

Ruimtelijke Onderbouwing

Kleibergsestraat 4 te Genderen





Van Dun Advies BV

Dorpsstraat 54
5113 TE Ulicoten
T 013-519 9458

Postel 8
5711 ET Someren
T 0493 745 015

E info@vandunadvies.nl
I www.vandunadvies.nl
F 013-519 9727

IBAN NL56 RABO 0152 3051 49
BIC RABONL2U
KvK 180 61 619
BTW 809392720B01

Gemeente:	Aalburg
Opdrachtgever:	Oerlemans Plastics BV J. Kranenbroek Kleibergsestraat 4 4265 GB Genderen
Projectlocatie:	Kleibergsestraat 4 te Genderen
Opgesteld door:	Van Dun Advies BV F.C.A. van den Borne
Projectnummer:	15191-002
Datum:	Oktober 2015 / <i>aangepast: januari 2016, juni 2016</i>

Inhoudsopgave

1. INLEIDING.....	3
1.1 Aanleiding en doel	3
1.2 Vigerend planologisch regime	3
1.3 Procedure	3
1.4 Leeswijzer.....	4
2. PROJECTBESCHRIJVING	5
2.1 Bestaande situatie	5
2.2 Beoogde situatie.....	5
3. BELEIDSKADER.....	7
3.1 Provinciaal beleid.....	7
3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)	7
3.1.2 Verordening ruimte 2014 (Vr).....	8
3.2 Gemeentelijk beleid	15
3.2.1 Structuurvisie	15
3.2.2 Bestemmingsplan	16
4. MILIEUHYGIËNISCHE EN PLANOLOGISCHE ASPECTEN.....	19
4.1 Waterhuishouding	19
4.1.1 Waterrelevant beleid.....	19
4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie	19
4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie	20
4.2 Natuur	21
4.2.1 EHS	21
4.2.2 Flora- en Fauna	21
4.2.3 Natuurbeschermingswet 1998	22
4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie.....	22
4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde	22
4.3.2 Archeologie	22
4.4 Bodemkwaliteit.....	23
4.5 Bedrijven en milieuzonering	24
4.6 Verkeer en parkeren	25
4.7 Externe veiligheid	25
4.8 Technische infrastructuur	26
4.9 Volksgezondheid.....	26
4.10 Landschappelijke inpassing	26
5. UITVOERBAARHEID.....	28
5.1 Plan- en bedrijfsomschrijving.....	28
5.1.1 Geschiedenis	28
5.1.2 Speerpunten Oerlemans Plastics B.V.	29
5.1.3 Huidige bedrijfssituatie	29
5.1.4 Toekomstige bedrijfssituatie.....	30
5.2 Financiële uitvoerbaarheid.....	30
5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	31
5.3.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog	31
5.3.2 Zienswijzen en beroep	31
BIJLAGE	32

1. Inleiding

In dit hoofdstuk komen de aanleiding en het doel, het vigerend planologisch regime en de procedure aan bod.

1.1 Aanleiding en doel

Oerlemans Plastics BV, gevestigd aan de Kleibergsestraat 4, 4265 GB te Genderen en tevens gevestigd in Giessen, vormt samen met een aantal andere BV's, waaronder Plasthill BV, Fardem Packaging BV, Perfon BV, Oosterwolde Plastic Industrie BV en Flexpak B.V., de holding Oerlemans Packaging. Oerlemans Packaging is een wereldwijde producent van flexibele folies en verpakkingen, gevestigd over 6 locaties. De locatie aan de Kleibergsestraat 4 te Genderen is voornamelijk gespecialiseerd in het produceren van folies en verpakkingen ten behoeve van de land- en tuinbouw.

De productiecapaciteit van het bedrijf aan de Kleibergsestraat is momenteel volledig benut, waardoor niet meer dan de huidige hoeveelheid aan producten geproduceerd kan worden. Hierbij is tevens de opslagcapaciteit van de halffabricaten en eindproducten volledig benut, waardoor extra opslag op het eigen terrein niet meer mogelijk is.

Gezien de jaarlijks toenemende vraag naar land- en tuinbouwplastics zal de productie hiervan als maar toenemen. Om deze reden is men voornemens de bedrijfsvoering uit te breiden middels een nieuw te bouwen productie- en opslagloods en een nieuw te realiseren buitenopslag voor de tijdelijke opslag van eindproducten. Middels onderhavige onderbouwing worden diverse toetsingsaspecten onderbouwd en toegelicht, waaruit zal blijken dat de beoogde ontwikkeling passend is binnen de huidige wet- en regelgeving.

1.2 Vigerend planologisch regime

Ter plaatse van de Kleibergsestraat 4 te Genderen geldt momenteel bestemmingsplan "Genderen", vastgesteld op 26 oktober 2000. Tevens is op de locatie het bestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen" van toepassing, welke is vastgesteld op 29-01-2013.

Momenteel is de gemeente Aalburg een herziening van het bestemmingsplan "Genderen" aan het voorbereiden, hiertoe is reeds een voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegd. Gezien Oerlemans Plastics BV concrete plannen heeft om de bedrijfsvoering uit te breiden, heeft de gemeente Aalburg aangegeven dit initiatief mee te willen nemen in het actualisatieplan van Genderen. Hiertoe is deze ruimtelijke onderbouwing opgesteld.

1.3 Procedure

Voor het gewenste initiatief dient een bestemmingsplan te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro). Dit bestemmingsplan zal worden opgesteld door de gemeente Aalburg middels een herziening van het bestemmingsplan "Genderen", waar de ontwikkeling aan de Kleibergsestraat onderdeel van uit zal maken.

Blijkens artikel 3.8 Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende 6 weken voor een ieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens deze periode van 6 weken kunnen belanghebbenden hun zienswijzen kenbaar maken. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels en toelichting, inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen 12 weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen, moet de gemeente beslissen over de vaststelling van het bestemmingsplan. Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het opnieuw 6 weken ter inzage gelegd. Binnen deze 6 weken kunnen belanghebbenden die tijdig zienswijzen kenbaar hebben gemaakt bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om

tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State.

Als er geen beroep wordt ingesteld, dan is het bestemmingsplan daags na afloop van de beroepsperiode onherroepelijk. Zodra het bestemmingsplan in werking is getreden kunnen de benodigde omgevingsvergunningen/meldingen voor het beoogd initiatief worden aangevraagd.

1.4 Leeswijzer

In voorliggende toelichting is in het eerste hoofdstuk een inleiding op het initiatief gegeven, waarin de aanleiding, het doel, het vigerend planologische regime en de te doorlopen procedure is beschreven. Hierna is in het tweede hoofdstuk een beschrijving opgenomen van de bestaande en beoogde situatie.

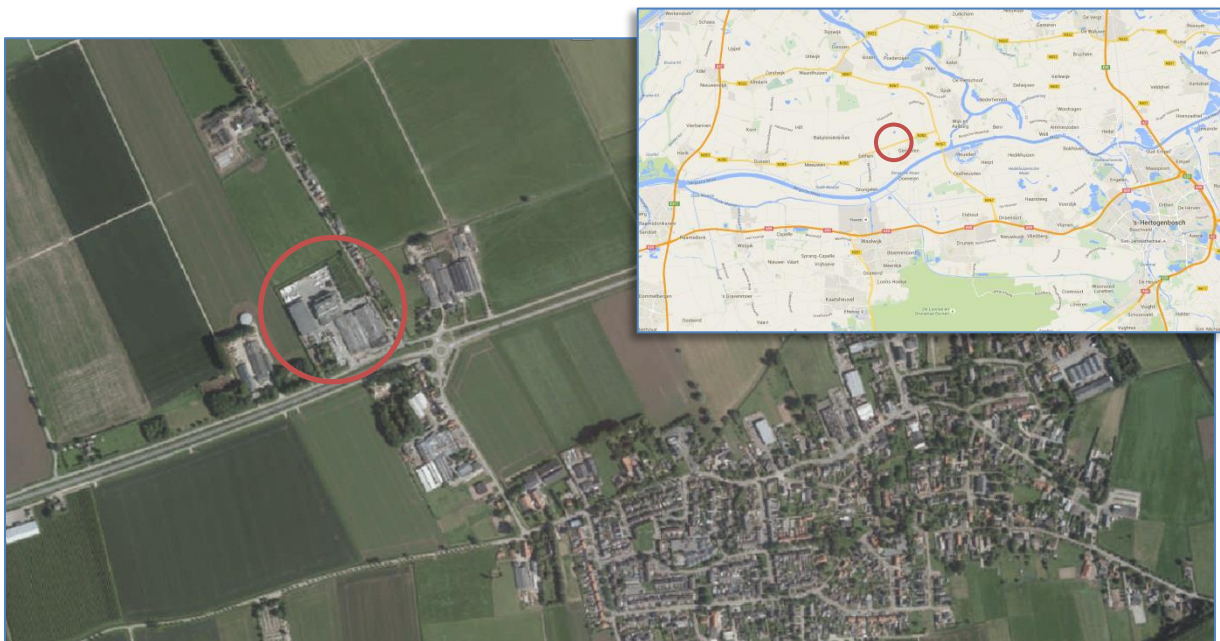
In hoofdstuk 3 van voorliggende ruimtelijke onderbouwing wordt het van toepassing zijnde beleid uiteengezet, welke het provinciaal en gemeentelijk beleid betreft. Hierna worden in hoofdstuk 4 de milieuhygiënische en planologische aspecten beschreven. Het bedrijfsplan, de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief wordt verantwoord in het daaropvolgende hoofdstuk.

2. Projectbeschrijving

2.1 Bestaande situatie

Oerlemans Plastics BV is gelegen aan de Kleibergsestraat 4 te Genderen. Genderen is ontstaan op de noordelijke oeverwal van de Bergsche Maas. De ondergrond ter plaatse bestaat dan ook voornamelijk uit voedselrijke en vochtig tot natte rivierkleigronden. Gezien dit gegeven wordt de omgeving van Genderen voornamelijk gekenmerkt door het grootschalige landbouwgebied, met open akkers en sporadisch landbouw gerelateerde bedrijven.

Onderhavige locatie zelf is gelegen ten noorden van de kern van Genderen, ten noorden van de N283 (Provincialeweg-Zuid). De Kleibergsestraat is parallel gelegen aan deze provinciale weg, welke de gehele regio ontsluit naar de verre omgeving middels de landelijke ontsluitingswegen A27 en A59/A2. De Provincialeweg-Zuid vormt tevens een fysieke grens tussen het plangebied en de kom van Genderen. Aan de noordzijde van de planlocatie is het rivierkleigebied gelegen met de grote open akkers, ten zuiden van de locatie is de kern van Genderen gelegen welke aan de Bergsche Maas grenst. Doordat de planlocatie gelegen is aan de kernrandzone van Genderen, is er een diverse functionele structuur aanwezig (agrarisch, bedrijvigheid en wonen). Hieronder is een luchtfoto toegevoegd, waaruit de bestaande ruimtelijke en functionele structuur blijkt.



Figuur 1: Luchtfoto omgeving plangebied

Ter plaatse van het plangebied zijn momenteel een zestal gebouwen aanwezig waarbinnen de bedrijfsvoering plaatsvindt, waaronder het kantoor, de productie, werkplaatsen en opslag. Tevens is nog een bedrijfswoning aanwezig. Deze gebouwen zijn haaks op de Kleibergsestraat gelegen, waarbij de bedrijfswoning aan de voorzijde is gesitueerd. Tevens is er buiten de bestaande gebouwen nog opslag en parkeer- en manoeuvreerruimte aanwezig. Gesteld kan worden dat het perceel traditioneel is ingericht, zoals kenmerkend voor de bouwpercelen in de omgeving.

2.2 Beoogde situatie

Momenteel bevindt zich op het bestaande perceel tevens een boomgaard, welke ten oosten van de bestaande buitenopslag en bebouwing is gelegen. Deze boomgaard heeft momenteel geen toegevoegde waarde voor de bedrijfsvoering ter plaatse. Omdat een uitbreiding van de buitenopslag noodzakelijk is (fase 1), is men voornemens de boomgaard voor een groot gedeelte, circa 2.000 m², te gaan benutten als buitenopslag voor het tijdelijk opslaan van eindproducten. Een klein gedeelte van de boomgaard, circa 1.450 m², zal worden behouden en samen met een zandwal en nieuwe landschappelijke inpassing zorgen voor de nodige visuele afscherming naar de directe omgeving (zie landschappelijk inpassingsplan in bijlage).

Tevens is men voornemens een nieuwe productie- en opslagloods te realiseren (fase 2), deze zal ten westen van de bestaande productieloodsen gerealiseerd worden. De productie- en opslagloods, waarvan de omvang circa 4.400 m² zal bedragen, wordt gerealiseerd ten behoeve van het bewerken van halffabricaten tot eindproducten. Hiertoe zal de overbodige bedrijfswoning/garage van in totaal 250 m² worden gesaneerd.

Hieronder is de situatietekening van zowel de bestaande als de beoogde situatie weergegeven.



Figuur 2: Situatietekening vigerende en beoogde situatie

Na de eenmalige uitbreiding van het bedrijf door middel van de buitenopslag en productie- en opslagloods kan Oerlemans Plastics BV de bedrijfsvoering de komende planperiode van 10 jaar zodanig voort zetten, dat kan worden ingespeeld op de toenemende vraag vanuit de markt. Dit alles zal geschieden onder een zorgvuldige en verantwoordelijke voorbereiding, zoals ook zal blijken uit onderhavige ruimtelijke onderbouwing.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk wordt het voor onderhavige ontwikkeling relevante ruimtelijke provinciaal en gemeentelijk beleid uiteengezet. Daarnaast wordt de beoogde ontwikkeling in dit hoofdstuk tevens aan dit beleid getoetst. Het rijksbeleid wordt, gezien de relevantie van de beoogde ontwikkeling, niet worden toegelicht.

3.1 Provinciaal beleid

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 en de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014.

3.1.1 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014)

De Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014 (Sv 2014) betreft een herziening van de op 1 oktober 2010 vastgestelde Structuurvisie ruimtelijke ordening. De partiële herziening is door Provinciale Staten van Noord-Brabant op 7 februari 2014 vastgesteld en is in werking getreden op 19 maart 2014.

De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 weer (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De genoemde visie in de partiële herziening is door vertaald in de regels van de Verordening ruimte 2014. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Volgens de structurenkaart, zie Figuur 3, is onderhavige projectlocatie gelegen in het gemengd landelijk gebied. In het gemengde landelijke gebied vindt een vermenging van functies plaats. Naast het gebruik van de gronden ten behoeve van de land- en tuinbouw, is er ook plaats voor natuur, water, recreatie, toerisme en stedelijke functies. Daar de locatie gelegen is in het gemengde landelijk gebied, hanteert de provincie het multifunctionele gebruik als uitgangspunt. Onderhavig initiatief betreft een geringe uitbreiding van een bestaand bedrijf en is onderdeel van een multifunctioneel gebied. Het gebied is multifunctioneel doordat de omgeving van het bedrijf erg varieert qua functies, waaronder agrarisch gebruik, gebruik ten behoeve van wonen en gebruik ten behoeve van bedrijvigheid. Onderhavig initiatief past derhalve binnen de uitgangspunten van de Sv 2014.



Figuur 3: Uitsnede structurenkaart Sv 2014

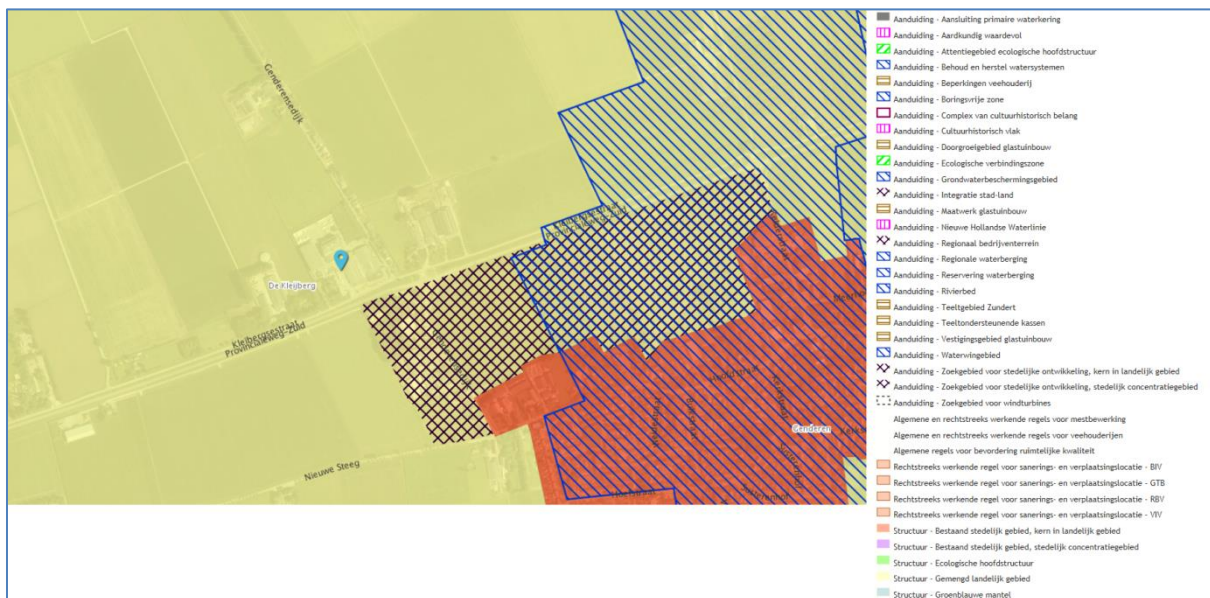
3.1.2 Verordening ruimte 2014 (Vr)

In de Wro is geregeld dat de provincie in een aparte verordening regels kan opstellen die door elke gemeente in Noord-Brabant moet worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Derhalve hebben de Provinciale Staten van Noord-Brabant op 15 juli 2015 de Verordening ruimte 2014 (Vr) vastgesteld. Deze verordening regelt diverse ruimtelijke onderwerpen. De bepalingen voor deze onderwerpen zijn gebaseerd op het provinciale beleid zoals dat opgenomen is in de Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014.

