond dat op het gebied van natuur en ecologie geen bezwaren zijn tegen het initiatief, mits de werkzaamheden in het kader van de algemene zorgplicht en buiten de broedperiode plaatsvinden.

3. BELEIDSKADER

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte geeft de ambitie aan voor Nederland in 2040. Die ambitie is vertaald in doelen voor de middellange termijn tot 2028. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. De bestuurlijke drukte, ingewikkelde regelgeving of een sectorale blik met negatieve gevolgen voor de ontwikkeling van Nederland dient met de nieuwe structuurvisie gekeerd te worden. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijk ordening. Daarnaast kan een rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- Een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en opgaben in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys;
- Over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bijvoorbeeld voor biodiversiteit,
- Duurzame energie, watersysteemherstel of werelderfgoed;
- Een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentelingsrisico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Deze criteria zijn leidend voor het formuleren van ruimtelijk rijksbeleid.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte richt zich op de volgende 13 nationale belangen behoren onder de voorname drie streefdoelen:

Vergroten van de concurrentiekracht van Nederland

- Een excellente ruimtelijk-economische structuur van Nederland door een aantrekkelijk vestigingsklimaat in en goede internationale bereikbaarheid van de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren (nationaal belang 1);
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie (nationaal belang 2);
- Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen (nationaal belang 3);
- Efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4).

Verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid

- Een robuust hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen (nationaal belang 5);
- Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem (nationaal belang 6);
- Het instandhouden van het hoofdnet van wegen, spoorwegen en vaarwegen om het functioneren van het mobiliteitssysteem te waarborgen (nationaal belang 7).

Waarborgen kwaliteit leefomgeving

- Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's (nationaal belang 8);
- Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en kaders voor klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling (nationaal belang 9);
- Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten (nationaal belang 10);
- Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten (nationaal belang 11);
- Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten (nationaal belang 12);
- Zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten (nationaal belang 13).

Relevantie voor het projectgebied

Het onderhavige plan bevindt zich niet in de nationale hoofdstructuur en omvat geen ontwikkelingen van landsbelang.

Ladder voor Duurzame verstedelijking

De uitbreiding van Firma Bloedbessen ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Met de uitbreiding wordt een kas van 6.000 m² voor de teelt van rode bessen (het ras Junifer) gerealiseerd. Hiervoor wordt circa 6.300 m² aan folietunnels gesloopt. Om de ontwikkeling mogelijk te maken wordt afgeweken van de vigerende bestemming 'Agrarisch – Oeverwalgebied' met een aanduiding 'bouwperceel permanente kunststof tunnels'. Hoewel er sprake is van herontwikkeling van folietunnels naar een kas en het oppervlakte per saldo afneemt, kan de ontwikkeling worden gezien als een stedelijke voorziening (en dus een stedelijke ontwikkeling) als bedoeld in het Bro (Besluit ruimtelijke ordening). Dit betekent dat de Ladder voor Duurzame Verstedelijking (hierna: Ladder) doorlopen dient te worden. De Ladder heeft als doel zorgvuldig met ruimtegebruik om te gaan. Het toetsen van een ontwikkeling aan deze Ladder is een verplichte stap binnen het ruimtelijke ordeningsproces.

Er zijn drie stappen die in de Ladder doorlopen moeten worden. Dit zijn:

1. de voorgenomen stedelijke ontwikkeling dient te voorzien in een actuele regionale behoefte;

2. indien uit stap 1 volgt dat de ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte moet beschreven worden in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;
3. indien uit stap 2 blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Initiatiefnemer is een vooraanstaande teler van rode bessen in het Rivierenland. In de afgelopen jaren heeft initiatiefnemer zich tot het uiterste ingespannen om de teelt van Junifer en haar afzet aan te laten sluiten op de teelt en afzet van de bewaarbes Rovada. Deze inspanningen hebben tot op heden niet geleid tot de gewenste aansluiting in de teelt. De teelt van Junifer heeft tot nu toe in folietunnels plaatsgevonden. Vanuit de nu opgedane ervaring weet men dat alleen met meer licht in het voorjaar de gewenste aansluiting in de teelt tot stand gebracht kan worden. Om dit te kunnen realiseren is dus een uitbreiding van kassen binnen het bestaande bedrijf noodzakelijk. Aangezien het een uitbreiding van het bestaand bedrijf betreft, is er in sprake van een actuele (regionale) behoefte, waarbij het (vanwege bestaande bedrijfsprocessen en eigendoms- en vastgoedsituatie) niet reëel is dit op een alternatieve locatie te realiseren. Jurisprudentie ondersteunt dit uitgangspunt. Op deze wijze wordt de Ladder opgesteld.

Trede 1: regionale behoefte

De gemeente Buren en de kern Asch maken onderdeel uit van de Regio Rivierenland. De regio heeft in het Afsprakenkader Regionale samenwerking bedrijventerreinen van 11 juli 2013 afgesproken dat de planning van bedrijventerreinen en bedrijven via het overeengekomen protocol plaatsvindt. Daarin is benoemd hoe wordt omgegaan met uitbreidingsvragen van bestaande en nieuwe bedrijven. Partijen streven daarbij de volgende doelen na:

- Zorgen dat bedrijven weten wat Rivierenland als vestigingslocatie voor bedrijven te bieden heeft.
- Zorgen dat er een gedifferentieerd aanbod van bedrijventerreinen is en komt.
- Zorgen dat het juiste bedrijf op de juiste plek gevestigd is en wordt.

Wanneer een ondernemer een nieuw bedrijf wil vestigen, een bestaand bedrijf wil uitbreiden of een bedrijf wil verplaatsen, meldt hij zich doorgaans bij zijn gemeente.

- In dat geval bekijkt de gemeente of het bedrijf zich kan vestigen op een bestaand bedrijventerrein of een bedrijventerrein in uitgifte. De gemeente toetst hierbij of de wensen en eisen van het bedrijf passen in het bestemmingsplan. Daarbij worden ook de effecten van de vestiging op verkeer, milieu en andere relevante aspecten bekeken.
- Kan de ondernemer lokaal terecht, dan regelt de gemeente dit met de ondernemer.