De ontwikkelingsmogelijkheden voor locaties volgen uit het gebied waarin ze gelegen zijn. In de Verordening ruimte is onderscheid gemaakt tussen structuren en aanduidingen. De structuren bestaan uit 'bestaand stedelijk gebied', 'ecologische hoofdstructuur', 'groenblauwe mantel' en 'gemengd landelijk gebied'. Deze vier structuren zijn Brabant-dekkend. Per structuur zijn er regels uitgewerkt onder welke voorwaarden welke functies ontwikkeld kunnen worden. Onderhavige projectlocatie is gelegen binnen de structuur 'Gemengd landelijk gebied'.

De aanduidingen zijn opgenomen binnen de themakaarten. Deze themakaarten betreffen aanduidingen ten aanzien van 'stedelijke ontwikkeling', 'cultuurhistorie', 'agrarische ontwikkeling en windturbines', 'water' en 'natuur en landschap'.

Voor onderhavige projectlocatie zijn geen aanduidingen opgenomen op de themakaart.



Figuur 4: Uitsnede kaart Verordening ruimte 2014

Ten aanzien van onderhavig initiatief zijn er meerdere sporen die gevolgd moeten worden in het kader van toetsing aan de Vr. Ten eerste zijn er algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van toepassing, die opgenomen zijn in hoofdstuk 2 van de Vr. Daarnaast moet getoetst worden aan de regels van het gemengd landelijk gebied, welke in artikel 7 staan beschreven.

Algemene regels (hoofdstuk 2 Vr):

Hoofdstuk 2 van de Vr stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3). In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst in de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 Vr) en de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.2 Vr).

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit (art. 3.1 Vr):

In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik wordt toegepast. Het doel hierbij is om bestaande bebouwing zo goed mogelijk te benutten. Het principe zorgvuldig ruimtegebruik bij ruimtelijke ontwikkelingen houdt in ieder geval in dat bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruik wordt gemaakt van een bestaand bouwperceel en dat een uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden. Tevens dient, indien er sprake is van een stedelijke ontwikkeling, voldaan te worden aan de voorwaarden omtrent de ladder voor duurzame verstedelijking. Een uitzondering geldt voor kleinschalige ontwikkelingen.

Onderhavig initiatief betreft een beperkte ontwikkeling van het bestaande bedrijf, op het bestaande kadastrale perceel van Oerlemans Plastics BV. De huidige bebouwing wordt momenteel volledig benut ten behoeve van het bedrijf, waardoor uitbreiding binnen bestaande gebouwen niet meer mogelijk is. Ook is het niet mogelijk om binnen het bestaande planologische regime een ontwikkeling mogelijk te maken, daar het gehele bouwvlak en bestemmingsvlak benut wordt voor de bedrijfsvoering ter plaatse. Binnen het huidige toegestane ruimtebeslag ontbreken dan ook de mogelijkheden om het beoogd initiatief te realiseren. Vandaar dat een beperkte en zorgvuldige uitbreiding van het ruimtebeslag noodzakelijk is. Ter plaatse van de nieuw te bouwen productie- en opslagloods is reeds een bedrijvenbestemming aanwezig, waardoor het bouwperceel (conform definitie Vr) ter plaatse niet vergroot wordt. Wel wordt het bouwvlak ter plaatse van de bedrijfswoning verplaatst en in geringe mate vergroot, daar waar de nieuw te bouwen loods wordt gesitueerd. De bedrijfswoning zal gesloopt worden (fase 2) ten behoeve van zorgvuldig ruimtegebruik, daar deze overbodig en niet geschikt is voor de huidige bedrijfsvoering ter plaatse. Ter plaatse van de nieuw te realiseren buitenopslag is momenteel nog agrarische grond aanwezig, maar is wel gelegen binnen het kadastrale perceel ter plaatse. De bedrijvenbestemming zal hier in beperkte mate worden uitgebreid. Doordat er slechts sprake is van een beperkte ontwikkeling en de overtollige bebouwing wordt gesloopt, zoals uit onderhavige onderbouwing blijkt, wordt voldaan aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit dient voorliggende toelichting een verantwoording te bevatten waaruit blijkt dat rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, waterhuishouding, archeologische en cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Daarnaast dient, gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft, de omvang van de ruimtelijke ontwikkeling te passen in de omgeving. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde aspecten is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk 4 van voorliggende toelichting.

Tevens dient op de projectlocatie een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer verzekerd te zijn, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor. Zoals reeds aangegeven is onderhavige locatie gelegen tegen de provinciale weg N283, welke in verbinding staat met de A27 en A59/A2. De locatie is daarom ook uitstekend ontsloten. Ter plaatse van het plangebied zelf is voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte aanwezig voor het transport en verkeer dat zich van en naar de inrichting verplaatst. Een adequate afwikkeling van personen- en goederenvervoer is derhalve verzekerd (zie tevens paragraaf 4.6).

Ladder voor duurzame verstedelijking

In oktober 2012 is de 'Ladder voor Duurzame Verstedelijking' geïntroduceerd (art 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)) geïntroduceerd, welke de toepassing van het zorgvuldig ruimtegebruik meer vorm heeft gegeven. De Ladder is een motiveringsinstrument dat verplicht toegepast moet worden bij een bestemmingsplan die een 'nieuwe stedelijke ontwikkeling' mogelijk maakt. In artikel 1.1.1. Bro staat aangegeven wat er wordt verstaan onder een stedelijke ontwikkeling:

"ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen."

Ook in de Verordening ruimte 2014 is aangegeven wat volgens de provincie wordt verstaan onder stedelijke ontwikkeling:

"nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies"

Bij de toepassing van de Ladder dienen de volgende treden doorlopen te worden:

Trede 1: Er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte.

Trede 2: Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel a, blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven 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.

Trede 3: Indien uit de beschrijving, bedoeld in onderdeel b, 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.

Hierna volgt een onderbouwing van de treden met betrekking tot het beoogd initiatief.

Trede 1

Met betrekking tot de beoogde ontwikkeling aan de Kleibergsestraat 4 te Genderen kan gesteld worden dat er wordt voorzien in de actuele regionale behoefte. Aangezien Oerlemans Plastics B.V. de enige marktspeler in de regio is voor het produceren en ontwikkelen van de land- en tuinbouwfolies, houdt een toenemende behoefte automatisch in dat Oerlemans Plastics zal moeten uitbreiden om aan de behoefte te kunnen voldoen. Aangezien de vraag momenteel groter is dan dat Oerlemans Plastics kan produceren, wordt met de beoogde uitbreiding voorzien in de regionale behoefte.

Trede 2

Met betrekking tot de vraag in hoeverre de ontwikkeling plaats kan vinden binnen het bestaand stedelijke gebied, dient gekeken te worden welke mogelijkheden er zijn om de opslag binnen bestaand stedelijk gebied te realiseren. Zoals uit de toetsing van artikel 4.6, lid 2 onder c blijkt, ontbreken de financiële mogelijkheden om het bedrijf te verplaatsen naar het stedelijke gebied. Door een verplaatsing zou de financiële situatie van het bedrijf zodanig in het geding komen, dat dit zal leiden tot een uiteindelijke faillissement van het bedrijf. Gezien voorgaand dient gekeken te worden of de bestaande bedrijven in stedelijk gebied de mogelijkheid bieden om te voorzien in de beoogde uitbreiding.

Oerlemans Plastics BV is momenteel gevestigd op een tweetal locaties, namelijk in Genderen en in Giessen. De locatie in Giessen is zowel in het provinciale als in het (inter)gemeentelijke beleid gelegen in het stedelijk gebied, waardoor voor deze locatie beoordeeld kan worden of de beoogde ontwikkeling hier plaats kan vinden. De locatie in Giessen is momenteel volledig ontwikkeld, waardoor de beschikbare ruimte daar volledig benut is. Herstructurering, transformatie of anderszins is hier ook niet mogelijk, verplaatsen van de opslag naar de locatie in Giessen is praktisch en financieel onhaalbaar. Omdat het hier om brede eindproducten gaat (tot 7 meter breed), brengt de transport ervan erg hoge kosten met zich mee. Financieel gezien zou een verplaatsing naar Giessen derhalve een enorme kostenpost met zich meebrengen en dit de winstgevendheid van het bedrijf in gevaar brengen. Dit naast alle praktische belemmeringen die een verplaatsing van de opslag met zich mee brengt. Land- en tuinbouwproducten worden namelijk in vele combinaties van elkaar besteld, wat een enorme logistieke operatie is die kostentechnisch zeer duur en vrijwel ondoenlijk is vanuit twee locaties.

De locatie in Genderen is conform het (inter)gemeentelijke beleid gelegen in het stedelijke gebied, de Verordening ruimte geeft daarentegen aan dat de locatie is gelegen in het landelijke gebied. Om deze reden wordt de locatie niet getoetst als bestaand stedelijk gebied. Gezien voorgaand dient getoetst te worden aan trede 3.

Trede 3

Zoals uit onderhavige onderbouwing blijkt is de locatie aan de Kleibergsestraat 4 te Genderen een geschikte locatie om de beperkte uitbreiding van het bouwperceel mogelijk te maken. Derhalve is men voornemens om de bestaande locatie te gaan ontwikkelen. De beperkte uitbreiding van het bouwperceel vindt plaats op gronden in eigendom van het bedrijf. De uitbreiding van bebouwing vindt plaats binnen het bestaande bouwperceel. Hierbij wordt voorzien in de regionale behoefte, zoals blijkt uit de onderbouwing van trede 1. Door de uitbreiding van het bouwperceel ten behoeve van buitenopslag en de nieuwbouw van de productie- en opslagloods binnen het bestaande bestemmingsvlak, kan voorzien worden in de regionale vraag naar land- en tuinbouwfolies.

Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan de Ladder Duurzame Verstedelijking.

Kwaliteitsverbetering van het landschap (art. 3.2 Vr):

In artikel 3.2 van de Vr wordt ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld dat verantwoord moet worden op welke wijze financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied. Een verbetering zoals hierboven beschreven kan o.a. bestaan uit een landschappelijke inpassing, behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen, wegnemen van verharding of het slopen van bebouwing. Hierbij dient verantwoord te worden op welke wijze de verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd.

Omtrent de kwaliteitsverbetering van het landschap heeft de provincie op 1 november 2011 de handreiking 'Kwaliteitsverbetering van het landschap' vastgesteld. Hierin zijn verschillende methodieken uitgewerkt, zo ook voor de uitbreiding van bedrijvenbestemmingen. In deze methodiek wordt de waardevermeerdering van de grond door de voorgenomen ontwikkeling gecompenseerd met een investering in kwaliteitsverbetering van het landschap, bijvoorbeeld middels landschappelijke inpassing. Uit deze provinciale handreiking volgt dat een kwaliteitsverbetering van 20% van de waardevermeerdering van de gronden financieel redelijk wordt geacht. De gemeente Aalburg heeft hiertoe een eigen regeling kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld, welke in acht genomen wordt bij onderhavige ontwikkeling.

Op basis van de huidige planologische situatie, de gewenste planologische situatie en het landschappelijke inpassingsplan is door beëdigd rentmeester en taxateur ing. C.A. Schellekens van het adviesbureau Verschel een economische berekening inzake de waardevermeerdering en kwaliteitsverbetering opgesteld. Deze berekening is opgenomen in de bijlage. Uit deze berekening blijkt dat wordt voldaan aan de kwalitatieve investering die de provincie redelijk acht.

De aanleg en instandhouding van deze landschappelijke inpassing wordt feitelijk en juridisch verzekerd middels de opname van een bepaling in de regels van het bestemmingsplan en daarnaast door het sluiten van een anterieure overeenkomst in het kader van de kwaliteitsverbetering van het landschap tussen de gemeente en initiatiefnemer. Middels de bijgevoegde berekening is bovendien aangetoond dat de kwaliteitsverbetering financieel is verzekerd. De beoogde ontwikkeling is derhalve in overeenstemming met artikel 3.2 van de Vr.

Ruimtelijke ontwikkeling in gemengd landelijk gebied (art. 7 Vr)

In artikel 7.10 staan regels opgenomen met betrekking tot ontwikkelingen van niet agrarische functies in gemengd landelijk gebied. Hierin staan de volgende regels gesteld.

7.10 Niet-agrarische functies

- 1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:*

Onderhavig initiatief betreft geen vestiging van een niet-agrarische functie, daar het bedrijf reeds decennialang aanwezig is. De bestaande bedrijfsvoering blijft dan ook onveranderd aanwezig en wordt slechts beperkt uitgebreid. Onderhavige toetsing dient echter ook plaats te vinden bij uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, zie onder 2. Derhalve worden onderhavige regels getoetst.

- a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;*

De totale omvang van het huidige bouwperceel bedraagt reeds circa 2,8 hectare. Het beoogde bouwperceel bedraagt circa 3,01 hectare, zoals blijkt uit bijgevoegde situatietekening (zie Figuur 2). Echter kan worden afgeweken van hetgeen in onderhavige regel is gesteld, zie onder 3. Hieraan wordt voldaan, zoals blijkt uit de betreffende onderbouwing.

- b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;*

Zoals reeds aangegeven past onderhavige ontwikkeling binnen de uitgangspunten van het gemengd landelijk gebied. Het betreft een uitbreiding van een bestaand bedrijf welke gelegen is binnen een gevarieerde functionele structuur. Er wordt daarom een gemengde plattelandseconomie nagestreefd. Bovendien is de bedrijfsvoering voornamelijk gericht op het voortbrengen van producten ten behoeve van de landbouw, namelijk folies en flexibele plastics voor de tuin- en landbouw. De beoogde situatie doet dan ook geen afbreuk aan de ontwikkeling van de agrarische economie, maar draagt de agrarische economie juist een stimulans toe. Bovendien wordt voldaan aan de voorwaarden uit de gemeentelijke structuurvisie, wat blijkt uit paragraaf 3.2.1. De gemeentelijke structuurvisie verantwoordt de ruimtelijke ontwikkelingsvisie in het agrarisch gebied, waarbij meer ruimte wordt geboden aan de niet-agrarische functies. Derhalve wordt voldaan aan onderhavige regel.

- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;*

Zoals aangegeven is de aanwezige bebouwing en erfverharding reeds volledig benut en functioneel ingezet. Enkel de bedrijfswoning is in de beoogde bedrijfsvoering overtollig, deze zal derhalve worden gesloopt. Om deze reden wordt voldaan aan de gestelde regel.

- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;*

Onderhavig bedrijf betreft reeds een milieucategorie 4 bedrijf, dit is ook zodanig opgenomen in het vigerende bestemmingsplan. Uit artikel 7.10 lid 3 volgt dat kan worden afgeweken van het gestelde in onderhavige regel. Aan deze voorwaarden wordt voldaan, zoals blijkt uit het vervolg van deze onderbouwing. Bovendien wordt bij de uitbreiding van het bestemmingsvlak verzekerd dat hier enkel en alleen buitenopslag van 2.000 m² is toegestaan, wat niet valt aan te merken als een categorie 4 activiteit. Deze activiteit is vergelijkbaar met een categorie 2 activiteit, zoals de groothandel van emballage.

- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;*

De beoogde ontwikkeling is ten behoeve van het bestaande bedrijf, welke als enige op het perceel gevestigd is. Deze ontwikkeling leidt dan ook niet tot twee of meer zelfstandige bedrijven. Derhalve wordt voldaan aan deze regel.

- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;*

Ook aan deze regel wordt voldaan, daar er enkel een bestaande ondergeschikte kantoorvoorziening aanwezig is. Deze blijft onveranderd aanwezig. De hoofdactiviteit op het bedrijf bestaat uit de productie en opslag van land- en tuinbouwgerichte folieproducten.

- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;*

Onderhavig bedrijf betreft zoals reeds aangegeven een productiebedrijf, van een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m² is dan ook geen sprake. Hierdoor wordt voldaan aan de gestelde regel.

- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;*

Zoals blijkt uit onderhavige onderbouwing is eenmalig een beperkte uitbreiding van het bestemmingsvlak bedrijf noodzakelijk voor een doelmatige en toekomstgerichte bedrijfsvoering, gezien over een planperiode van 10 jaar. Door deze eenmalige uitbreiding kan het bedrijf zich uitbreiden tot de noodzakelijk omvang om in de behoefte van de markt te voorzien.

- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.*

De beoogde activiteit leidt niet tot een grootschalige ontwikkeling (een ontwikkeling waarbij de som van het te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen meer dan 150.000 per jaar bedraagt). Onderhavig bedrijf betreft geen bedrijf waarbij in grote getalen bezoekers worden ontvangen, zoals een bedrijf ten behoeve van detailhandel of horeca. Bezoekers van het bedrijf betreffen enkel de zakelijk partners en afnemers van de folieproducten, welke zich beperken tot een bezoekersaantal van maximaal 10.000 per jaar. Gezien deze gegevens wordt voldaan aan de gestelde voorwaarde.

- 2. Een bestemmingsplan kan voorzien in een uitbreiding of wijziging van een bestaande niet-agrarische functie onder overeenkomstige toepassing van de bepalingen in het eerste lid.*

Er wordt afgeweken van het gestelde in het eerste lid, dit conform lid 3. Deze wordt hierna behandeld.

- 3. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:*

- a. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;*

Onderhavige ontwikkeling staat in redelijke verhouding tot de bestaande omvang. Momenteel is een bestemmingsvlak van 28.013 m² aanwezig, welke volledig benut wordt door de bedrijfsvoering ter plaatse (waaronder gebouwen, opslag, bijbehorende voorzieningen, manoeuvreerruimte en parkeerplaatsen). Na uitbreiding van fase 2 is het bestaande bestemmingsvlak ook volledig benut. De uitbreiding van het bestemmingsvlak bedraagt 2.118,02 m², derhalve een uitbreiding van circa 11 % van de omvang van het bestaande bouwperceel (de structuurvisie Land van Heusden en Altena geeft aan dat 15% als redelijke uitbreiding gezien mag worden). Deze beperkte uitbreiding voor fase 1 ten behoeve van een buitenopslag, waar geen gebouwen zijn toegestaan, staat derhalve in verhouding tot de huidige omvang en toekomstige groei van het bedrijf.

- b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;*

Hierna volgt een onderbouwing ten behoeve van het gegeven in artikel 4.6 tweede lid.

- c. de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.*

Zoals reeds onderbouwd draagt onderhavige ontwikkeling bij aan de zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit. Het huidige bouwperceel wordt momenteel volledig benut door de bedrijfsvoering ter plaatse. De overbodige bedrijfswoning zal gesloopt worden ten dienste van de nieuw te bouwen loods. Tevens zorgt de uitbreiding van de bedrijvenbestemming op het eigen perceel voor een rechthoekig bouwperceel. Dit is naast dat het praktisch gewenst is, tevens stedenbouwkundig verantwoord. Gezien voorgaand en het reeds onderbouwde in paragraaf 3.1.2 staat de ontwikkeling in redelijke verhouding tot de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

4.6 Aanvullende regels voor bedrijven in kernen in landelijk gebied

- 2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een vestiging of een uitbreiding van een bedrijf op een bouwperceel groter dan 5.000 m², mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:*

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken voor het bedrijf om op het in gebruik zijnde bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 4.4, derde lid;*

Zoals reeds aangegeven ontbreken er feitelijke mogelijkheden om binnen het bestaande bouwperceel tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte die noodzakelijk is voor de beoogde uitbreiding van 2.000 m². Het bestaande bouwperceel met bijbehorend bouwvlak is reeds volledig benut door de huidige bedrijfsvoering (productie- en opslagloodsen, buitenopslag, verkeer- en manoeuvreerruimte, parkeerruimte, laad- en losruimtes). Aangezien er een toenemende vraag is waarvoor meer ruimtebeslag noodzakelijk is, waaronder 2.000 m² buitenopslag en 4.400 m² aan productie- en opslagloodsen, is het bestaande ruimtebeslag niet voldoende om de beoogde uitbreiding te realiseren. Bovendien zijn er geen mogelijkheden om bestaande gebouwen te herbouwen/renoveren om de ruimte te creëren die noodzakelijk is. De bestaande bedrijfsvoering is dermate efficiënt ingericht dat er geen extra ruimte gecreëerd kan worden. Derhalve is een eenmalige beperkte uitbreiding van de bedrijvenbestemming noodzakelijk, welke in verhouding staat tot de bestaande grootte van het bedrijf. De eenmalige uitbreiding sluit aan bij de bestaande ruimtelijke structuur en is voldoende om in de bedrijfsbehoefte te voorzien. Gezien voorgaand wordt voldaan aan de gestelde regel.

- b. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;*

Onderhavig initiatief betreft de ontwikkeling van een bestaand bedrijf. Oerlemans Plastics BV is een bedrijf dat zich begeeft op de wereldmarkt. Door de productie en het specialisme te verdelen over meerdere locaties, waarvan zich één locatie in Genderen bevindt, draagt het bedrijf tevens een groot deel bij aan de regionale economie. Niet alleen wordt een groot gedeelte van de eindproducten in de land- en tuinbouwsector in de regio/landelijk afgezet, ook is het grootste gedeelte van het eigen personeel van de locatie in Genderen, te weten circa 100 werknemers, woonachtig in de directe omgeving. Het bedrijf zorgt derhalve voor een positieve impuls voor de regionale economie. Ook ruimtelijk gezien is een uitbreiding van het bedrijf ter plaatse noodzakelijk, zoals reeds onderbouwd. De mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te vestigen op een andere locatie in het stedelijke gebied in de regio (zie toetsing artikel 4.6, lid 2 Verordening ruimte en Ladder Duurzame Verstedelijking).

- c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:*
- i. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied; of*
 - ii. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein; of*
 - iii. wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein.*

Gezien de huidige omvang van het bedrijf, welke door de jaren heen gestaag gegroeid is op de locatie aan de Kleibergsestraat 4 te Genderen, is hervestiging van het bedrijf financieel onmogelijk.

Hervestiging naar een nabijgelegen of regionaal bedrijventerrein zou een investering van dermate schaal zijn, dat het risico op financiële tegenslag te groot is en wellicht zou kunnen leiden tot faillissement van het bedrijf. Naast het feit dat de sloopwerkzaamheden van het huidige pand en de aankoop en bouwwerkzaamheden van het dan benodigde pand een grote kostenpost met zich brengt, zou de noodzakelijke inrichting met specialistische machines en complexe installaties tevens een grote investering zijn. De hiermee gepaard gaande kosten zouden de investering onhaalbaar maken. Ook zou het verplaatsen van de opslag naar de locatie in Giessen praktisch en financieel onhaalbaar zijn. Omdat het hier om brede eindproducten gaat (tot 7 meter breed), brengt de transport ervan erg hoge kosten met zich mee. Financieel gezien zou een verplaatsing naar Giessen derhalve een enorme kostenpost met zich meebrengen en dit de winstgevendheid van het bedrijf in gevaar brengen. Dit naast alle praktische belemmeringen die een verplaatsing van de opslag met zich mee brengt. Land- en tuinbouwproducten worden namelijk in vele combinaties van elkaar besteld, wat een enorme logistieke operatie is die kostentechnisch zeer duur en vrijwel ondoenlijk is vanuit twee locaties. Bovendien wordt de locatie in Giessen momenteel volledig ontwikkeld, waardoor het ruimtegebruik daar volledig benut wordt. Verplaatsing naar een bedrijventerrein in de regio is derhalve een onhaalbaar initiatief. Een investering in het bestaande bedrijf daarentegen betreft wel een haalbaar initiatief, daar de gronden reeds in eigendom zijn van Oerlemans Plastics en de bestaande

bedrijfsvoering niet verplaatst hoeft te worden. De locatie is namelijk reeds ingericht voor een doelmatige en efficiënte bedrijfsvoering, waarbij de beoogde uitbreiding op deze locatie in verhouding slechts een kleinschalige ingreep betreft. In de volgende tabel is met een berekening op hoofdlijnen inzichtelijk gemaakt dat een bedrijfsverplaatsing een nieuwe vervangende locatie in totaal ruim 18,4 miljoen euro zal gaan kosten wat niet zal leiden tot meer omzet. Dit betekent dat het dus economisch onhaalbaar is om het bedrijf te verplaatsen. Derhalve wordt voldaan aan de gestelde regel.

Kosten	Aantal	Prijs/eenheid	Totaal
Planvorming (advies, bestemmingsplan, vergunningen, leges, etc.)			€ 150.000,-
Aankoop gronden	30.118 m ²	€ 175,-	€ 5.270.650,-
Locatieontwikkeling (bouw- woonrijp maken, infra, bovenplanse voorzieningen, etc.)	30.118 m ²	€ 75,-	€ 2.258.850,-
Bouwkosten gebouwen, inboedel, voorzieningen, terrein, etc.			€ 7.000.000,-
Verplaatsingskosten van te verplaatsen bestaande bedrijfsinrichting			€ 1.000.000,-
Productiestagnatie			€ 500.000,-
Overig bijkomende kosten voor verplaatsing			€ 100.000,-
Onvoorzien	5%		€ 773.975,-
Extra rentelast gekapitaliseerd met factor 10			€ 1.400.000,-
Totaal investering bedrijfsverplaatsing			€ 18.453.475,-

Gezien voorgaande onderbouwing past het beoogd initiatief binnen het provinciaal ruimtelijke beleid.

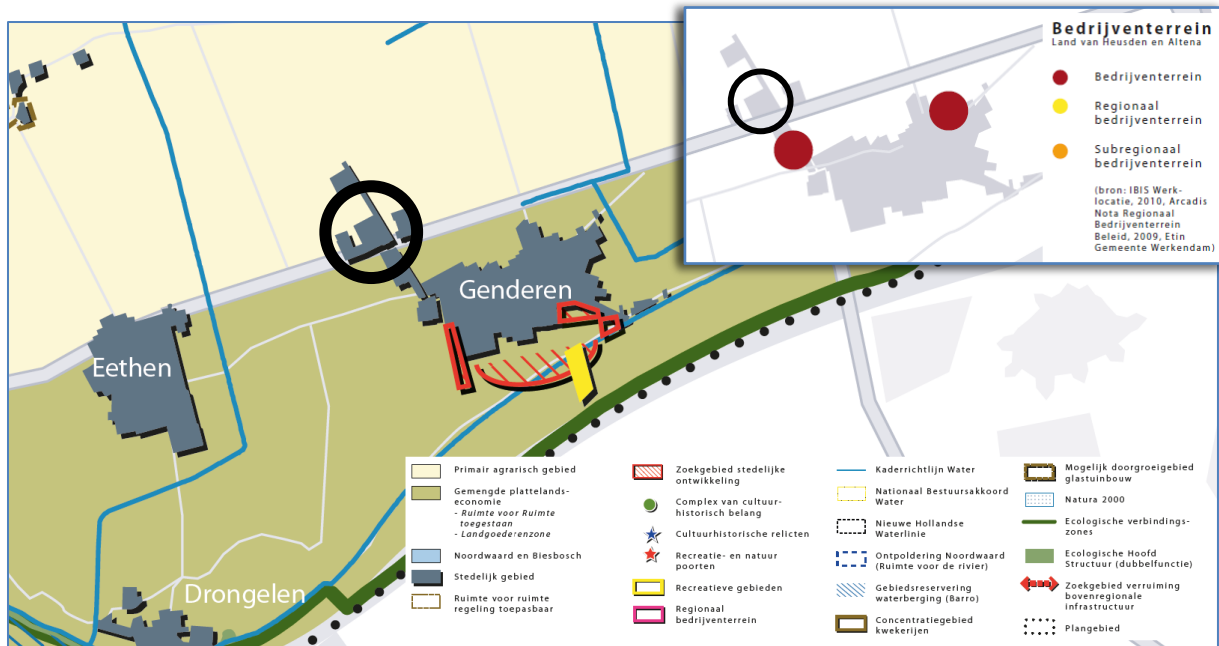
3.2 Gemeentelijk beleid

Het gemeentelijk beleid is vervat in de intergemeentelijke structuurvisie en het bestemmingsplan.

3.2.1 Structuurvisie

De gemeente Aalburg heeft in samenwerking met de gemeente Werkendam en Woudrichem 'Structuurvisie Land van Heusden en Altena' opgesteld, welke door de gemeente Aalburg op 2 juli 2013 is vastgesteld. Hierin staat de ruimtelijke visie beschreven en onderbouwd, welke als basis geldt voor onder andere de uiteindelijke uitgangspunten en regels van het bestemmingsplan van Genderen.

Binnen de structuurvisie is een structuurvisiekaart opgenomen waarop verschillende gebieden zijn aangewezen. Onderhavig bedrijf en de beoogde uitbreidingslocatie is gelegen in het stedelijk gebied, zoals blijkt uit Figuur 5. Ook zijn een aantal thema's, waaronder bedrijvigheid, opgenomen, welke in de structuurvisie beschreven worden en de ontwikkelingsvisie per gebied verwoord.



Figuur 5: uitsnede structuurvisiekaart Land van Heusden en Altena

Met betrekking tot de bedrijven geldt primair dat enkel uitbreiding en vestiging van bedrijven op de hiervoor bestemde bedrijventerreinen zijn toegestaan, tenzij het een bestaand bedrijf betreft. Deze kunnen zich ook buiten de bedrijventerreinen ontwikkelen, in eerste instantie met een eenmalige uitbreiding van 15% van de bestaande omvang. Ook is een uitbreiding met meer dan 15% mogelijk, mits hervestiging op een bedrijventerrein in de omgeving niet mogelijk is. Te allen tijde dient de ontwikkeling ruimtelijk inpasbaar te zijn, mag het woon- en leefklimaat van de omgeving niet verslechteren, dient de ontwikkeling toekomstbestendig te zijn en bovendien milieuhygiënisch inpasbaar te zijn. Ook dient toepassing gegeven te worden aan hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Onderhavig initiatief betreft de uitbreiding van het bestaande bedrijf aan de Kleibergsestraat. De uitbreiding is noodzakelijk voor een duurzame en doelmatige bedrijfsvoering welke een positieve bijdrage levert aan de regionale economie, zoals aangegeven in paragraaf 3.1.2. Het bestemmingsvlak wordt hiertoe uitgebreid met 2.118,02 m² ten behoeve van buitenopslag. Ook wordt er nieuwbouw in de vorm van een productie- en opslagloods gerealiseerd van circa 4.400 m², dit binnen het bestaande bestemmingsvlak. Ook wordt de bestaande bedrijfswoning gesloopt. De uitbreiding is gelegen, conform de structuurvisie, in bestaand stedelijk gebied. De uitbreiding van het bouwperceel bedraagt circa 11 % van de omvang van het bestaande bouwperceel. Deze beperkte en eenmalige uitbreiding, waar geen gebouwen zijn toegestaan, staat in verhouding tot de huidige omvang en toekomstige groei van het bedrijf voor de komende planperiode. Zo vindt er, afgezien van het feit dat onderhavige locatie op de structuurvisiekaart in het stedelijk gebied is gelegen, een uitbreiding van minder dan 15% plaats, is het initiatief ruimtelijk inpasbaar, wordt het woon- en leefklimaat niet aangetast, is het milieuhygiënisch inpasbaar en wordt toepassing gegeven aan hydrologisch neutraal ontwikkelen. Dit blijkt onder ander uit de onderbouwing van het provinciale beleid en de hierna onderbouwde milieuhygiënische aspecten. Derhalve wordt voldaan aan de voorwaarden van Structuurvisie Land van Heusden en Altena.

3.2.2 Bestemmingsplan

Ter plaatse van de Kleibergsestraat 4 te Genderen geldt momenteel bestemmingsplan "Genderen", vastgesteld op 26 oktober 2000. Het perceel ter plaatse heeft (deels) de volgende bestemmingen en aanduidingen toegekend gekregen:

Enkelbestemmingen:

- Bedrijf;
- Agrarisch kernrandgebied.

Aanduidingen:

- Bebouwingsvlak;
- Maximale hoogte 6, 10 en 15 meter;
- Kunststofverwerkende activiteiten in categorie 4 toegestaan;
- Opslag + kantoor + kantine (niet productie activiteiten);
- Uitsluitend kantoren toegestaan (niet productie activiteiten);
- Geen opslag toegestaan;
- Parkeer- en groenvoorziening;
- Bij elkaar behorende bouwblokken of bebouwingsvlakken;
- Grens tussen diverse gebruiks- en/of bebouwingsmogelijkheden;
- Groen met afschermende functie.

De huidige bouw- en gebruiksmogelijkheden dienen tenminste behouden te blijven in de beoogde situatie, daar deze erg belangrijk zijn voor de uitoefening van het bedrijf ter plaatse.

Hierna is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 6: Uitsnede bestemmingsplan "Genderen"

Tevens is op de locatie het bestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen" van toepassing, welke is vastgesteld op 29-01-2013. Hierbij zijn de volgende bestemmingen en aanduidingen van toepassing:

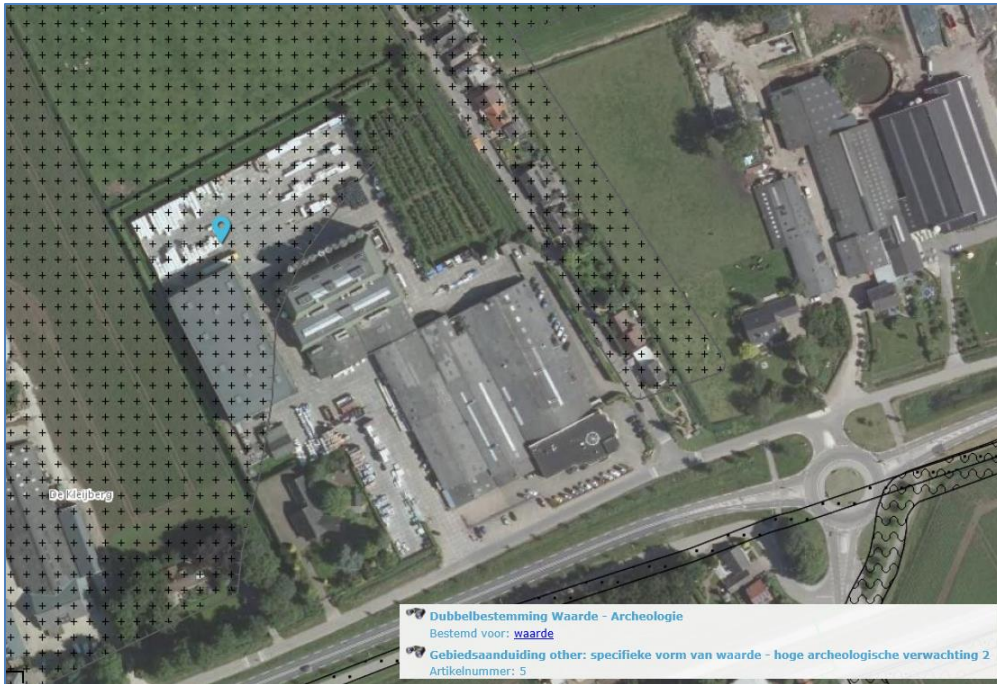
Dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie.

Aanduidingen:

- specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting 2.

Hierna is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven.



Figuur 7: Uitsnede bestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen"

Onderhavige toetsing op het gemeentelijke beleid zal zich slechtst beperken tot het bestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen", daar bestemmingsplan "Genderen" niet meer geheel voldoet aan het huidige provinciale beleid. Omdat voldaan wordt aan zowel het provinciaal beleid als aan de uitgangspunten conform de 'Structuurvisie Land van Heusden en Altena', kan wel vooraf gesteld worden dat het beoogd initiatief tevens een verantwoord initiatief blijkt.

Binnen het bestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen" heeft onderhavige locatie gedeeltelijk de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde - hoge archeologische verwachting 2' toegekend gekregen. In paragraaf 4.3.2 zal dit aspect worden behandeld, waaruit blijkt dat voldaan wordt aan de gestelde voorwaarden omtrent archeologie.

Gezien voorgaand past het beoogd initiatief binnen het gemeentelijk beleid.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het verplicht om inzicht te bieden in de relevante milieuhygiënische en planologische aspecten. In dit hoofdstuk worden deze aspecten beschreven.

4.1 Waterhuishouding

Per 1 november 2003 is het verplicht om bij ruimtelijke ingrepen de watertoets toe te passen. Deze verplichting is wettelijk geregeld in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In deze watertoets moet inzicht worden geboden in de effecten van het initiatief op de waterhuishouding. In het kader van de watertoets dient de gemeente voorafgaand aan de procedure het voornemen van de ruimtelijke ingreep aan het waterschap te verzenden. De gemeente en het waterschap kunnen afspraken maken over de wijze waarop het aspect water in het ruimtelijk plan is opgenomen. In deze waterparagraaf komen de volgende onderdelen aan bod:

- Beschrijving waterrelevant beleid;
- Bestaande waterhuishoudkundige situatie;
- Beoogde waterhuishoudkundige situatie.

4.1.1 Waterrelevant beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is vanaf 22 december 2000 van kracht. De KRW heeft als doel om te komen tot schone, ecologisch gezonde stroomgebieden, waarin water op een duurzame manier wordt gebruikt. Om dit doel te bereiken is een systematiek opgesteld die alle Europese lidstaten in de nationale wetgeving moeten implementeren en uitvoeren. De Nederlandse regering heeft invulling aan de KRW gegeven middels de Waterwet, die in werking is getreden op 22 december 2009. De Waterwet regelt het beheer van het oppervlakte- en grondwater en verbetert ook de samenhang tussen het waterbeleid en ruimtelijke ordening. De visies met betrekking tot het waterbeleid worden door de verschillende bestuurslagen in diverse plannen beschreven.

Het beleid van de provincie Noord-Brabant richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Dit beleid is vertaald in de Verordening ruimte 2014. Zoals blijkt uit de integrale kaart van de Verordening ruimte, zie Figuur 4, is de beoogde uitbreiding niet gelegen binnen een speciaal voor water aangeduid gebied. Derhalve gelden er geen andere regels omtrent het aspect water. Wel dient de beoogde ontwikkeling te allen tijde te voldoen aan de voorwaarden van het hydrologisch neutraal ontwikkelen, wat hierna zal worden beschreven.

Waterschap Rivierenland is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de omgeving van het plangebied. Het waterbeheer is gericht op het duurzaam behouden van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het 'Waterbeheerplan 2010-2015' beschrijft waterschap Rivierenland de hoofdlijnen van haar beleid uitgewerkt in verschillende thema's. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2010 – 2015. Het waterbeheerplan 'WBP 2016-2021' geeft richting aan het waterbeheer voor de periode 2016-2021. De regels hieromtrent zijn nader uitgewerkt in de keur van waterschap.

4.1.2 Bestaande waterhuishoudkundige situatie

In de bestaande waterhuishoudkundige situatie wordt het bedrijfsafvalwater van huishoudelijke aard geloosd op het gemeentelijk riool. Voor het overige wordt er uit de inrichting enkel niet-verontreinigd hemelwater geloosd. Dit hemelwater is afkomstig van regenwater dat op de daken en erfverharding valt. Gemiddeld valt er jaarlijks 0,8 m³ niet-verontreinigd hemelwater per m² verhard oppervlak. Dit hemelwater wordt door middel van afschot van daken en erfverharding geloosd op omliggende perceelssloten. Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good-house-keeping management. De erfverharding en de daken worden zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen bijzondere activiteiten plaats die ertoe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking kunnen komen met het hemelwater. Er zijn speciale opvangputten aanwezig welke het hemelwater filteren op eventueel

vrijgekomen polyethyleenkorrels. Het niet-verontreinigde hemelwater kan dus zonder problemen worden geloosd op de omliggende perceelssloten.

4.1.3 Beoogde waterhuishoudkundige situatie

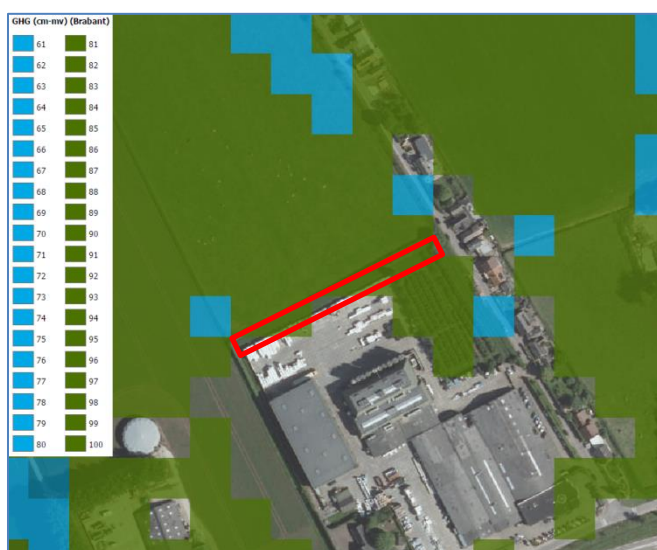
De beoogde ontwikkeling heeft géén nadelige effecten op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse van het bedrijf en de (directe) omgeving. Van veranderingen van het huishoudkundige afvalwater is slechts in zeer beperkte mate sprake, daar enkel een sanitaire voorziening bijgemaakt zal worden. Deze wordt aangesloten op de bestaande bedrijfsriolering, welke voldoende capaciteit heeft om dit afvalwater te waarborgen. Bovendien wordt door de sloop van de bedrijfswoning de hoeveelheid afvalwater gecompenseerd tot de huidige situatie.

Met betrekking tot de toename van verharding en het hemelwater wat hierbij vrij komt kan het volgende gesteld worden. Ter plaatse van de nieuw te bouwen loods is reeds verharding met puntlozing op omliggende perceelssloten aanwezig. Dit zal door de nieuw te bouwen loods niet veranderen, de totale oppervlakte aan verharding dat is aangesloten op de hemelwaterafvoer blijft hierbij dan ook gelijk. Met betrekking tot de extra verharding van circa 2.500 m² ter plaatse van de nieuw te realiseren buitenopslag en nieuwbouw loods kan gesteld worden dat deze op afschot komen te liggen naar de nieuw te realiseren wadi.

Dimensionering wadi

Conform het beleid van het waterschap dient bij een extreme neerslagsituatie ($T=100+10\%$) 664 m³ retentie per hectare toegenomen verharding gerealiseerd te worden. Daar een toename van 2.500 m² gerealiseerd wordt welke afgekoppeld zal worden op de wadi, dient de wadi tenminste 166 m³ inhoud te hebben. Tevens dient deze gerealiseerd te worden op minimaal 50 cm boven de GHG.

Zoals uit het landschappelijk inpassingsplan (zie bijlage) blijkt, heeft de wadi een totale oppervlakte van 1.750 m². De diepte van de wadi bedraagt tenminste 10 cm, waardoor er 175 m³ hemelwater geborgen kan worden. Dit is derhalve ruimschoots voldoende. De wadi zal gerealiseerd worden ten noorden van de bestaande erfverharding, daar waar de GHG tenminste 80 cm –mv bedraagt. De bodem van de wadi is gelegen op 10 cm –mv en is derhalve gelegen op tenminste 50 cm, namelijk 70 cm, boven de GHG. Gezien dit gegeven, het grote oppervlak van de wadi en het feit dat de grondslag dermate geschikt is, dan wel zal worden gemaakt, om het hemelwater te infiltreren, kan de wadi zonder problemen binnen 48 tot 96 uur geleidigd zijn.



Figuur 8: uitsnede kaart wateratlas GHG

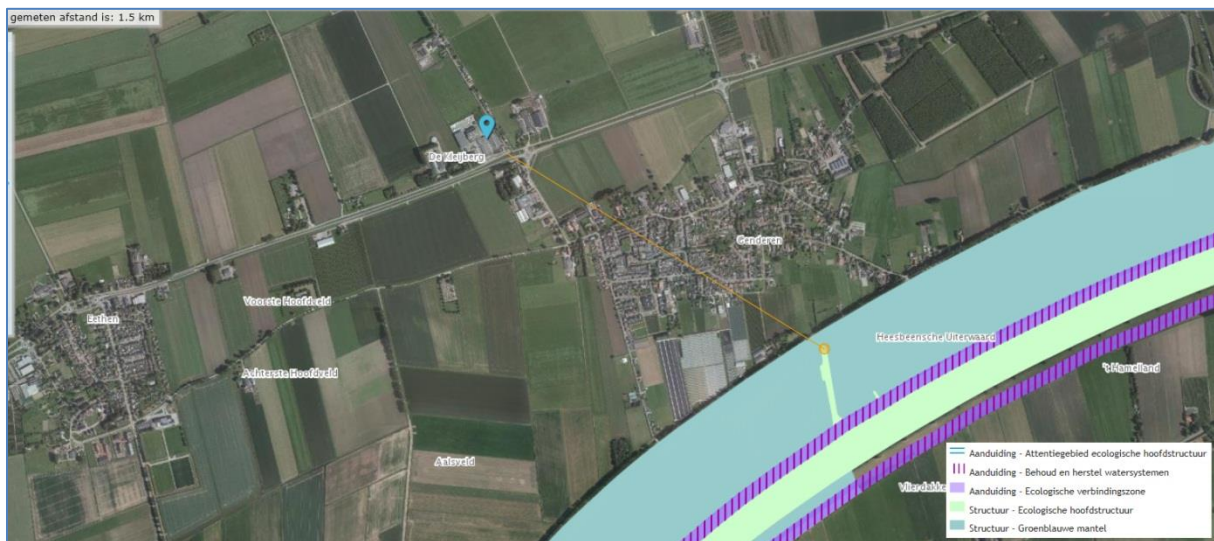
Gezien voorgaand zal in de toekomst een goede waterhuishoudkundige situatie gewaarborgd zijn.

4.2 Natuur

Voorafgaand aan de gewenste wijziging dient onderzocht te worden of er sprake is van een aantasting van wettelijk beschermde natuurwaarden op basis van de groene wet- en regelgeving. Onderstaand zijn de diverse aspecten ten aanzien van natuurwaarden beschreven.

4.2.1 EHS

De Ecologische Hoofdstructuur (EHS) is een Nederlands netwerk van bestaande en nieuw aan te leggen natuurgebieden. De EHS kent geen specifiek beschermingsregime, anders dan via het ruimtelijke spoor. Onderhavige locatie is niet gelegen in de Ecologische Hoofdstructuur, zoals opgenomen in de Verordening ruimte. Het meest nabij gelegen gebied is gelegen op een afstand van circa 1,5 kilometer van de projectlocatie. Dit gebied is gelegen ten zuiden van de projectlocatie. Gezien de afstand tot de projectlocatie is het redelijkerwijs uit te sluiten dat onderhavig initiatief een negatieve invloed heeft op de ontwikkeling van dit gebied.



Figuur 9: Uitsnede kaart Vr 2014, natuur en landschap

4.2.2 Flora- en Fauna

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. Sinds april 2002 regelt de Flora- en Faunawet de bescherming van circa 500 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Flora- en Faunawet is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet gedood, gevangen of verontrust mogen worden en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

Bij het beoordelen van de in het plangebied voorkomende beschermde soorten gaat het primair om soorten die door de ingreep direct beïnvloed worden, doordat:

- Zij fysiek aangetast worden (doden/verwonden van dieren, verwijderen van planten);
- Zij verstoord worden (toename van geluid of licht);
- Hun vaste verblijfplaatsen c.q. groeiplaatsen aangetast of verstoord worden.

Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd. Hierbij geldt dat de regeling strikter is bij een zeldzame soort en ingrijpende activiteit. Vogels zijn in Nederland op gelijke wijze beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen (15 maart – 15 juli) sprake kan zijn van verontrusten, doden of verstoren van nestplaatsen.

De soortenbeschermende werking is dus rechtstreeks opgenomen in de Flora- en Faunawet. Gelet op de aard van het initiatief aan de Kleibergsestraat 4 te Genderen, dient met name bepaald te worden of ter plaatse van de nieuw te realiseren verharding en loods beschermde natuurwaarden (rode lijst

soorten) bevinden, die verstoord zouden kunnen worden. Verboden handelingen dienen desondanks zoveel mogelijk te worden voorkomen en handelingen mogen niet leiden tot aantasting van de gunstige staat van instandhouding. Het (onopzettelijk) doden, verwonden of verontrusten van deze soorten dient zo veel mogelijk voorkomen te worden. Door de gemeente zal een quickscan Flora- en Fauna uitgezet worden, waarbij wordt gekeken of er eventueel beschermde soorten aanwezig kunnen zijn. Indien noodzakelijk zal er nader onderzoek worden uitgezet. Indien is verzekerd dat beschermde soorten niet worden aangetast kan de realisatie van het initiatief haar doorgang vinden.

4.2.3 Natuurbeschermingswet 1998

De Natuurbeschermingswet 1998 is een wet van 25 mei 1998, houdende regels ter bescherming van natuur en landschap. De Natuurbeschermingswet 1998 is in werking getreden op 1 oktober 2005. Deze wet regelt aanwijzing, beheer en bescherming van gebieden die vanwege bijzondere natuurwaarden zijn aangewezen als Natura 2000-gebied of Beschermd Natuurmonument.

Het dichtstbij gelegen Natura 2000-gebied of Beschermd natuurmonument betreft Loevestein, Pompveld & Kornsche Boezem, welke is gelegen op een afstand van 2,5 km.