- De gemeente maakt naar de andere gemeenten een schriftelijke melding van de uitbreiding als de uitbreiding qua oppervlakte groter is of wordt dan het in het bestemmingsplan opgenomen maximum oppervlakte (voor lokale terreinen is dit 0,5 hectare).
- Kan de ondernemer niet lokaal terecht, dan wordt de vestigingsvraag van de ondernemer naar het Coördinatiepunt Bedrijven doorgespeeld. Afhankelijk van de vestigingseisen en -wensen en de grootte van de kavel en/of pand en de functie van het bedrijf wordt gekeken welk bedrijventerrein het meest passend is. Hiervoor gebruikt het Coördinatiepunt Bedrijven het overzicht van alle bedrijventerreinen met beschikbare kavels, hun specifieke kenmerken en ruimtelijke randvoorwaarden.
- Zorgen dat gevestigde en nieuwe bedrijven met een huisvestingsvraag goed en snel antwoord krijgen over de beste vestigingsplaats voor het bedrijf in Rivierenland.

Ten tijde van het regionale bedrijventerreinprogramma uit 2011 zijn er afspraken gemaakt over de planning en ontwikkeling van de bedrijventerreinen in de regio. Daarbij is 9 hectare aan plancapaciteit in Buren opgeschoven. De heeft de gemeente haar verantwoordelijkheid genomen en getracht om overaanbod op de bedrijventerreinenmarkt te voorkomen.

Figuur: regionale planning bedrijventerreinen Rivierenland 2011

Uitgeefbaar aanbod en aanbod in optie (ha)	Plan doorzetten 2011-2015 (ha)	Plan doorzetten 2015-2020 (ha)	Plan on hold, over 2 jaar herijking (ha)	Plan na 2020 of niet ontwikkelen (ha)
Code groen			Code oranje	Code rood
Buren				
Buren III Uitbr. (0,4) Doejenburg 2 ^e (13,8)			Beusichem-West (4,0)	Lienden-Oost (5,0)
Culemborg				
Pavijen V (5,7)			Rietveld (15,0)	
Drunen				
Westerhout Zuid (5,4)	Drutense Waarden- Binnendijks (3,2) Klepperheide (0,8)			
Geldermalsen				
Hondsgemet Zuid (18,8)	Beesd Noord Homburg (2,2)	Hondsgemet Noord (22,4)		Beesd Noord Garstkamp (3,8)
Lingewaal				
Vredebest (4,0) Zelving Noord (0,3)	Zelving Noordwest (11,0)			Zelving Noordwest (8,0)
Maasdriel				
	De Kampen Noord (6,0)			
Neder-Betuwe				
Bonegraaf West (2,6) Tolsestraat (0,6)	Bonegraaf Oost (6,0) De Heuning Oost (2,0)	Casterhoven (0,9)		
Neerijnen				
Waardenburg West (1,5)	't Overrijke Uitbr. (1,6) Est (3,5)	De Geer Uitbr. (6,0)		
Tiel				
Medel (41,2)	Medel II (23,8) ⁷			

Bron: RPB Regio Rivierenland, 2011

In februari 2013 is de meest recente actualisatie van de regionale afspraken omtrent het Regionaal Programma Bedrijventerreinen (RPB) Rivierenland door Gedeputeerde Staten vastgesteld. Daarin zijn gebieden aangewezen voor ontwikkeling van nieuwe agro en

agro-gelieerde initiatieven. Zowel ten aanzien van logistiek, watergebonden en agro(-gelieerde) activiteiten.

Aangezien er binnen het voorliggende initiatief van Firma Bloedbessen geen sprake is van een formele werklocatie als in het RPB aangewezen wordt verzocht om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan. Het betreft namelijk een bestaand bedrijf dat nog in bedrijf is. De Firma Bloedbessen beschikt over 48 hectare grond, waarop op 45 hectare wordt geteeld. De teelt vindt plaats op 3 locaties: Asch, Neerijnen en Maurik. De teelt van het vroege ras (Junifer) vindt plaats in Asch. Vanwege de bedrijfsprocessen kan de teelt ook alleen in Asch plaatsvinden. Daarbij wordt op de locatie Asch op de totale oppervlakte van 22 hectare die voor de bessenteelt in gebruik is slechts een kleine toevoeging aan bebouwing gedaan (6.000 m² aan glasopstand), waarbij tevens een grotere omvang aan bebouwd oppervlak wordt weggenomen (6.300 m² aan folietunnels). Geconcludeerd wordt dat qua bebouwing inbreiding plaatsvindt, op een kleiner oppervlak wordt de teelt van het ras Junifer geoptimaliseerd.

In het Afsprakenkader Regionale samenwerking bedrijventerreinen is opgenomen dat gemeenten ernaar streven om elk bedrijf op de best, beschikbare plek in de regio te vestigen. Hierbij is de vraag van de ondernemer uitgangspunt. De uitbreidingsbehoefte van Firma Bloedbessen is bij uitstek een ondernemers gedreven behoefte, die aansluit bij het uitgangspunt zoals in het afsprakenkader opgenomen.

Uit de aanvraag en in deze onderbouwing komt duidelijk naar voren dat er sprake is van een regionale behoefte. De uitbreiding op de huidige locatie is de meest geschikte locatie voor Firma Bloedbessen om de uitbreiding te realiseren. Er is sprake van een locatie die in eigendom is en aansluit op de bestaande kassen. Daardoor kan de uitbreiding fysiek en organisatorisch direct aansluiten op de bestaande activiteiten en processen, waardoor een efficiënte en effectieve bedrijfsvoering kan worden gerealiseerd. Een gezonde toekomst voor het bedrijf en daarmee het gebruik van de locatie worden hiermee gegarandeerd.

Alternatief scenario niet haalbaar

Indien de uitbreiding niet op de beoogde locatie gerealiseerd kan worden, dan moet vanuit twee locaties gewerkt worden. Dat is qua bedrijfsprocessen (organisatie, planning, productie, uitvoering, service en onderhoud) en bedrijfseconomisch (dubbele personeelsfuncties, dubbele huisvestingskosten en dergelijke) niet haalbaar. De bedrijfsprocessen (teelt, winning, verpakking, koeling, logistiek) van Firma Bloedbessen sluiten nauw op elkaar aan. Daarbij is het werken vanuit twee locaties niet mogelijk, aangezien alle hiervoor genoemde activiteiten direct op elkaar aan dienen te sluiten. Zowel fysiek als in de tijd. Vanuit twee locaties werken, zou forse investeringen vragen, waarmee dubbele faciliteiten ontstaan. Hierdoor kan Firma Bloedbessen niet jaarrond voorzien in de vraag naar hun product, de verschillende bessen die zij leveren. Waardoor hun concurrentiepositie,

het verworven marktaandeel, de volledige exploitatie en continuïteit van het bedrijf stevig onder druk komen te staan.