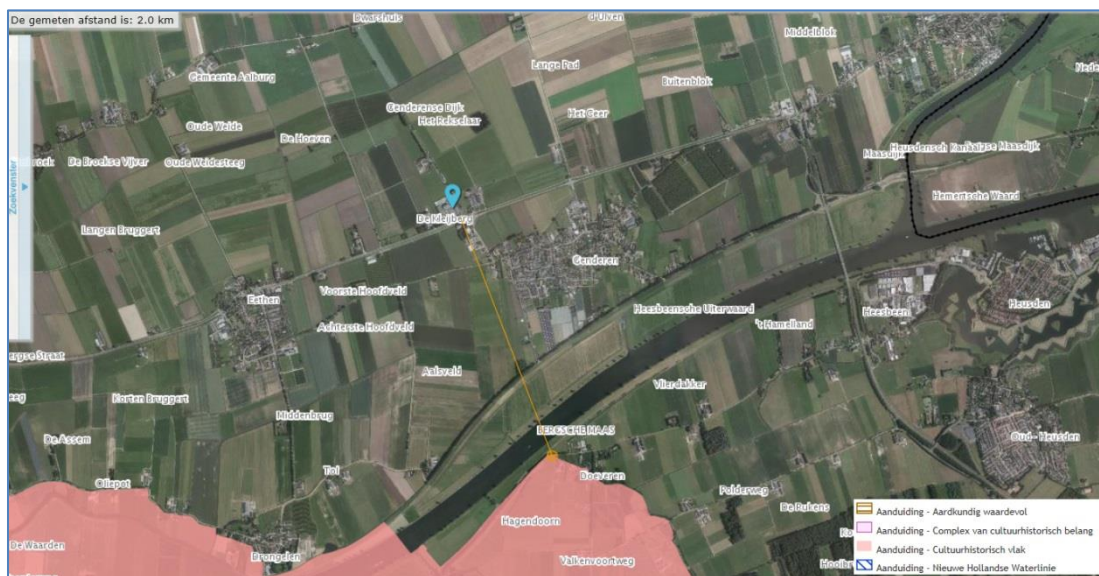
Aan de Kleibergsestraat 4 te Genderen worden geen activiteiten verricht welke van negatieve invloed kunnen zijn op de Natura 2000-gebieden en beschermde natuurmonumenten. Bovendien is het gebied gelegen op een grote afstand van de planlocatie. Gezien voorgaand zijn significant negatieve effecten op de beschermde gebieden uitgesloten als gevolg van onderhavige ontwikkeling.

4.3 Cultuurhistorie, aardkunde en archeologie

Voorafgaand aan de realisatie van de beoogde bedrijfsopzet dient onderzocht te worden of er sprake is van aantasting van archeologische, cultuurhistorische en aardkundige waarden.

4.3.1 Cultuurhistorie en aardkunde

Uit de cultuurhistoriekaart van de provinciale Verordening ruimte 2014 blijkt dat de projectlocatie niet gelegen is in een cultuurhistorisch vlak of een aardkundig waardevol gebied. Daarnaast kent de locatie geen complexen van cultuurhistorisch belang. Hierdoor zal bij uitvoering van het plan geen afbreuk gedaan worden aan cultuurhistorische waarden of aardkundig waardevol gebied.



Figuur 10: Uitsnede kaart Vr 2014, cultuurhistorie

4.3.2 Archeologie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. Bij deze nieuwe plannen kunnen voorwaarden worden gesteld aan omgevingsvergunning voor de activiteiten bouw, aanleggen

e.d. In het bestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen" van de gemeente Aalburg is voor een gedeelte van de planlocatie de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie' en de gebiedsaanduiding 'specifieke vorm van waarde – hoge archeologische verwachting 2' opgenomen.



Figuur 11: Uitsnede kaart bestemmingsplan "Dubbelbestemmingen en Gebiedsaanduidingen" gemeente Aalburg

Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van waarde – hoge archeologische verwachting 2' geldt voor bodemingrepen groter dan 100 m² én dieper dan 0,5 m onder maaiveld, een vergunningsplicht waarbij een rapportage overlegd dient te worden om te beoordelen of er (mogelijk) archeologische waarden aanwezig zijn. Vooraf kan gesteld worden dat de gronden reeds intensief gebruikt en geroerd zijn door enerzijds de bouwwerkzaamheden van de reeds bestaande bebouwing, en anderzijds door de grondbewerkingen ten behoeve van de landbouw. Zoals reeds aangegeven betreft het initiatief het aanleggen van verharding ten behoeve van buitenopslag en het realiseren van een productie- en opslagloods. Zoals op bovenstaande afbeelding te zien is, is slechts een klein gedeelte van het beoogd initiatief gelegen in de archeologische dubbelbestemming/aanduiding. Met betrekking tot de buitenopslag kan gesteld worden dat er géén bodemingreep plaats zal vinden van dieper dan 0,5 m onder maaiveld, daar slechts de bovenlaag van 25 cm zal worden verwijderd en hier de benodigde nieuwe grond en erfverharding op komt te liggen. Met betrekking tot de nieuw te bouwen loods kan gesteld worden dat deze slechts voor een klein gedeelte is gelegen binnen de bestemming, te weten circa 250 m². Echter zal slechts een bodemingreep van dieper dan 0,5 meter plaatsvinden ter plaatse van de funderingspalen, waarbij de ingreep zich zal beperken tot enkele m². Hierdoor wordt de grenswaarde van 100 m² niet overschreden. Met betrekking tot de wadi kan gesteld worden dat deze niet dieper reikt dan 0,5 m –mv, aangezien deze slechts een diepte krijgt van 0,1 m –mv. Hierdoor wordt de grenswaarde van 0,5 m –mv niet overschreden.

Gezien voorgaand wordt een nader onderzoek niet noodzakelijk geacht. Wel dient de dubbelbestemming en gebiedsaanduiding ten behoeve van de archeologische verwachtingswaarde behouden te blijven.

4.4 Bodemkwaliteit

Binnen de bedrijfsvoering vinden enkele bodembedreigende activiteiten plaats, zoals de werkzaamheden in de werkplaats, het opslaan van diesel/olie, opslag van materiaal, etc. Door gebruik

te maken van zeer reguliere voorzieningen, zoals vloeistofkerende vloeren, vloeistofdichte containers, lekbakken en afgesloten kasten wordt het bodembedreigende risico verwaarloosbaar gemaakt. Door visuele controle, de aanwezigheid van absorptiemiddelen en de aanwezigheid van de bodembeschermende voorzieningen wordt het bodemrisico nog verder teruggebracht.

In de vigerende vergunning van het bedrijf en het Activiteitenbesluit zijn voorschriften opgenomen voor toepassing van bodembeschermende maatregelen en het behoud van een duurzame bodemkwaliteit. Middels het treffen van de beschreven technische maatregelen en voorzieningen is er sprake van een verwaarloosbaar risico op bodemverontreiniging en wordt bodemonderzoek niet noodzakelijk geacht.

Ten aanzien van het aspect bodem zijn er derhalve geen bezwaren voor de gewenste ontwikkeling.

4.5 Bedrijven en milieuzonering

Met betrekking tot de bedrijven en milieuzonering is getoetst aan de richtafstanden die gehanteerd worden in de publicatie van de VNG 'Bedrijven en milieuzonering' (2009). Deze publicatie betreft een handreiking voor gemeenten waarin richtafstanden opgenomen zijn voor bepaalde categorieën bedrijven en gevoelige objecten, dit met betrekking tot geur, stof, geluid en gevaar. Vooropgesteld dient te worden dat het hier gaat om richtafstanden, waarbij dan ook gemotiveerd van kan worden afgeweken en het in het kader van een goede ruimtelijke ordening verantwoord is.

Onderhavig bedrijf betreft een bestaande bedrijf waarbij maximaal een categorie 4 bedrijf is toegestaan. Het betreft namelijk een kunststofverwerkend bedrijf (zonder fenolharsen, cat. 4.1). De dichtstbijzijnde gevoelige objecten zijn gelegen ten oosten van het plangebied, te weten de woningen aan de Genderensdijk. Omdat het bedrijf in een gemengd gebied is gelegen, waarbij woningen en bedrijven door elkaar zijn gelegen (door de ligging in de kernrandzone van Genderen), geldt een afwijkende richtafstand. De grootste richtafstand voor een categorie 4.1 bedrijf bedraagt 100 meter ten opzichte van de gevoelige objecten.

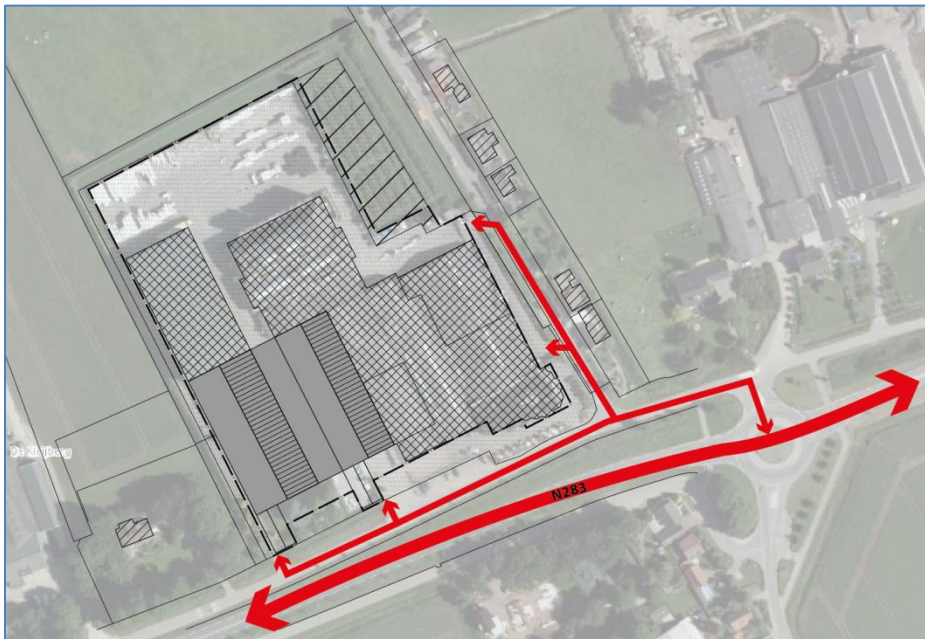
Daar waar de nieuw te bouwen productie- en opslagloods wordt gerealiseerd, is conform het bestaande planologische regime reeds een categorie 4 bedrijf toegestaan. Dit gedeelte van het perceel is namelijk reeds toegekend als bedrijvenbestemming en heeft tevens de aanduiding categorie 4 bedrijf. Het realiseren van een productie- en opslagloods werkt derhalve niet beperkend voor omliggende bedrijven en gevoelige objecten, daar het bestaand planologisch gebruik wordt voortgezet.

Met betrekking tot de te realiseren opslag kan gesteld worden dat hier geen productieprocessen plaatsvinden, maar dat slechts eindproducten tijdelijk worden opgeslagen. Daar dit geen categorie 4 activiteit betreft, en tevens planologisch verankerd zal worden dat hier slechts categorie 2 activiteiten zijn toegestaan waarbij geen productieprocessen zullen plaatsvinden en derhalve geen geur-, stof- en geluidemissie uitgestoten wordt, worden naastgelegen gevoelige objecten niet onevenredig aangetast. Bovendien betreft de opslag van eindproducten geen gevaarlijke activiteit. Oerlemans Plastics betreft geen bedrijf waar het Bevi op van toepassing is (zie paragraaf 4.7). De opslag van eindproducten valt aan te merken als maximaal een categorie 2 activiteit (groothandel in emballage), waarvoor in gemengd gebied een afstand van 10 meter geldt. De dichtstbijzijnde objecten zijn gelegen op een afstand van tenminste 25 meter tot de opslaglocatie.

Gezien voorgaand worden er geen nieuwe planologische activiteiten verricht die kunnen leiden tot onevenredige aantasting van omliggende gevoelige objecten. De categorie 4 activiteiten zijn ter plaatse van de nieuw te realiseren productie- en opslagloods reeds toegestaan en de nieuwe planologische mogelijkheid tot de opslag van eindproducten is verantwoord in het kader van een goede ruimtelijke ordening, zoals blijkt uit voorgaand. Tevens zal ten alle tijden worden voldaan aan de wet- en regelgeving van het Activiteitenbesluit en Wet milieubeheer, waarvoor wettelijke normen en afstanden gelden met betrekking tot de aspecten geur, stof en geluid. Hieraan dient te allen tijde te worden voldaan, waardoor gewaarborgd is dat geen activiteiten plaats kunnen vinden waar omliggende gevoelige objecten hinder door kunnen ondervinden.

4.6 Verkeer en parkeren

Zoals uit de inleiding van onderhavige ruimtelijke onderbouwing blijkt, is er sprake van een goede bereikbaarheid van het plangebied. Door de ligging aan de provinciale weg N283, welke in verbinding staat met de A27 en A59/A2, is het plangebied goed ontsloten. De capaciteit van deze wegen zijn zodanig ingericht, dat deze de beperkte toename van verkeersbewegingen als gevolg van het beoogd initiatief op kunnen vangen. Zoals blijkt uit Figuur 12 is het bedrijf direct gelegen aan de afslag van de provinciale weg. Tevens is er op het eigen terrein voldoende parkeergelegenheid aanwezig om zowel de werknemers en bezoekers van het bedrijf als het transport ten behoeve van het bedrijf op te kunnen vangen. Bij zowel de huidige als de toekomstige situatie is rekening gehouden met voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte op het eigen terrein, waardoor de omgeving hiervan geen hinder ondervindt. In de bijlage is een parkeerplan toegevoegd waarin de huidige en beoogde situatie zijn beschreven, waaruit blijkt dat er ruimschoots voldoende parkeergelegenheid is op het eigen terrein.

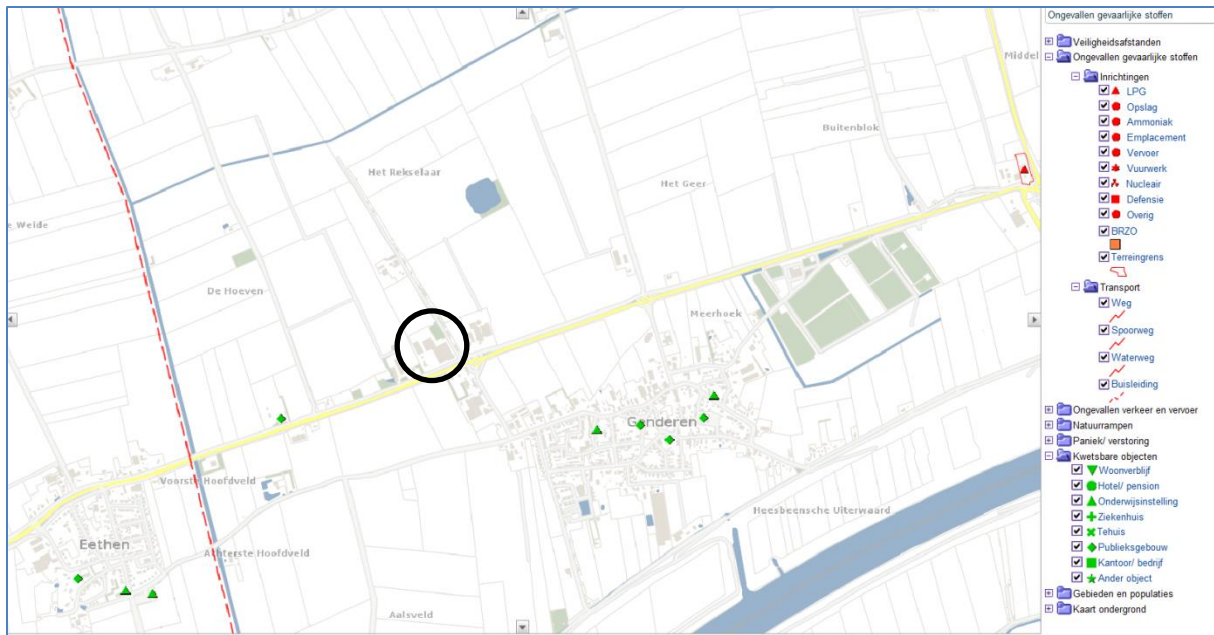


Figuur 12: infrastructuur directe omgeving

4.7 Externe veiligheid

Externe veiligheid beschrijft de risico's die ontstaan als gevolg van opslag of handelingen met gevaarlijke stoffen. Het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein. Het besluit heeft betrekking op het gebruik, de opslag en de productieve gevaarlijke stoffen van inrichtingen. Verder heeft het besluit betrekking op het transport van gevaarlijke stoffen en het gebruik van luchthavens.

Gezien de aard van de voorgenomen activiteiten op de planlocatie is het Bevi niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen.



Figuur 13: Uitsnede risicokaart Noord-Brabant

Uit de risicokaart blijkt dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn op of nabij de projectlocatie. Er ontstaan daardoor geen belemmeringen voor de beoogde ontwikkelingen op de projectlocatie. Derhalve kan worden geconcludeerd dat er voor dit project geen belemmeringen zijn vanuit het oogpunt van externe veiligheid.

4.8 Technische infrastructuur

In of nabij het plangebied liggen geen planologisch relevante buisleidingen en lopen tevens geen relevante straalpaden (zoals te zien op de risicokaart). Voordat er gebouwd wordt zal er een KLIC-melding gemaakt worden om relevante kabels en leidingen van het plangebied in beeld te brengen.