Indien de ontwikkeling op de huidige locatie niet mogelijk zou zijn, zou Firma Bloedbessen naar alternatieven moeten kijken om de teelt van het Junifer ras door te kunnen zetten. Een aaneengesloten proces van bedrijfsactiviteiten is daarbij essentieel. Dat zou dan ook betekenen dat de huidige locatie opgeheven moet worden. Dit resulteert in een enorme kapitaalvernietiging voor Firma Bloedbessen als eigenaar en is daarmee onhaalbaar.

De eerdere investeringen in kavel en opstallen die een forse investering hebben gevraagd, zouden daarmee grotendeels afgeschreven moeten worden. De locatie is van een dusdanige omvang en dusdanig specifiek op de activiteiten van Firma Bloedbessen ingericht, dat hergebruik door andere partijen niet op korte termijn realistisch is. Daar komt bij dat eerst de huidige locatie van 22 hectare verkocht zou moeten worden, om de ontwikkeling elders te kunnen financieren.

Tenslotte participeert de gemeente Buren in het Fruitpact (zie tekstbox), waarin gestreefd wordt de concurrentiepositie van het fruitcluster te versterken. De voorgenomen uitbreiding van Firma Bloedbessen heeft een positieve invloed op dit regionale pact.

Tekstbox: de toekomst van fruit in het Rivierenland

Het Fruitpact is een bijzonder samenwerkingsverband tussen overheid en bedrijfsleven in het Rivierenland: de Betuwe, het Land van Maas en Waal en de Bommelerwaard. De fruitteelt is van oudsher sterk op deze plek verankerd en heeft veel aanverwante bedrijvigheid, onderwijs en toerisme aangetrokken. Daarmee heeft de sector zich nationaal en regionaal ontwikkeld tot een economisch cluster van betekenis.

In het licht van (inter)nationale economische ontwikkelingen wil het Fruitpact de Nederlandse en internationale concurrentiepositie van het fruitcluster versterken en uitbouwen. Hiervoor gebruikt ze haalbare doelstellingen en concrete projecten, die op korte en lange termijn tastbaar resultaat opleveren. Het pact zet zich in voor grote en kleine bedrijven, voor werkgevers, werknemers en inwoners.

Alle partijen in het fruit krijgen hiermee een flinke steun in de rug om samen ambities te realiseren, die elke partij afzonderlijk moeilijk kan waarmaken. De kracht van het Fruitpact zit in de nauwe samenwerking tussen bedrijfsleven en regionale overheid, versterkt door een grote persoonlijke betrokkenheid.

De projecten die het Fruitpact – vanuit haar visie – ondersteunt bepalen het gezicht én het succes van dit samenwerkingsverband. U zult het Fruitpact dus vooral leren kennen door deze projecten, die de komende jaren in de regio worden uitgerold. Misschien bent u er straks bij betrokken, of start u zelf een nieuw project. Het Fruitpact is er klaar voor. Want niet voor niets is het motto: Samen sterk voor fruit in het Rivierenland!

Het Fruitpact maakt onderdeel uit van het tuinbouwprogramma Betuwse Bloem en is mede mogelijk gemaakt door de provincie Gelderland.

Bron: http://www.buren.nl/leven-en-werken/het-fruitpact_43237/

Conclusie trede 1

De gemeente Buren hanteert het Afsprakenkader Regionale samenwerking bedrijventerreinen, waarin bestaande bedrijven zoveel mogelijk worden behouden en waarin de vraag van het bedrijf uitgangspunt is. Daarbij wordt getracht tegemoet te komen aan de maatwerk behoefte van het betreffende bedrijf.

De uitbreiding van Firma Bloedbessen voorziet duidelijk in een behoefte, die vanuit lokaal ondernemersperspectief past in de regionale behoefte om het fruitcluster te behouden en te versterken. Vanuit het oogpunt van Firma Bloedbessen is uitbreiding op de huidige locatie de beste (en vanuit financieel perspectief de enige) mogelijkheid.

Trede 2: bestaand stedelijk gebied

De uitbreiding van het bedrijf ligt buiten het bestaand stedelijk gebied. Hoewel sprake is van de uitbreiding van een bestaand bedrijf en hiermee duidelijk sprake is van een andere situatie dan bij de nieuwvestiging van een bedrijf, dienen de mogelijkheden in bestaand stedelijk gebied in beeld te worden gebracht.

In het geval er mogelijkheden zouden zijn voor Firma Bloedbessen om de uitbreiding op een andere locatie binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren, zou dit betekenen dat vanuit twee locaties gewerkt moet worden. Vanaf de huidige locatie en vanaf een aanvullende nieuwe locatie. Dit is geen wenselijk en operationeel werkbaar situatie voor Firma Bloedbessen, omdat hiermee de bedrijfsprocessen en afstemming ernstig worden verstoord en efficiëntie ernstig in het geding komt.

Als Firma Bloedbessen niet kan uitbreiden op de beoogde locatie, dan zal een heroverweging op de toekomst van het bedrijf plaatsvinden. Daarbij zal op korte termijn geen oplossing gevonden worden, aangezien de teelt van bessen locatie gebonden is. Pas als er een koper voor de huidige locatie zou zijn, of de investeringen voldoende zijn afgeschreven zou een nieuwe strategie kunnen worden uitgezet. De groei in omzet, arbeid en toelevering en afname in de keten zullen daarmee een pas op de plaats maken.

Kortom, het is voor Firma Bloedbessen niet mogelijk om naar een andere locatie uit te wijken. In totaal zal 22 hectare aan nieuwe gronden gevonden moeten worden, met de juiste (a)biotische waarden, zoals de bodemgesteldheid en juiste waterhuishouding voor de vollegrondsteelt van bessen. Daarbij moet de huidige locatie van dezelfde omvang afgestoten worden, dit kan een langdurig proces met zich meebrengen wat kan leiden tot leegstand en verloedering van het buitengebied. Daarin speelt ook mee dat Firma Bloedbessen het gebruik van kassen en volle grond voor haar productieproces combineert. Het tuinbouwgebied de Betuwse Bloem zou voor een nieuwe ontwikkeling mogelijk interessant zijn, echter geldt hierbij dat de locatie voor intensief en grootschalig kassengebruik voor een groot deel van de volle grond activiteiten van Firma Bloedbessen niet voldoet.

Hetzelfde geldt feitelijk voor andere beschikbare locaties waarbij kassen en volle grond te combineren zouden zijn. Nog steeds geldt dan voor de huidige locatie van 22 hectare dat deze verlaten dient te worden, voordat verplaatsing ruimtelijk gezien ook maar aan de orde zou kunnen zijn. Het opheffen van de bestaande locatie is financieel niet mogelijk en zeker niet verantwoord voor de continuïteit van het bedrijf en de toegevoegde waarde in het agro-cluster in Rivierenland.

Uitbreiding Firma Bloedbessen niet concurrerend

De beoogde uitbreiding van Firma Bloedbessen op de bestaande locatie aan de Achterstraat staat op zichzelf en voorzien enkel en alleen in het faciliteren van deze individuele bedrijfsbehoefte. Daarmee is er geen sprake van concurrentie met andere bestaande of nieuw te ontwikkelen terreinen.

Conclusie trede 2

De uitbreiding van Firma Bloedbessen vindt niet plaats in bestaand stedelijk gebied, maar wel op een locatie waar onder voorwaarden bebouwingsmogelijkheden geboden worden. De uitbreiding op een andere locatie dan de huidige locatie realiseren is om bedrijfstechnische en -economische redenen niet haalbaar. Nabijheid is essentieel om de uitbreiding te realiseren. Indien de uitbreiding op de voorgenomen locatie plaatsvindt, blijft de bestaande locatie behouden en vindt er groei in arbeidsplaatsen en omzet plaats.

Andere locaties (bestaand en nieuw) voldoen niet, omdat daarbij vanuit twee afzonderlijke locaties gewerkt zou moeten worden. Dit is financieel niet haalbaar, mede door de jaarronde afzet die vanuit de markt gevraagd wordt en de strakke afstemming van bedrijfsprocessen eist. Dat zou betekenen dat het bedrijf niet kan groeien in omzet en arbeidsplaatsen en als belangrijke economische speler in de regio.

Al zou het –theoretisch- in financieel opzicht- mogelijk zijn geweest om de locatie aan de Achterstraat te verlaten, dan is het de vraag wat daarvan de meerwaarde is. In dit geval zou Betuwse Bloem (in ruimtelijk opzicht) een mogelijk alternatief zijn. Dan zou er (in ruimtelijk) opzicht echter sprake zijn van leegstand van de bestaande locatie aan de Achterstraat, die gelet op de specifieke inrichting voor Firma Bloedbessen niet courant is en zeer moeizaam door de markt opgenomen zou worden. Daarbij is het niet wenselijk om een dergelijke hoeveelheid aan agrarische bedrijfsbebouwing leeg te hebben staan. Firma Bloesbessen is een beeldbepalend element in het oosten van Asch, waardoor leegstand van deze locatie een grote invloed heeft op de uitstraling van Asch. Daar staat een invulling van een locatie op de Betuwse Bloem of een andere locatie binnen of buiten de regio tegenover. Per saldo zou dat geen verschil maken.

In de praktijk voldoet aldus enkel de beoogde planlocatie om de uitbreiding te realiseren, waarmee trede 2 van de Ladder is doorlopen.

Trede 3

De uitbreiding vindt niet binnen bestaand stedelijk gebied plaats. Daarom dient ook in beeld te worden gebracht in hoeverre de locatie passend ontsloten is. Vooropgesteld zijn er geen problemen met de huidige verkeersafwikkeling van het bedrijf. De huidige bereikbaarheid is juist één van de kwaliteiten van de locatie.

In de huidige situatie wordt Firma Bloedbessen via de Achterstraat ontsloten, met de N834 in de directe nabijheid. Vanuit de N834 kunnen de A15 en A27 snel bereikt worden. Ook de A12, A50, A73 en A325 liggen op korte afstand. Op de N834 is het fietspad onderdeel van de weg in de vorm van een fietsstrook. De N384 gaat over in de N320 waar de fietspaden gescheiden zijn van de provinciale weg.

Vanuit deze sterke bereikbaarheids- en verkeerskundige situatie, wordt voldaan aan de derde trede van de Ladder.

Doorwerking projectgebied

Uit het voorgaande blijkt dat wordt voldaan aan alle treden van de Ladder. De behoefte van Firma Bloedbessen maakt onderdeel uit van een duidelijk aantoonbare lokale en regionale (agro) behoefte.

Er wordt aangesloten op een bestaande ontwikkeling, hoewel deze niet in bestaand stedelijk gebied is gelegen. De uitbreiding op enige afstand van de huidige locatie realiseren is om bedrijfstechnische en -economische redenen niet haalbaar. Nabijheid is essentieel om de uitbreiding te realiseren. Daarnaast zijn er geen optimaal geschikte alternatieven in de directe nabijheid beschikbaar.

De uitbreiding op locatie voorziet reeds in een goede bereikbaarheid.

3.2 Provinciaal beleid

Omgevingsvisie Gelderland 2014

De provincie Gelderland heeft twee hoofddoelen geformuleerd die bijdragen aan gemeenschappelijke maatschappelijke opgaven. Deze zijn:

1. een duurzame economische structuur;
2. het borgen van de kwaliteit en veiligheid van onze leefomgeving.

Deze twee hoofddoelen benadrukken de rol en kerntaken van de provincie als middenbestuur. Zij beïnvloeden elkaar. Economische structuurversterking vraagt om een aantrekkelijk vestigingsklimaat. Dat is een goede bereikbaarheid en voldoende vestigingsmogelijkheden. Het betekent ook een aantrekkelijke woon- en leefomgeving met de unieke kwaliteiten van natuur, water en landschap in Gelderland. Een gezonde economie met een aantrekkelijk vestigingsklimaat vraagt om krachtige steden en vitale dorpen met vol-

doende werkgelegenheid. Het verbeteren van de economische structuur is een belangrijke opgave voor de Gelderse samenleving. Er zijn veel kansen om de economische structuur te verbeteren. De provincie wil samen met haar partners de kansen benutten, met oog voor de unieke kwaliteiten van Gelderland. Het streven is om de concurrentiekracht van Gelderland te vergroten door een duurzame versterking van de ruimtelijk-economische structuur. Deze versterking van de economie gebeurt in een andere context dan een aantal jaar geleden. De komende jaren zullen minder in het teken staan van denken in termen van 'groei' en meer in termen van 'beheer en ontwikkeling van het bestaande'. De versterking van de economie vergt een andere aanpak. Dat betekent vooral dat de provincie zich met haar partners onder andere richt op kansen bieden aan bestaande en nieuwe bedrijven.