4.9 Volksgezondheid

Gezondheidsrisico's zijn een optelsom van blootstelling, gevaar en impact. Bij blootstelling wordt er gekeken hoeveel ziekteverwerker een persoon binnen moet krijgen om geïnfecteerd te raken of ziek te worden. Gevaren zijn er in diverse vormen, zoals biologisch, chemisch of fysisch. Impact staat voor de grootte van het effect dat veroorzaakt wordt.

Bij naleving van de milieuwetgeving, het volledig benutten van de technische mogelijkheden en het management van de hygiënebarrière worden de volksgezondheidsrisico's bij het initiatief zoveel als mogelijk beperkt. Vooral nog wordt er derhalve getoetst aan de wettelijke grenswaarden voor diverse stoffen, zoals geur, stof, geluid en gevaar. Daar deze grenswaarden nationaal zijn vastgesteld en de beoogde bedrijfsopzet hieraan voldoet (dient te allen tijde te voldoen aan Activiteitenbesluit en voorschriften uit de vergunning), mag er vanuit worden gegaan dat deze waarden de volksgezondheid afdoende beschermen.

Tevens kan gesteld worden dat onderhavig bedrijf BRC-IOP gecertificeerd is. Dit systeem omvat procedures, werkmethode en hygiënevoorschriften waardoor de producten geproduceerd en geleverd wordt volgens kwaliteits- en hygiënenormen. Ook wordt voldaan aan de richtlijnen van ISO 14001 (milieumanagementsysteem) en ISO 26000 (maatschappelijk verantwoord ondernemen). Hierdoor zijn de risico's op volksgezondheid zo veel als mogelijk beperkt.

4.10 Landschappelijke inpassing

Daar de realisatie van een nieuw te bouwen loods en buitenopslag een beperkte ruimtelijke impact met zich meebrengen, is het van belang dat het bedrijf wordt voorzien van een goede landschappelijke inpassing. In de huidige situatie is hier reeds sprake van, echter is het van belang

dat dit in de toekomst ook gewaarborgd zal zijn. Hierdoor wordt tevens de kwaliteitsverbetering van het landschap bijgedragen conform artikel 3.2 van de Verordening ruimte 2014.

In de bijlage is het landschappelijk inpassingsplan en bijbehorende berekening kwaliteitsverbetering toegevoegd, waaruit blijkt dat er sprake is van een robuuste en gebiedseigen landschappelijke inpassing welke voldoet aan de regels omtrent kwaliteitsverbetering van het landschap. Hierdoor wordt het bedrijf ook in de beoogde situatie voorzien van een goede landschappelijke inpassing.

5. Uitvoerbaarheid

5.1 Plan- en bedrijfsomschrijving

In onderhavige paragraaf wordt beknopt de geschiedenis van Oerlemans Packaging en Oerlemans Plastics beschreven, waarna dit wordt doorvertaald naar het beoogd initiatief.

5.1.1 Geschiedenis

De grondslag van het bedrijf is in 1948 gelegd door J.M. Oerlemans, die is begonnen met een loonspuitbedrijf en de handel in land- en tuinbouwbenodigdheden waaronder plastic folie.

In de jaren 60 wordt een nieuw bedrijfsgebouw met kantoren in gebruik genomen, waarbij de activiteiten worden uitgebreid. De toename van de bedrijfsomvang noopt tot een andere ondernemingsvorm en geeft aanleiding tot een nieuwe bedrijfsnaam 'Handelsonderneming Oerlemans NV'. In de jaren daarna wordt de handel in folieproducten en de grondontsmetting ondergebracht in afzonderlijke vennootschappen. In de jaren 70 nemen de activiteiten in plastic folieproducten dan ook grotere vormen aan; mede naar aanleiding van de oliecrisis wordt in 1973 een begin gemaakt met het zelf produceren/blazen van plastic folies. Vanaf dit moment is Oerlemans Plastics BV opgericht en is er sprake van een productiebedrijf van folies en plastics.

De marktsegmenten land- en tuinbouw, grossiers van kleinverpakkingen en de industrie blijken een goede keuze te zijn geweest, daar het bedrijf een grote, maar gezonde groei doorloopt. Met steun van de toenmalige moedermaatschappij Kleiberg Beheer BV ontwikkelt Oerlemans Plastics zich tot een moderne geavanceerde onderneming. Oerlemans Plastics heeft als doel kwaliteitsverbetering en verbreding van het assortiment, waardoor in deze jaren veel geïnvesteerd is in nieuwe gebouwen, machines, installaties en productontwikkeling. De uitbreidingsinvesteringen die eind jaren 80 zijn gerealiseerd zijn moesten een bijdrage gaan leveren aan het rendement, waarbij de kwaliteitsgedachte in de breedste zin van het woord zijn intrede doet. De term 'OPUS' wordt gelanceerd, hetgeen staat voor 'Oerlemans Plastics Uit de Startblokken'. Achter deze term schuilt de noodzaak om de kwaliteit en de service in de organisatie op een hoog peil te brengen. Hiertoe wordt de aansluiting bij de NWBC-CAO gerealiseerd. In de jaren 90 vinden opnieuw grote stappen met uitbreiding van het bedrijf plaats. De one-stop-shopping strategie is ingevoerd, klanten kunnen met alle behoeften aan flexibele kunststof folieverpakkingen bij Oerlemans Plastics terecht. Dit gaf een positieve impuls aan de groei van het bedrijf. Na enige jaren van consolidatie en optimalisatie was het bedrijf aan verdere uitbreiding toe, het bedrijf in Genderen was inmiddels te klein om de toekomstplannen te realiseren. Hiertoe werd in Giessen een bedrijfspand aangekocht (1997), waar de drukkerij en afwerking gehuisvest werden. Ook is in dit jaar een draagtassenproducent overgenomen en geïntegreerd in Giessen. In Genderen kwam hierdoor de ruimte om de extrusie van folie verder te ontwikkelen. Eind jaren 90 groeit Oerlemans Plastics B.V. gestaag verder. In deze jaren is er veel geïnvesteerd in modernisering van het machinepark in Genderen en Giessen, en is tevens een totaalvisie ontwikkeld voor de toekomst van het bedrijf.

Oerlemans Packaging B.V. is ook in de jaren '00 gestaag verder gegroeid. In 2007 is Giessen uitgebreid met een magazijn van 3.000 m² en een drukkerij met nieuwe drukpersen. In 2007 is het eigendom van de firma Oerlemans Plastics BV, inclusief andere Oerlemans Packaging bedrijven, door middel van een MBO in handen gekomen van de algemeen directeur J. Hanegraaf. In de jaren erna zijn de productieafdelingen uitgebreid met nieuwe machines.

De totaalvisie van Oerlemans Plastics was destijds al gericht op het kunnen aanbieden van een breed pakket. Dit heeft geleid tot een aantal extra dochterbedrijven binnen de Oerlemans Packaging B.V., zoals Perfon B.V., Plathill B.V., OPI B.V. en Fardem Packaging B.V. Iedere dochteronderneming is gespecialiseerd in haar eigen plastic producten, zo ook Oerlemans Plastics in Genderen en Giessen (land- en tuinbouwfolies). Bij zowel Oerlemans Plastics BV als bij de zusterbedrijven is flink geïnvesteerd in nieuwe gebouwen en uitbreiding van de productiecapaciteit. De Oerlemans bedrijven maken een flinke groei door die voorlopig wordt voortgezet. Oerlemans Plastics BV te Genderen is gespecialiseerd in het blazen en wikkelen van voornamelijk land- en tuinbouwfolies. Ook hierin maakt het bedrijf een flinke groei door, welke meer productie- en opslagruimte vereist.

5.1.2 Speerpunten Oerlemans Plastics B.V.

Binnen Oerlemans Plastics B.V. en andere zusterbedrijven binnen de Oerlemans Packaging groep zijn een aantal belangrijke speerpunten aanwezig met betrekking tot een gezonde en toekomstgerichte bedrijfsvoering.

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen

Maatschappelijk Verantwoord Ondernemen is een belangrijk onderdeel binnen de bedrijfsvoering van Oerlemans Packaging en de bedrijven die hieronder vallen. De ondertekende zelfverklaring is onderzocht en beoordeeld aan de hand van het proces dat beschreven is in NPR 9026+C1:2012. Het geeft aan dat de maatschappelijke verantwoordelijkheid wordt toegepast binnen de organisatie.

Kwaliteitsnormen

Oerlemans Plastics levert en produceert volgens een volwaardig kwaliteitssysteem, conform de BRC-IOP certificatie. Dit systeem omvat procedures, werkmethodes en hygiënevoorschriften waardoor de producten volgens kwaliteits- en hygiënenormen tot stand komen. Ieder jaar wordt het BRC-IOP kwaliteitssysteem door een extern bureau getoetst, wat voor de afnemers een garantie betekent dat er op verantwoorde wijze wordt geproduceerd. Het produceren volgens hoge kwaliteitsnormen heeft de hoogste prioriteit binnen Oerlemans Packaging B.V.

Duurzaamheid en milieu

Met het invoeren van ISO14001, het milieumanagementsysteem, geeft Oerlemans Plastics aan veel aandacht te willen besteden aan het milieu. Het bedrijf is er zich van bewust dat er een samenhang is tussen de bedrijfsactiviteiten en de belasting van het milieu. De belasting afkomstig van het bedrijf wordt daarom zoveel mogelijk beperkt. Een belangrijk onderdeel van ISO14001 is het voldoen aan de wet- en regelgeving, wat betekent dat volgens vergunningsvoorschriften wordt gewerkt. Enkele voorbeelden hiervan zijn het effectief gebruik maken van grondstoffen en energie, wat continu wordt gecontroleerd. Daar waar nodig is wordt er actie ondernomen. Er wordt jaarlijks een rapportage van alle milieuzaken geschreven. Het gebruik van milieubelastende stoffen wordt tot een minimum beperkt (zoals het regenereren van afvalfolie tot grondstrofkorrels), ook worden de veiligheidsnormen van deze stoffen nauwlettend nageleefd.

Innovatie

Oerlemans Plastics B.V. investeert continu in productinnovaties, productie en processen. Maatschappelijk verantwoord ondernemen wordt hierbij niet uit het oog verloren. Door deze innovaties wordt zowel binnen als buiten het bedrijf draagvlak gecreëerd voor een duurzame bedrijfsvoering.

5.1.3 Huidige bedrijfssituatie

Bij Oerlemans Plastics in Genderen is de bedrijfsvoering gericht op het produceren van flexibele folies ten behoeve van de land- en tuinbouwsector. In de folieblazerij worden polyethyleenkorrels verwerkt en geblazen tot folies. Deze halffabricaten worden vervolgens verwerkt tot de gewenste eindproducten. De productie ter plaatse is voornamelijk gericht op het genereren van folieproducten ten behoeve van de land- en tuinbouw, zoals grondfolies, afdekfolies, potgrondverpakkingen, etc.

Op de locatie aan de Kleibergsestraat 4 te Genderen zijn een viertal productiegebouwen aanwezig, waarvan één ruimte voor het blazen van folieproducten. Hierbij worden circa 25 extruders in werking gezet tot het blazen van divers samengestelde folies. Na het blazen van de folie worden de producten bewerkt en op maat gemaakt tot het gewenste eindproduct, dit gebeurt in de drietal loodsen aan de voorzijde van het bedrijf. Twee loodsen worden ingezet ten behoeve van de productie, één loods wordt ingezet als opslagloods. Hierbij worden de folies naar wens van de klant voorzien van de benodigde specificaties.

Naast deze productieloodsen is er tevens een grote opslagloods/magazijn aanwezig, deze is gesitueerd aan de achterzijde van het bedrijf. Het gaat hier om een zogenaamde 'smalle gangen – magazijn', waarbij de ruimte zo efficiënt als mogelijk wordt ingezet ten behoeve van opslag. Door middel van stellingen worden hier de gewenste eind- en tussenproducten gestructureerd opgeslagen. De gewenste producten worden door de afnemers besteld en worden vervolgens uit de stellingen

gehaald om vervolgens naar de betreffende klanten te transporteren. Tevens is er een beperkte opslag elders in Genderen aanwezig om de halffabricaten op te slaan, welke volledig is benut. Voor de opslag van deze producten is op de locatie aan de Kleibergsestraat geen ruimte.

De overige opslag, met name folie voor de land- en tuinbouwproducten met afmetingen tot 7 meter breed, vindt plaats op het buitenterrein. Hier worden de eindproducten in de hiervoor geschikte verpakkingen opgeslagen. De opslag van de eindproducten is afgeschermd van de omgeving door middel van diverse groenvoorzieningen. Door middel van elektrisch aangedreven heftrucks worden de producten verplaatst, zodat er zo min mogelijk geluid wordt geproduceerd. De omgeving ondervindt gezien voorgaand geen hinder van de buitenopslag.

5.1.4 Toekomstige bedrijfssituatie

Momenteel is de productiecapaciteit van het bedrijf in Genderen volledig benut, waardoor niet geheel in de vraag van de markt voorzien kan worden. Extra productieruimte is derhalve noodzakelijk. Tevens is de opslagcapaciteit van de eindproducten en halffabricaten te gering, waardoor geen efficiënte doorstroom van productie tot afname plaatsvindt. Om dit alsnog te kunnen waarborgen is een extra buitenopslag noodzakelijk.

De nieuw te bouwen productie- en opslagloods is gepland aan de voorzijde van het bedrijf, daar waar momenteel de niet meer noodzakelijke bedrijfswoning gelegen is. De productie- en opslagloods wordt gebruikt ten behoeve van het bewerken van halffabricaten tot het gewenste eindproduct. Hierbij vindt beperkte opslag plaats. De loods zal qua maat en schaal aansluiting vinden bij de bestaande bebouwing van het bedrijf en haar omgeving. Aan de voorzijde zullen een tweetal laaddocks gerealiseerd, welke niet alleen een functionele meerwaarde voor het bedrijf hebben, maar tevens ruimtelijk. Dit door de verspringing van de verharding. Het meest oostelijk gelegen laaddock zal gerealiseerd worden in de eerste fase, de tweede laaddock zal gerealiseerd worden in de tweede fase (bij sloop van de bedrijfswoning).

De nieuw te realiseren buitenopslag is gepland ten noordoosten van de bestaande bebouwing en buitenopslag. Hiertoe wordt circa 2.000 m² van de voormalige boomgaard omgevormd naar buitenopslag, welke bestaat uit verharding door middel van stelconplaten. De buitenopslag wordt afgeschermd door het behoud van een deel van de boomgaard en een nieuw aan te leggen zandwal welke voorzien wordt van beplanting. Hierdoor wordt de opslag volledig afgeschermd van de nabijgelegen woningen.

Door het realiseren van de productie- en opslagloods en buitenopslag wordt een gezonde en toekomstbestendige bedrijfsvoering nagestreefd. Niet alleen wordt in de bedrijfsvoering ter plaatse geïnvesteerd, tevens wordt een impuls gegeven aan de regionale economie. Door uitbreiding van de bedrijfsvoering zullen meer werkplaatsen ter beschikking komen, welke ingevuld worden door de lokale mensen. Bij de uitbreiding wordt te allen tijde invulling gegeven aan de speerpunten van Oerlemans Plastics B.V. welke hiervoor zijn beschreven.

5.2 Financiële uitvoerbaarheid

De voorgestane ontwikkeling aan de Kleibergsestraat 4 te Genderen betreft een particulier initiatief, ten behoeve van een rendabele en toekomstbestendige bedrijfsvoering (zoals blijkt uit voorgaande paragraaf). Door de gewenste ontwikkeling kan het bedrijf inspelen op de toenemende vraag van flexibele folies en landbouwplastics, waardoor de omzet voor het bedrijf wordt geoptimaliseerd en de regionale economie wordt versterkt. De met de ontwikkeling gepaard gaande kosten worden gedragen door de betreffende particuliere initiatiefnemer. Hiermee is de financiële haalbaarheid voor de gemeente gegarandeerd. Dit plan heeft dan ook geen financiële consequenties voor de gemeente. Dit wordt vastgelegd in een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst, waardoor voorgaand wordt gewaarborgd. De economische uitvoerbaarheid is hiermee voldoende aangetoond.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke uitvoerbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden. Ook heeft vooroverleg plaatsgevonden met de daartoe aangewezen instanties en heeft er een omgevingsdialoog plaats gevonden.

5.3.1 Vooroverleg en omgevingsdialoog

In het kader van artikel 3.1.1 Bro zal overleg worden gevoerd over het ruimtelijk plan met de gebruikelijke overlegpartners, waaronder de provincie en het waterschap. Zoals blijkt uit voorgaande onderbouwing wordt voldaan aan het beleid van deze overlegpartners, waardoor verwacht kan worden dat de provincie en het waterschap instemmen met de plannen. Eventueel zal na vooroverleg het plan worden aangevuld met desgewenste gegevens.

Tevens is op 20-02-2014 een bijeenkomst geweest waarin de plannen door Oerlemans Plastics BV aan de omgeving zijn gepresenteerd. Hierbij zijn de plannen overlegd aan de omwonenden en belanghebbenden, waardoor men op de hoogte is van het beoogd initiatief. Tevens was er de mogelijkheid om vragen en opmerkingen te plaatsen. Onderhavig plan is het uiteindelijke resultaat van de beoogde plannen van Oerlemans Plastics en de presentatie die heeft plaatsgevonden. Na realisatie van de beoogde ontwikkeling zal tevens het gelopen proces teruggekoppeld worden aan de betrokken partijen en omwonenden.