Een aantrekkelijke leefomgeving vergt een goede kwaliteit en beleving van natuur en landschap in Gelderland, een gezonde en veilige leefomgeving en een robuust bodem- en watersysteem. De provincie zet daarom in op het waarborgen en op het verder ontwikkelen van die kwaliteiten van Gelderland. De realisatie van deze tweede centrale doelstelling betekent onder andere: ontwikkelen met kwaliteit, recht doen aan de ruimtelijke, landschappelijke en cultuurhistorische kwaliteiten van de plek, zorg dragen voor een compact en hoogwaardig stelsel van onderling verbonden natuurgebieden en behoud en versterking van de kwaliteit van het landschap.

Relevantie voor het projectgebied

Het projectgebied is gelegen in regio Rivierenland. De regio staat traditioneel bekend als de fruitregio van Nederland. Het economisch beleid van de regio is erop gericht fruit en andere teelten zoals paddenstoelen- en laanboomteelt te versterken. De ambitie van de regio Rivierenland is om tot de top-5 van Europese tuinbouwregio's voor fruit te behoren, door voortdurende innovaties, productontwikkeling en het vergroten van concurrentiekracht door kwaliteit en efficiëntie in de hele keten van het cluster. De centrale ligging van de regio Rivierenland wordt door veel bedrijven erkend. Rivierenland wordt gezien als een belangrijke locatie voor huisvesten van logistiek en distributie. Hier liggen voor de regio belangrijke kansen en economisch potentieel, ook in nauwe samenhang met de sterke agrobusiness.

Het initiatief sluit aan op de ambities voor het Rivierenland, zoals deze opgenomen zijn in de Omgevingsvisie. Door de realisatie van 6.000 m² aan kassen, kan initiatiefneemster het gehele jaar rode bessen leveren aan de markt. Firma Bloedbessen is een vooraanstaande teler van rode bessen binnen de gemeente Buren en nabije omgeving. Het is een belangrijke ondernemer in het Rivierenland, die door een niet aflatende inzet en hun expertise de familie – en bedrijfsnaam heeft gekoppeld aan een kwalitatief hoogwaardig product. Hiermee wordt bijgedragen aan de sterke positie in de regio en de agrobusiness, specifiek de rode bessenteelt in Nederland.

Omgevingsverordening 2014

In de Omgevingsverordening 2014 staan de verschillende regels waar overheden zich aan moeten houden ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen. De verordening voorziet ten opzichte van de Omgevingsvisie niet in nieuw beleid en is daarmee dus beleidsneutraal. De inzet van de verordening als juridisch instrument om de doorwerking van het provinciaal beleid af te dwingen is beperkt tot die onderdelen van het beleid waarvoor de inzet van algemene regels noodzakelijk is om provinciale belangen veilig te stellen of om uitvoering te geven aan wettelijke verplichtingen.

Het initiatief voorziet in uitbreiding van de glasopstand, daarom is voornamelijk gekeken naar de regels behorende bij de glastuinbouw. Achterstraat 3A te Asch is daarnaast ook nog gelegen in gebied met mogelijkheden voor windenergie, verwervingsgebied – niet-grondgebondenveehouderij en nationale landschappen. Het initiatief heeft geen invloed op deze ruimtelijke aspecten.

De glastuinbouw is een sector met een hoge dynamiek en een relatief grote economische betekenis per oppervlakte-eenheid. Voor een duurzame ontwikkeling van de glastuinbouw is concentratie noodzakelijk. Om voldoende ruimte voor de glastuinbouw te bieden kiest de provincie Gelderland ervoor om in eerste instantie de bestaande bestemmingsruimte voor glastuinbouw te benutten. Deze verordening regelt onder andere de (her-)vestigings- en uitbreidingsmogelijkheden voor (reserve) glastuinbouwontwikkelingsgebieden in (zoekzone) regionale clusters en extensiveringsgebieden. De provincie beperkt ontwikkelingsmogelijkheden buiten de glastuinbouwontwikkelingsgebieden en de regionale clusters.

Relevantie voor het projectgebied

Voor het initiatief dient gekeken te worden naar artikel 2.4.7 'Overig glastuinbouw'. In artikel 2.4.7.1 is opgenomen dat in afwijking onder verschillende voorwaarden een eenmalige uitbreiding mogelijk is van maximaal 20% van de gehele glasopstand. Als referentiedatum voor aanwezige glasopstand wordt 29 juni 2005 gehanteerd. Op deze datum is het Streekplan Gelderland 2005 vastgesteld, waarin een uitgebreide inventarisatie van de glasopstand is gedaan door de provincie. De omgevingsverordening geeft als definitie voor 'kas': 'een constructie van glas, kunststof of een andere materiaalsoort voor een overkapte teelt of veredeling van gewassen (zoals kassen, boog-, tunnel en rolkassen en wandelkappen)'.

In 2001 was binnen het bouwperceel 4,6 hectare aan permanent plastic aanwezig. In 2009 was nog maar 2,5 hectare aan permanent plastic aanwezig. Gemiddeld genomen was in 2005 circa $((4,6 + 2,5) / 2 =) 3,55$ hectare aanwezig. De kasuitbreiding mag niet meer dan $(35.500 * 0,2 =) 7.100 \text{ m}^2$ bedragen. De voorgestelde kasuitbreiding (6.000 m^2) overschrijdt de 20% niet. Geconcludeerd wordt dat het initiatief doorgang kan vinden op basis van de gestelde regels in de Omgevingsverordening van de Provincie Gelderland.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buren 2009 – 2018

De structuurvisie Buren is vastgesteld door de gemeenteraad op 29 oktober 2009 en gaat in op de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de gemeente Buren tot 2019. De structuurvisie is het strategische document in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling en vormt een leidraad voor de beoordeling van nieuwe plannen en initiatieven.

In de structuurvisie zijn harde bebouwingscontouren opgenomen. Deze harde contouren zijn contouren die ook op de langere termijn (2019) niet overschreden zouden moeten worden. Uitbreiding buiten deze contouren zouden een negatief effect op het waardevolle omliggende landschap of de relaties daarmee hebben. De uitbreiding van Fruit NL is gelegen buiten de harde bebouwingscontour (ligt strak om de huidige bedrijfsbebouwing heen). Ten behoeve van de uitbreiding is een landschappelijk inpassing voorzien. Hiermee wordt tevens invulling geven aan een goede aansluiting op het waardevolle omliggende landschap.

Relevantie voor het projectgebied

Het projectgebied is gelegen binnen een ontwikkelzone cultuur en recreatie op een oeverwal (figuur 3.1). Het huidige beeld wordt op oeverwallen voor een belangrijk deel bepaald door laagstamfruit. Van oudsher bevinden veel fruitgaarden zich nog grotendeels op de oeverwallen. Dit geldt ook voor de laagstamfruitgaard van Firma Bloedbessen. Er wordt met dit initiatief niet ingespeeld op cultuur of recreatie. Er vindt uitbreiding plaats van een bestaand bedrijf. In de paragraaf Ladder voor Duurzame Verstedelijking is onderbouwd waarom de uitbreiding buiten stedelijk gebied verantwoord is.



Figuur 3.1: Ligging projectgebied in structuurvisie (Bron: gemeente Buren)

4. MILIEU- EN OMGEVINGSASPECTEN

4.1 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 vanaf 1 april 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling 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 projectgebied wordt de uitbreiding van glasopstand van een bestaand bedrijf mogelijk gemaakt. Er is daarmee geen sprake van een overschrijding van de drempelwaarden voor glastuinbouw (D9) uit lijst D van het Besluit m.e.r.
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, cultuurhistorische waarden en waterwingebieden. Uit paragraaf 4.5 (Flora en fauna) van de toelichting volgt dat het projectgebied op 4,3 kilometer ligt van het Natura 2000-gebied Rijntakken. Gezien de afstand tot en de aard van de ontwikkelingen zijn negatieve effecten op het Natura 2000-gebied door bijv. een eventuele toename van stikstofdepositie op voorhand uit te sluiten. Verder zijn in de paragraaf Flora en fauna de effecten van het plan op de Flora- en faunawet getoetst en beoordeeld. Er worden specifieke maatregelen getroffen om negatieve effecten te voorkomen. Het projectgebied behoort niet tot een waterwinlocatie, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook behoort het projectgebied niet tot een gebied waarbinnen een Rijksmonument ligt of een Belvédèregebied.
3. In Hoofdstuk 4 Milieuhygiënische en planologische aspecten zijn de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door onderhavige ruimtelijke onderbouwing geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Doorwerking projectgebied

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

4.2 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie

Door Archeodienst is een archeologisch bureauonderzoek met verkennend booronderzoek uitgevoerd². In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage is opgenomen als bijlage 2.

Er is een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, verkennende fase (IVO-O(verig); booronderzoek) uitgevoerd in het projectgebied. Volgens de archeologische beleidsadvieskaart van de gemeente Buren ligt het projectgebied in een middelhoge verwachtingszone. In deze zone is archeologisch onderzoek verplicht bij bodemingrepen groter dan 2.000 m² of als de locatie binnen 50 meter van een archeologisch waardevol terrein ligt en dieper dan 0,3 meter wordt ontgraven. Aangezien de oppervlakte van het terrein waarbinnen de graafwerkzaamheden zijn gepland circa 6.000 m² bedraagt en de grond plaatselijk tot meer dan 30 cm zal worden verstoord, is archeologisch onderzoek noodzakelijk.

Doorwerking projectgebied

Gezien de geringe bodemverstoring ten opzichte van de middelhoge archeologische verwachting is geen vervolgonderzoek voor de nieuwbouw van het kassencomplex nodig. Voorwaarde hierbij is wel dat eventueel noodzakelijke bodemverbetering/-bewerking niet dieper reikt dan 30 cm beneden maaiveld.

Mochten in de toekomst grootschalige graafwerkzaamheden plaatsvinden die dieper reiken dan 30 cm beneden maaiveld dan is nader archeologisch onderzoek nodig in de vorm van een karterend bodemonderzoek om de aan- en afwezigheid van een archeologische vindplaats aan te tonen.

Cultuurhistorie

Door de wijziging van artikel 3.1.6, tweede lid, onderdeel a van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) dienen naast de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten ook cultuurhistorische waarden te worden meegewogen in het vaststellen van bestemmingsplannen.

Doorwerking projectgebied

Ten westen van het projectgebied ligt een Bestaande Kade (zie figuur 4.1 op de volgende bladzijde). De kade is opgenomen in de DNA-kaart Lijnelementen door het Waterschap. Het element heeft een onbekende status en ligt in het Belvoirgebied Rivierengebied met een identiteit 'strijd en leven met het water'. De ontwikkeling vindt ten oosten van het projectgebied plaats en heeft geen invloed op het cultuurhistorische element.

² Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek Achterstraat 3a te Asch (gemeente Buren), Archeodienst rapport 863, 19 mei 2016

Daarnaast is ook de kaart 'Historisch landschap, historische stedenbouw en archeologie' van de provincie geraadpleegd. Er bevinden zich geen rijks- en/of gemeentelijke beschermde gebouwde monumenten in het projectgebied. Geconcludeerd wordt dat met de ontwikkeling geen cultuurhistorische waarden worden aangetast.



Figuur 4.1: Cultuurhistorie in de omgeving van Achterstraat 3A (Bron: Kaart Geldersche cultuurhistorie, 2014)

4.3 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om te beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een zodanig verontreinigd terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu. Derhalve is een bodemonderzoek conform de NEN 5740 richtlijnen noodzakelijk. Ten behoeve van het projectgebied is een bodemonderzoek uitgevoerd³. In deze paragraaf is uitsluitend de conclusie opgenomen. De gehele rapportage is opgenomen als bijlage 3.

Doorwerking projectgebied

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Achterstraat 3a te Asch, kadestraal bekend als gemeente Buren, sectie N, nummer 665, blijkt dat zowel de vaste bodem als het grondwater niet noemenswaardig verontreinigd is met de onderzochte parameters. In de bodem zijn geen verontreinigingen aangetoond die

³ Verkennend bodemonderzoek Achterstraat 3A te Asch, NIPA milieutechniek B.V. Project 15244, 11 mei 2016

duiden op het gebruik van organochloorbestrijdingsmiddelen in de voormalige boomgaard.

4.4 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege handelingen met gevaarlijke stoffen. De handelingen kunnen zowel betrekking hebben op het gebruik, de opslag en de productie, als op het transport van gevaarlijke stoffen. Uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), het Besluit externe veiligheid transportroutes (Bevt) en het Besluit externe veiligheid buisleidingen (Bevb) vloeit de verplichting voort om in ruimtelijke plannen in te gaan op de risico's in het projectgebied ten gevolge van handelingen met gevaarlijke stoffen. De risico's dienen te worden beoordeeld op 2 maatstaven, te weten het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico beschrijft de kans per jaar dat een onbeschermd individu komt te overlijden door een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het plaatsgebonden risico wordt uitgedrukt in risicocontouren rondom de risicobron (bedrijf, weg, spoorlijn, buisleiding etc.), waarbij de 10^{-6} contour (kans van 1 op 1 miljoen op overlijden) de maatgevende grenswaarde is.