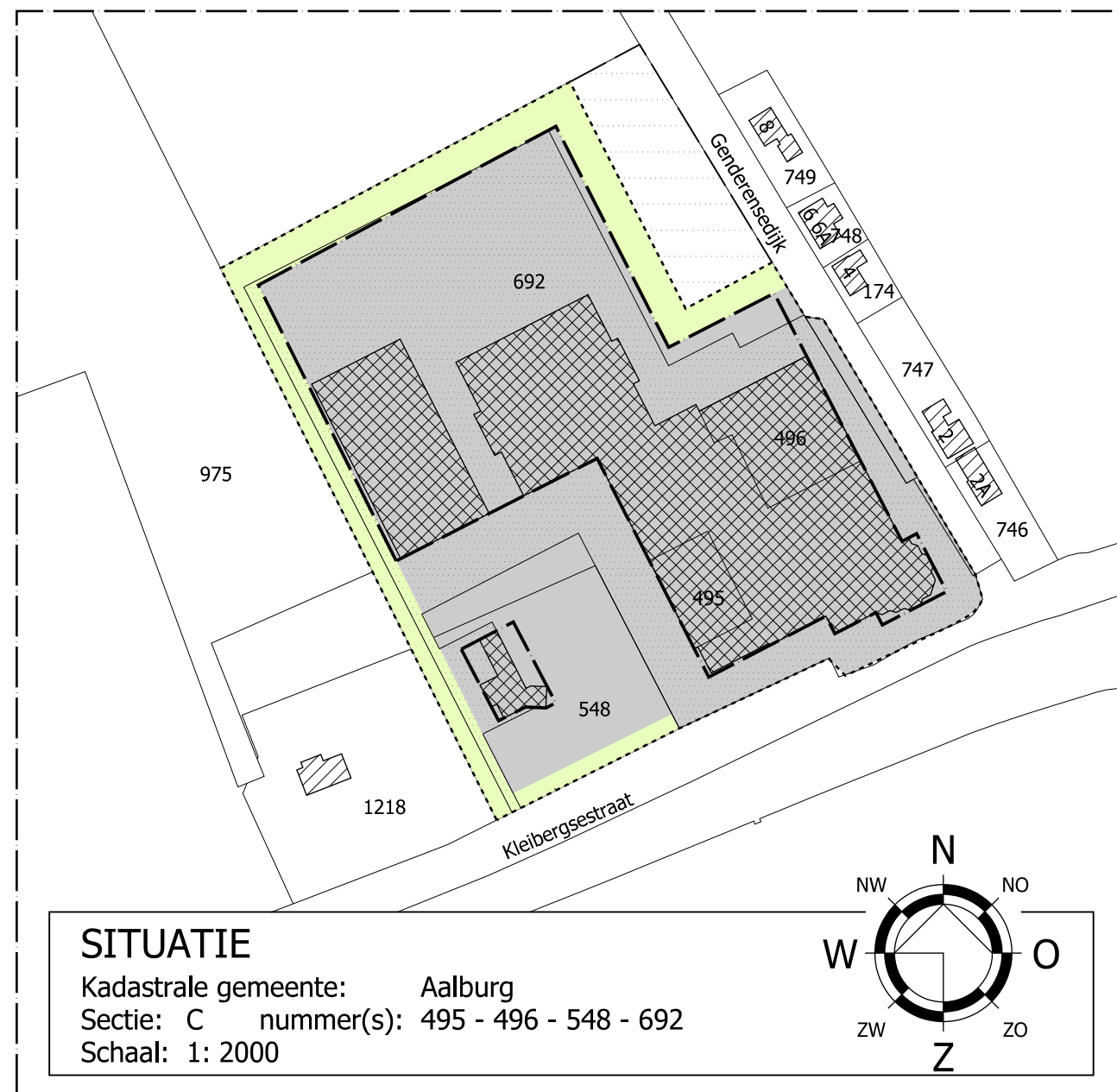
5.3.2 Zienswijzen en beroep

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan "Genderen" vindt plaats volgens artikel 3.9a van de Wet ruimtelijke ordening. Het bestemmingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken. Gedurende deze periode wordt een ieder in de gelegenheid gesteld zijn zienswijzen kenbaar te maken tegen het plan. De eventueel ingebrachte zienswijzen worden behandeld in de zienswijzennota. De eventuele wijzigingen t.o.v. het ontwerp zullen hierin worden verwoord.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan er beroep worden ingesteld tegen de eventueel gewijzigde onderdelen. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

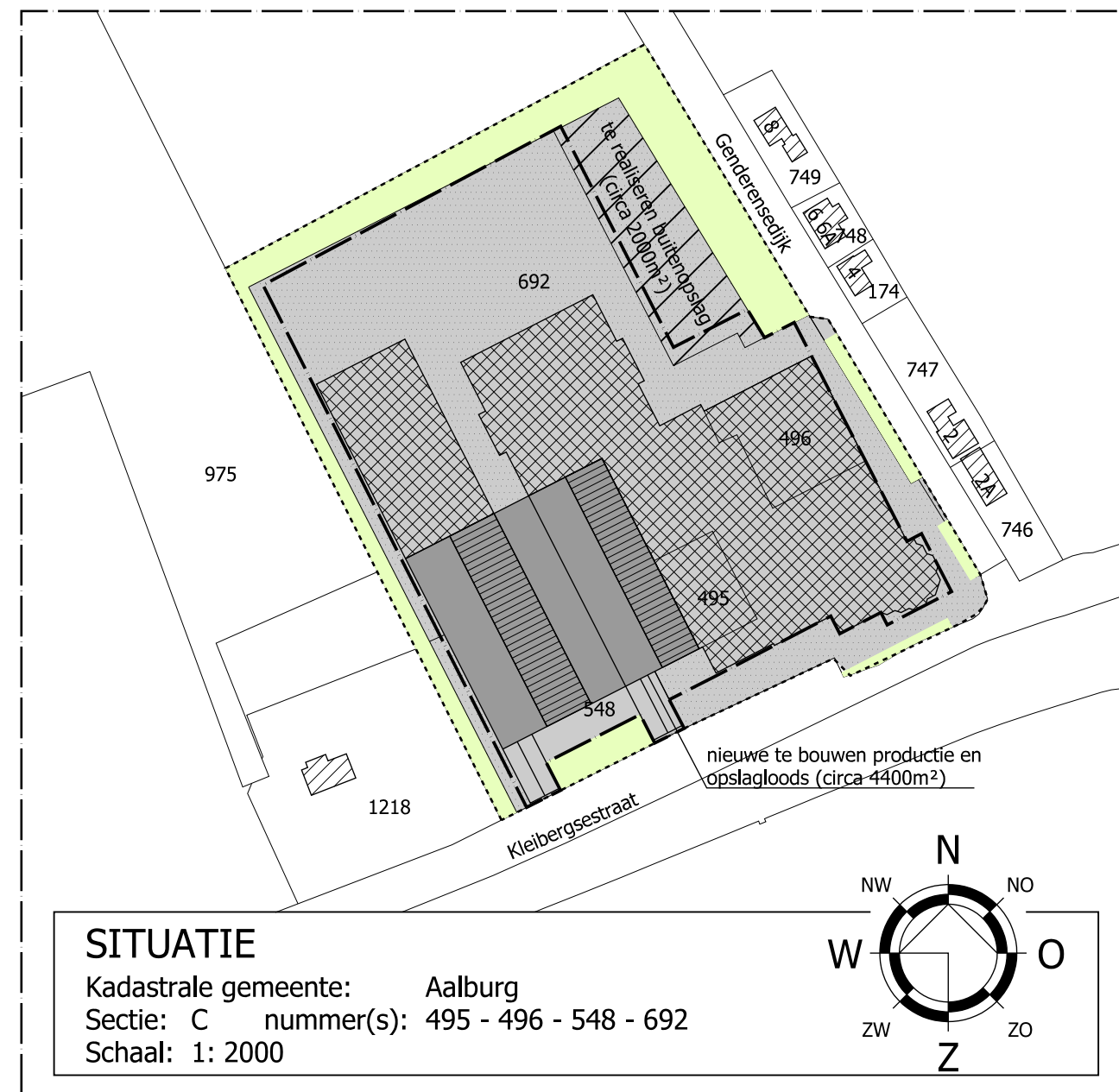
Bijlage

1. Situatietekening
2. Landschappelijk inpassingsplan
3. Berekening kwaliteitsverbetering
4. Parkeerplan Kleibergsestraat 4 Genderen



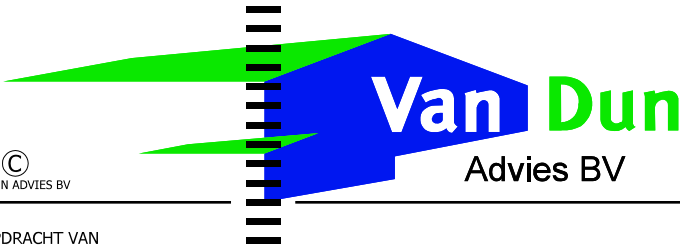
Bestaand

	bestemming bedrijf:	2,8013 Ha
	bestemming agrarisch:	0,2118 Ha
	grens van het bouwvlak:	1,6838 Ha (waarvan 465 m ² bouwvlak bedrijfswoning)
	aanduiding groen:	3909 m ²



Beoogd

	bestemming bedrijf:	3,0131 Ha
	grens van het bouwvlak:	2,1644 Ha
	aanduiding groen:	4245 m ²

 © VAN DUN ADVIES BV	Dorpsstraat 54 5113 TE ULICOTEN Tel.: (013) 519 94 58 Fax: (013) 519 97 27 www.vandunadvies.nl	Postel 8 5711 ET SOMEREN Tel.: (0493) 745 015 info@vandunadvies.nl
	IN OPDRACHT VAN Oerlemans Plastics Kleibergsestraat 4 4265 GB Genderen TELEFOON 0416-358100	PROJECT 15191-002 WIJZIGINGEN
TEKENING Situatietekening bouwvlak	TEKENAAR BS	1 ^e 08-10-2015
ONDERWERP bouwvlak aan de Kleibergsestraat 4 te Genderen (t.b.v. Oerlemans Plastics)	SCHAAL 1:2000	2 ^e
	BLAD 1-01	3 ^e .
	DATUM 14-09-2015	4 ^e .



v i s i e l a n d s c h a p p e l i j k e i n p a s s i n g
o e r l e m a n s p l a s t i c s b v
l o c a t i e g e n d e r e n

oktober 2015
gew. 15 juni 2016

inhoudsopgave

inleiding	2
probleemstelling	3
historische situatie	4
context	5
bestaande situatie en directe omgeving	6
juridisch kader	11
visie landschappelijke inpassing	12
uitwerking landschappelijke inpassing	13
uitwerking sortimentskeuze	14
waterberging	15



inleiding

Oerlemans Plastic bv met o.a. vestigingen in Genderen en Giessen maakt bedrijfsmatige ontwikkelingen door waar het bedrijf in ruimtelijke en functionele zin goed op voorbereid wil zijn. Inspelen op veranderingen in de markt en in het productieproces vraagt om een adequate aanpak van de bedrijventerreinen in genoemde kernen. Zo wordt in de gemeente Woudrichem de bestemmingsplanwijziging voor de toekomstige uitbreiding van de bedrijfsgebouwen in Giessen voortvarend opgepakt.

Ook voor de locatie Genderen is een bestemmingsplanwijziging noodzakelijk, het bedrijf heeft behoefte aan uitbreiding van haar opslagcapaciteit. Het bedrijfsterrein beschikt over vrije ruimte, echter de voorziene terreinonderdelen hebben nu een groene invulling, een functiewijziging naar opslagterrein is noodzakelijk.

Daarnaast zal er in de toekomst ook in de logistiek van het bedrijf een en ander gaan veranderen. De plannen daartoe hebben nog geen definitieve vorm gekregen, maar binnen het bedrijf anticipeert men graag in een vroegtijdig stadium op dergelijke ontwikkelingen.

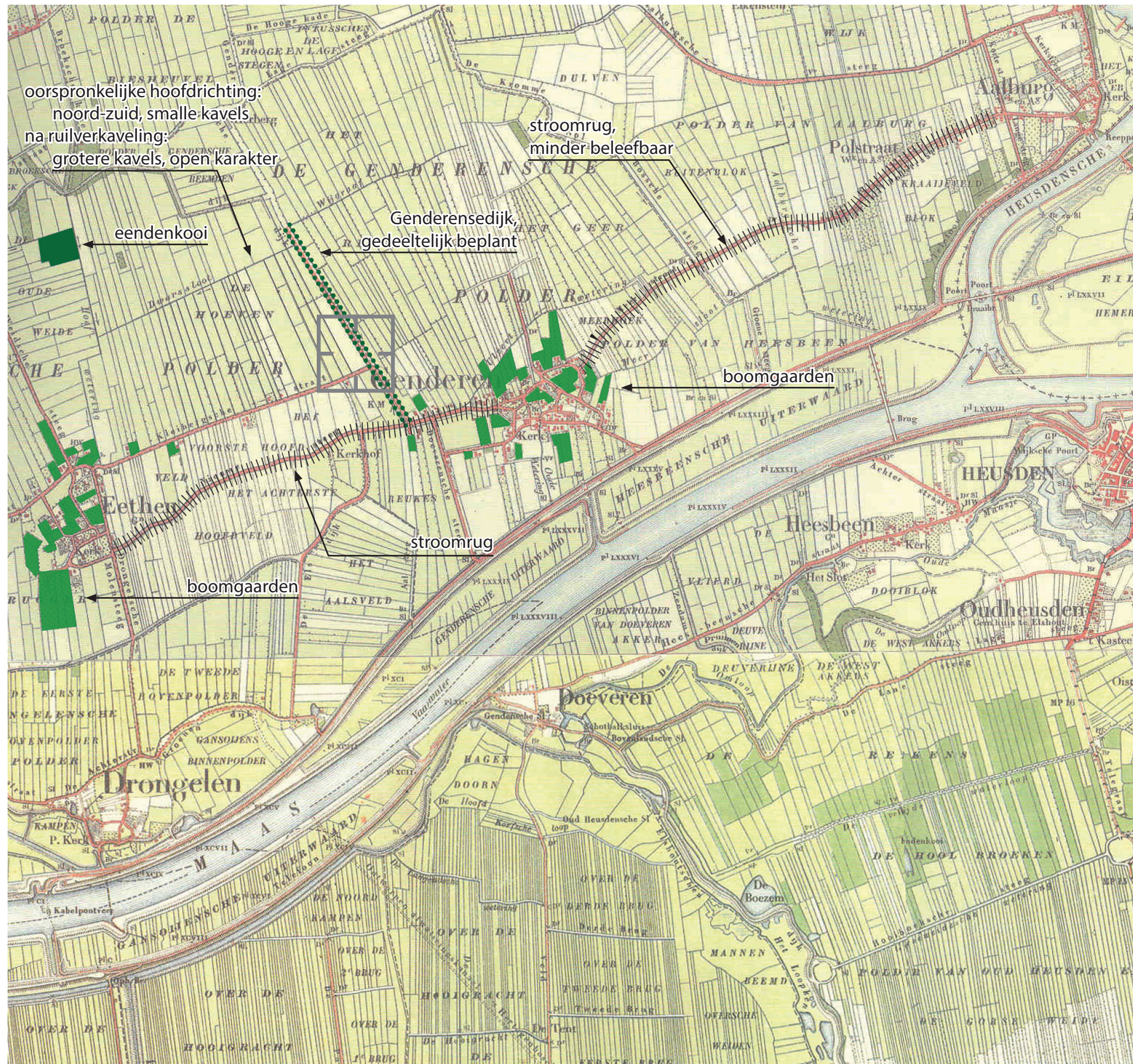


probleemstelling

De opgave van de “landschappelijke inpassing” beperkt zich niet tot de inpassing van de nieuwe opslag aan de oostzijde van het terrein, grenzend aan de Genderensdijk. Een bredere kijk op de context van de locatie is noodzakelijk.

De locatie aan de N267, ontsloten via de Kleibergsestraat, aan de rand van het dorp Genderen, omgeven door agrarisch gebied en het bebouwingslint van de Genderensdijk, vraagt om een landschappelijke inpassing, die aansluit op de huidige situatie en het omringende landschap. Zorgvuldig vormgegeven overgangen naar de omgeving maken hier deel van uit, evenals het inspelen op de huidige opgaven voortkomend uit de visie “kwaliteitsverbetering landschap”, die in het kader van de Verordening Ruimte door de provincie Noord Brabant is opgesteld. Daarnaast wil het bedrijf ook in spelen op andere aspecten, zoals bereikbaarheid, wateropgave e.d.

De locatie beschikt over een zekere vrije ruimte aan de noord- en westzijde van het terrein, aan de oostzijde is eveneens ruimte beschikbaar. De daar voorziene opslag zal voor een deel het terreingedeelte met de huidige boomgaard beslaan. Aan de zuidzijde bevindt zich een woning met erf. Deze locatie zal in de toekomst een andere invulling krijgen. De opgave van de “landschappelijke inpassing” zal binnen deze randvoorwaarden worden vorm gegeven.



historische situatie

Topografische kaart rond 1840

De bodemkaart van Nederland, ingezoomd op het gebied rondom Genderen geeft een indeling in jonge rivierkleigronden aan. Een afwisseling van lager gelegen komkleigronden en de aangrenzende oeverwallen met overgangszones.

De dorpen op de oeverwallen hebben een lintvormige structuur, zoals ook op de historische atlas goed te zien is. De hogere oeverwallen waren bij uitstek geschikt voor bebouwing, maar ook voor boomgaarden. Deze omringen als het ware de dorpsbebouwing. Het omringende komkleigebied daarentegen is zeer nat en wordt door middel van een stelsel van parallel lopende kavelsloten zo goed mogelijk ontwaterd. Een gebied met smalle kavels, vaak begeleid door kavelbeplanting. Deze kavels zijn overwegend noord-zuid gericht. Grotere aaneengesloten groengebieden in deze komkleigebieden zijn nattere boscomplexen, zoals grienden en eendenkooien.

De huidige locatie Oerlemans bevindt zich in het komkleigebied. Van de oorspronkelijke smalle verkaveling is na de ruilverkaveling uit de zestiger jaren van de vorige eeuw niet veel meer zichtbaar. De Genderensdijk verwijst als smal lint noord-zuid gericht nog naar deze verkaveling.

Door de aanleg van de provinciale weg is het lint met de aaneenschakeling van de dorpen op de oeverwallen minder herkenbaar geworden, uiteraard mede veroorzaakt door nieuwe stedenbouwkundige invullingen en het geleidelijk aan verdwijnen van de boomgaarden rond de kernen.

Na de ruilverkaveling heeft het gebied een veel opener karakter gekregen, kavels zijn vergroot, blokvormig, de beplanting langs de kavelgrenzen is verdwenen onder invloed van een effectieve bedrijfsvoering en optimale opbrengsten. In ruimtelijk opzicht bepalen slechts de erfbeplantingen rondom de boerderijen en de wegbeplantingen het beeld. Deze behoren als kenmerkend landschappelijk element bij het huidige landschapsbeeld.



context

In de directe omgeving van de bedrijfskavel van Oerlemans Plastic BV bevinden zich aan de westzijde twee kavels, respectievelijk een boerderij De Kleijberg met opstallen en een woonkavel. Beide kavels zijn voorzien van een stevige erfbeplanting.

Aan de oostzijde loopt de Genderensdijk evenwijdig aan het bedrijfsterrein. Dit is een smalle strook bebouwing met tuinen en erven aan de oostkant. Op korte afstand van de Genderensdijk bevindt zich de Lange Hoeve. Deze boerderij met recent nieuw gebouwde opstallen kent vrijwel geen erfbeplanting.

Aan de zuidkant van de provinciale weg bevindt zich eveneens een bedrijventerrein. Verschillende bedrijven met bedrijfswoningen zijn hier gevestigd. Op de kop van dit gebied, grenzend aan de provinciale weg, is een klein woongebied gesitueerd. Ook deze locatie wordt in ruimtelijke zin begeleid door hoog opgaande beplanting.

Kenmerkend voor de omgeving van Oerlemans' bedrijventerrein is de grote openheid van het agrarisch gebied met hier en daar kleine groene enclaves. Deze bestaan uit veelal agrarische bebouwing met erfbeplanting. Ook langs de provinciale weg zijn deze groene eilanden/clusters van oudsher zichtbaar. Opvallend is echter wel dat bij vooral nieuw gebouwde opstallen de realisatie van de zo kenmerkende erfbeplanting achterwege is gebleven.

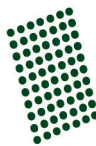


bestaande situatie en directe omgeving

Het bedrijfsterrein van Oerlemans Plastics BV ligt aan het kruispunt Genderensdijk en Kleibergsestraat. Het terrein wordt aan de noordzijde omgeven door een elzenhaag, deze vormt de overgang naar het agrarisch gebied ten noorden van het bedrijfsperceel. Aan de westzijde bestaat de beplantingsrand uit een hoge coniferen haag en een stevige populieren rij. Deze strook grenst aan bouwland behorende bij de naastgelegen boerderij.

Aan de oostzijde, grenzend aan de Genderensdijk, worden de bedrijfsgebouwen begeleid door een meer dan 3 meter hoge haag met een bomenrij van Ginkgo's. Een laagstam boomgaard bevindt zich aan de noordoostzijde van het perceel. Een stevige damwand begeleid door een inheemse beplanting neemt het zicht weg op een belangrijk deel van de bedrijfsgebouwen, die zich meer centraal op de kavel bevinden.

Aan de zuidzijde langs de Kleibergestraat en de parallel lopende provinciale weg bestaat de beplanting uit voornamelijk lagere sierbeplanting met een enkele boom. Uitzondering hierop is de erfbeplanting rondom de voormalige woning in de zuidwesthoek van het terrein. Deze erfbeplanting is vrij hoog en stevig en bestaat uit inheemse beplanting en hoge coniferen.

-  erf zonder erfbeplanting
-  erf met erfbeplanting
-  boomgaard



parallel aan Provinciale weg



Lange Hoeve zonder erfbeplanting



Genderensdijk



zicht op het Rekselaar

Kleibergsestraat



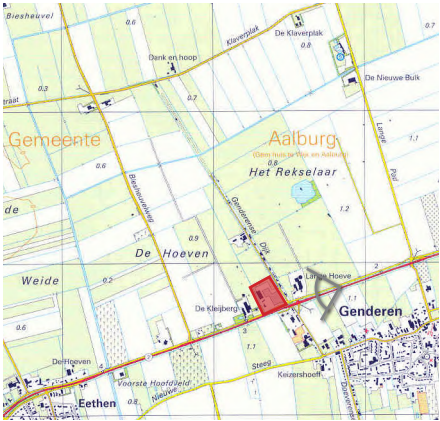
Oerlemans, nauwelijks zichtbaar



polulieren langs Genderensdijk



Kleibergsestraat



beplanting langs Genderensdijk



open gebied



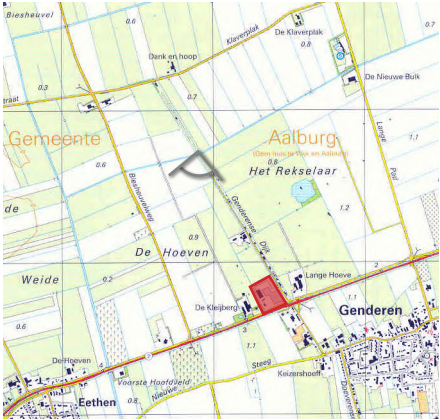
Genderensdijk
westzijde



populieren en fruitbomen langs Genderensdijk



Genderensdijk





Klaverplak, zonder erfbeplanting

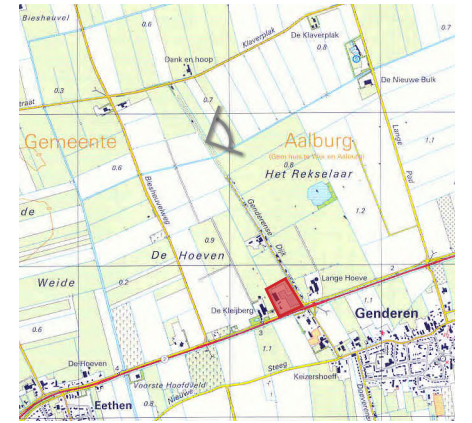


zwembad en omgeving



het Rekselaar

vanaf Genderensdijk

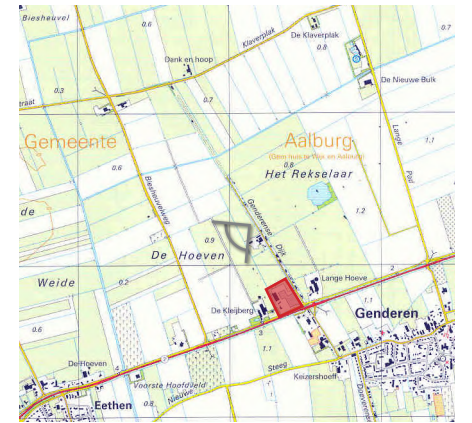


boerderij aan Genderensdijk



achterzijde boerderij

Genderensdijk



Genderensdijk
westzijde



achterzijde Oerlemans Plastics

Genderensdijk





boomgaard achterzijde Oerlemans Plastics



westzijde: zicht op Genderensdijk



voorzijde langs Provincialeweg Zuid



zuidzijde



zicht op Kleibergsestraat & Provincialeweg vanaf Nieuwe Steeg

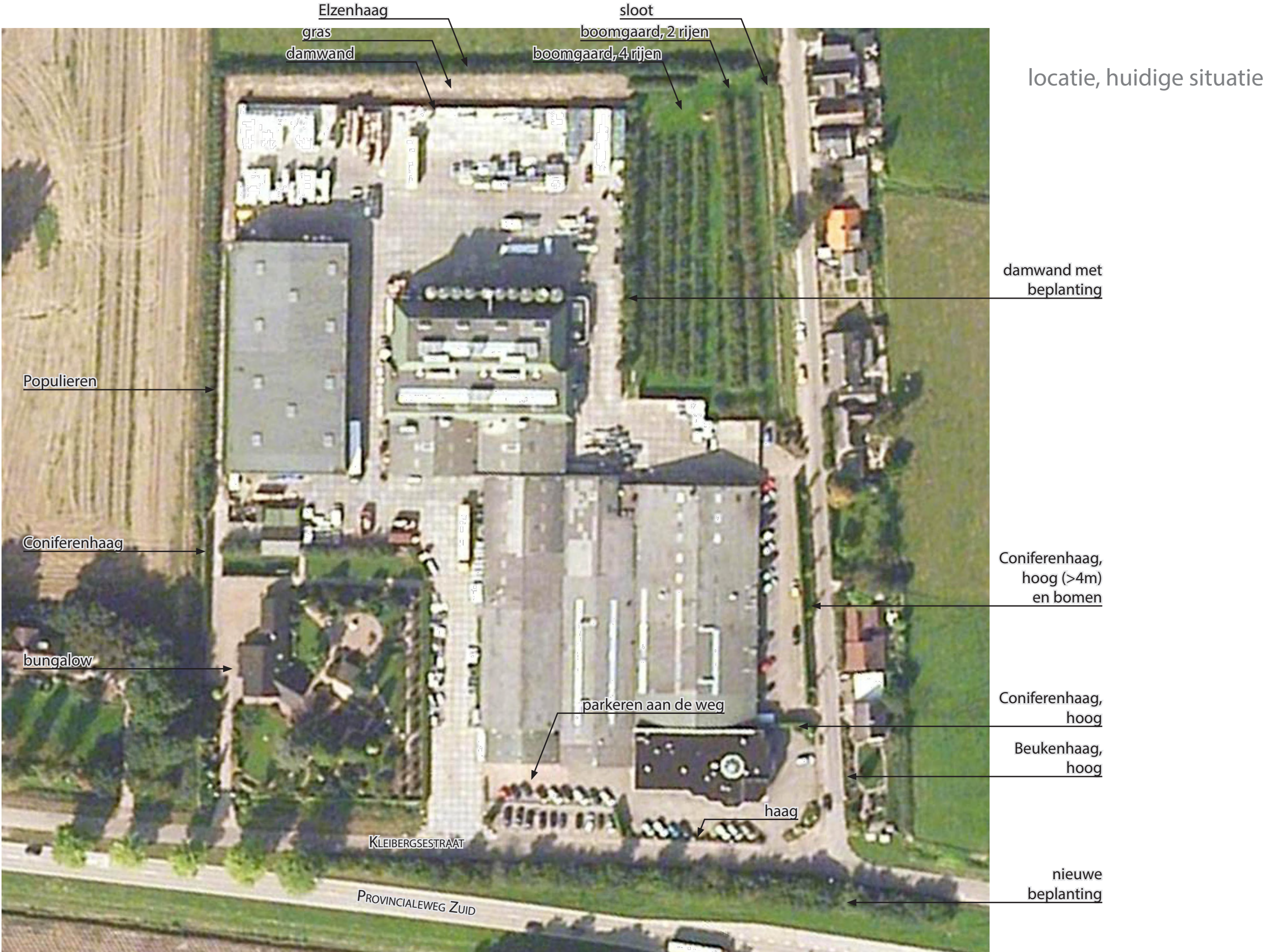
Genderensdijk

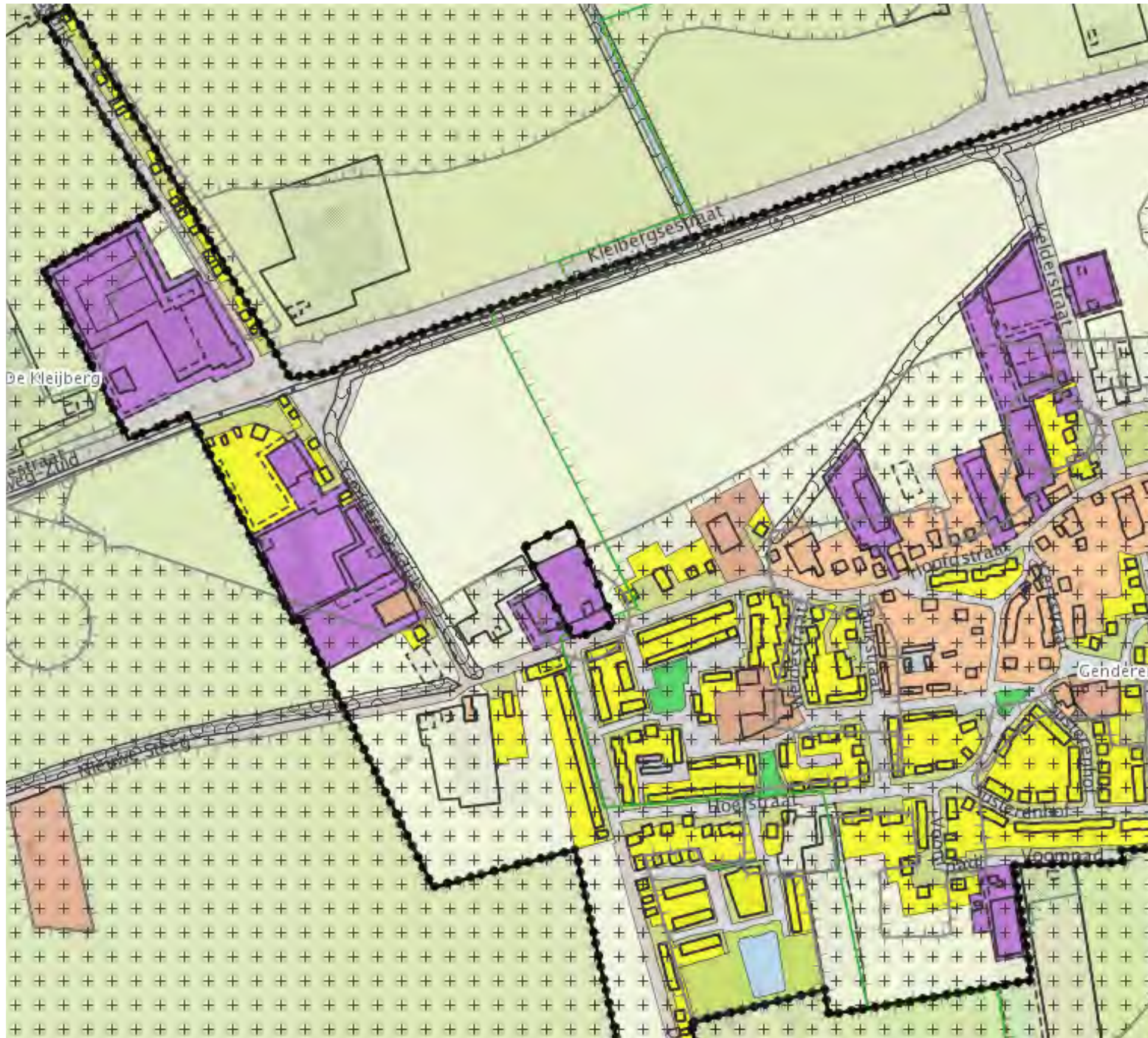
Oerlemans Plastics

Provincialeweg Zuid

Nieuwe Steeg







juridisch kader

Voor alle plannen die in Nederland gemaakt worden geldt dat zij binnen het vigerend juridisch kader moeten passen. De belangrijkste toetssteen voor de voorgenomen functiewijziging op het terrein van Oerlemans Plastics BV in Genderen is het bestemmingsplan. In de gemeente Aalburg is momenteel een Voorontwerp Bestemmingsplan voor de kern Genderen in behandeling.

Voorontwerp Bestemmingsplan Genderen (2012-11-02)

In de nieuwe situatie zal ca. 2000