Groepsrisico

Het groepsrisico beschrijft de kans dat een groep van 10 of meer personen gelijktijdig komt te overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico geeft een indicatie van de maatschappelijke ontwrichting in geval van een ramp. Het groepsrisico wordt uitgedrukt in een grafiek, waarin de kans op overlijden van een bepaalde groep (bijvoorbeeld 10, 100 of 1000 personen) wordt afgezet tegen de kans daarop. Voor het groepsrisico geldt de oriëntatiewaarde als *ijkpunt* in de verantwoording (géén norm).

Voor elke verandering van het groepsrisico (af- of toename) in het invloedsgebied moet verantwoording worden afgelegd, over de wijze waarop de toelaatbaarheid van deze verandering in de besluitvorming is betrokken. Samen met de hoogte van groepsrisico moet andere kwalitatieve aspecten worden meegewogen in de beoordeling van het groepsrisico. Onder deze aspecten vallen zelfredzaamheid en bestrijdbaarheid. Onderdeel van deze verantwoording is overleg met (advies vragen aan) de regionale brandweer.

(Beperkt) kwetsbare objecten

Er moet getoetst worden aan het Bevi, de richtlijnen voor vervoer gevaarlijke stoffen en het Besluit externe veiligheid buisleidingen wanneer bij een ontwikkeling (beperkt) kwets-

bare objecten worden toegestaan. (Beperkt) kwetsbare objecten zijn o.a. woningen, scholen, ziekenhuizen, hotels, restaurants⁴.

Risicovolle activiteiten

In het kader van het plan moet bekeken worden of er in of in de nabijheid van het plan sprake is van risicovolle activiteiten (zoals Bevi-bedrijven, BRZO-bedrijven en transportroutes) of dat risicovolle activiteiten worden toegestaan.

Doorwerking projectgebied

Volgens de Risicokaart Nederland is in de directe omgeving van het projectgebied geen risicovolle activiteit aanwezig. Op circa 600 meter is een tankstation met LPG aanwezig, De Strooppot. De risicocontour 10^{-6} /jr is op geruime afstand gelegen en vormt geen belemmering.

4.5 Flora en fauna

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. In deze paragraaf wordt alleen de conclusie en aanbevelingen vermeld. De complete quickscan is toegevoegd als bijlage 4.

Doorwerking projectgebied

Om een beeld te krijgen van de natuurwaarden is op 19 april 2016 door een ecooloog van BRO⁵ een verkennend veldbezoek gebracht aan het projectgebied. Mogelijke verblijfplaatsen en sporen van dieren zijn onderzocht. Hieruit volgen de volgende conclusies en aanbevelingen:

- Diverse algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren van tabel 1 (veldmuis etc.) kunnen van het projectgebied gebruik maken. Voor de genoemde soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Hiervoor geldt echter wel de algemene zorgplicht.
- Binnen het projectgebied zijn enkele broedende vogels te verwachten de bomenrijen aan de rand van het perceel en binnen het perceel aan het hoofdpad en de houtwal aan de achterzijde van de tunnelkas. Tijdens het veldbezoek zijn er echter geen nesten aangetroffen. Door werkzaamheden in de directe omgeving van de bomen en

⁴ Zoals bedoeld in artikel 1 van het Besluit externe veiligheid inrichtingen.

⁵ 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 EZ genoemde voorwaarden voor ter zake deskundigen op het gebied van ecologisch onderzoek.

houtwal kan wel verstoring van broedende vogels plaatsvinden. Door werkzaamheden buiten de broedperiode (als broedseizoen kan de periode tussen half maart en half juli globaal worden aangehouden) uit te voeren dan wel te starten, wordt de kans op negatieve effecten geminimaliseerd. Indien op een locatie geen bewoonde nesten, broedende of nestelende vogels aanwezig zijn, mogen ook tijdens het broedseizoen werkzaamheden worden uitgevoerd. Het is dan wel vereist dat voor aanvang van werkzaamheden het opgaande groen geïnspecteerd wordt op aanwezige bewoonde nesten, legsels of nestjongen en, indien deze aanwezig zijn, de werkzaamheden uit te stellen tot nadat de jongen zijn uitgevlogen.

- Binnen het projectgebied kan een zwervend exemplaar van een algemene amfibie-soort (tabel 1) niet worden uitgesloten. Voor soorten van tabel 1 geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Wel geldt hiervoor de algemene zorgplicht.
- Binnen het projectgebied zijn geen zwaardere beschermde soorten vaatplanten, grondgebonden zoogdieren, vleermuizen, vogelsoorten met jaarrond beschermde nesten, vissen, reptielen, amfibieën en overige ongewervelden (zoals bijv. zeldzame dagvlinders en libellen) te verwachten. Negatieve effecten voor deze soortgroepen zijn op voorhand uitgesloten met inachtneming van de zorgplicht.
- In het kader van de algemene zorgplicht is het noodzakelijk om voldoende zorg te dragen voor aanwezige individuen. Dit houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden van individuen te voorkomen.

4.6 Geluid

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in een projectgebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg) verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Doorwerking projectgebied

Er wordt geen geluidsgevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder gerealiseerd. Het aspect 'akoestiek, wegverkeer' vormt derhalve geen belemmering voor de realisatie van het initiatief.

4.7 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit

veehouderijbedrijven. In principe bepaald de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies.

Doorwerking projectgebied

Het aspect geur vormt geen belemmering voor de uitbreiding van de kassen van firma Bloedbessen.

4.8 Luchtkwaliteit

Hoofdpijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen staan beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit 'niet in betekenende mate' aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

'Niet in betekenende mate'

De nieuwe regels maken onderscheid in projecten die wel en 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de verslechtering van de luchtkwaliteit. Als een project NIBM aan de luchtkwaliteit bijdraagt, hoeft geen uitgebreid luchtonderzoek meer uitgevoerd te worden.

Doorwerking projectgebied

Voor verwarmde glastuinbouw geldt een getalsmatige NIBM-grens van 2 hectare oppervlakte (3% criterium). Deze grenzen gelden voor nieuwbouw van een glastuinbouwbedrijf, alsook voor bedrijven die hun kasoppervlakte uitbreiden. In het laatste geval is de oppervlaktegrens uiteraard alleen van toepassing op de uitbreiding. Een bedrijf dat geen ruimteverwarming in de kassen gebruikt, is per definitie NIBM, ongeacht de omvang (subcategorie c). De nieuwe kassen worden niet verwarmd er is dus sprake van NIBM. Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor de uitbreiding van de kassen van firma Bloedbessen.

4.9 Verkeer

In zowel de huidige als toekomstige situatie is sprake van gemiddeld 10 vrachtwagenbewegingen per dag. Dit betreft een gemiddelde. Door nu de kas te plaatsen, zal een veel gelijkmatiger beeld ontstaan ten aanzien van het totaal aan vervoersbewegingen over het

gehele areaal. Door de teelt van het ras Junifer in de kas kan meer constant geoogst worden en daarmee meer constant geleverd worden aan de markt. Dit heeft geen direct effect op het totaal aantal verkeersbewegingen.

4.10 Water

De waterparagraaf is als bijlage 5 opgenomen.

4.11 Bedrijven en Milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan het waar nodig zorgen voor een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds bedrijven of overige milieubelastende functies en anderzijds milieugevoelige functies zoals woningen. Bij de planontwikkeling dient rekening gehouden te worden met milieuzoneringen om zodoende de kwaliteit van het woon- en leefmilieu te handhaven en te bevorderen en daarnaast bedrijven voldoende zekerheid te bieden dat zij hun activiteiten duurzaam binnen aanvaardbare voorwaarden kunnen uitvoeren. Bij de milieuzonering wordt gebruik gemaakt van de door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) opgestelde publicatie 'Bedrijven en milieuzonering'.⁶

Richtafstandenlijsten

Voor een scala aan milieubelastende activiteiten zijn richtafstanden aangegeven in de VNG-publicatie. In de lijsten wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de ruimtelijk relevante milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend voor de indeling van een activiteit in een milieucategorie. Daarbij omvat categorie 1 de lichtste en categorie 6 de zwaarste vormen van bedrijvigheid. De richtafstanden gaan uit van gemiddeld moderne bedrijven. Indien bekend is welke activiteiten concreet worden beoogd of aanwezig zijn, kan gemotiveerd worden uitgegaan van de daadwerkelijk te verwachten milieubelasting (in plaats van de richtafstanden).

Twee omgevingstypen

De richtafstanden in de VNG-publicatie zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit zoals die wordt nagestreefd in een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype. Een rustige woonwijk is een woonwijk die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Afgezien van wijkgebonden voorzieningen komen vrijwel geen nadere functies (zoals bedrijven of kantoren) voor. Langs de randen (in de overgang naar mogelijke bedrijfsfuncties) is weinig verstoring door verkeer.

⁶ Bedrijven en milieuzonering handreiking voor maatwerk in de gemeentelijke ruimtelijke ordeningspraktijk, uitgave VNG, 2009

De richtafstanden kunnen verkleind worden bij het omgevingstype gemengd gebied dat gezien de aanwezige functiemenging of ligging nabij drukke wegen al een hogere milieubelasting kent. Een gemengd gebied is een gebied met een matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen andere functies voor zoals winkels, horeca en kleine bedrijven. Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd.

Doorwerking projectgebied

Een verwarmde kas is op basis van de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' in te delen in milieucategorie 2. De aan te houden afstand ten opzichte van gevoelige functies is 30 meter. Deze richtafstand geldt voor het aspect geluid. De aanwezige woningen liggen op een afstand van meer dan 30 meter van de kassen, die niet verwarmd worden, hierdoor wordt voldaan aan de eisen uit de VNG-brochure.

5. UITVOERBAARHEID

5.1 Procedure, maatschappelijke uitvoerbaarheid

De aanvraag om een omgevingsvergunning ziet op de activiteit bouwen en het opheffen van het strijdig planologisch gebruik. Op de onderhavige aanvraag is ex artikel 3.10 lid 1, onder a Wabo de uitgebreide voorbereidingsprocedure van toepassing. In dit hoofdstuk wordt de procedure rondom de omgevingsvergunning toegelicht.

5.1.1 Tervisielegging

Het ontwerp van de omgevingsvergunning wordt gedurende een periode van zes weken ter visie gelegd. De aanvraag, de bijlagen en de bijbehorende ruimtelijke onderbouwing zijn onderdeel van de (ontwerp) omgevingsvergunning. Gedurende de termijn van de ter inzage legging kan eenieder een zienswijze indienen. Op basis van de zienswijzen neemt het college van B&W een definitief besluit over het al dan niet afgeven van de omgevingsvergunning.

5.1.2 Beroep / hoger beroep

Na verlening van de omgevingsvergunning wordt deze voor de tweede maal voor een periode van zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden beroep instellen tegen de omgevingsvergunning bij de rechtbank en later in hoger beroep bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien binnen de beroepstermijn geen beroep wordt ingesteld, is de omgevingsvergunning na het verstrijken van de beroepstermijn onherroepelijk. Belanghebbenden kunnen eventueel ook een voorlopige voorziening vragen tegen de omgevingsvergunning.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

Onderhavig ruimtelijke onderbouwing maakt een bouwplan mogelijk dat is bedoeld in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond daarvan is de gemeenteraad verplicht om voor het wettelijk kostenverhaal een exploitatieplan vast te stellen in de zin van artikel 6.12, lid 1 Wro. De raad kan besluiten daarvan af te zien wanneer het wettelijk kostenverhaal wordt verzekerd met een anterieure grond exploitatieovereenkomst zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro.

De uitvoering van de ontwikkeling is volledig voor rekening en risico van een particuliere initiatiefnemer. Met deze initiatiefnemer heeft de gemeente een anterieure grondexploita-

tieovereenkomst gesloten zoals bedoeld in artikel 6.12 lid 2 Wro juncto artikel 6.24 Wro. Met die overeenkomst is verzekerd dat alle wettelijk te verhalen kosten die de gemeente maakt, worden verhaald op de initiatiefnemer. Eventuele kosten voor de inrichting en overige voorzieningen zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Op grond daarvan kan de gemeenteraad afzien van het vaststellen van een exploitatieplan, omdat het verhaal van de kosten anderszins is verzekerd.

De financieel-economische haalbaarheid is hiermee in voldoende mate aangetoond.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Landschappelijke inpassing

Bijlage 2: Archeologisch onderzoek

Bijlage 3: Bodemonderzoek

Bijlage 4: Quicksan flora en fauna

Bijlage 5: Waterparagraaf

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl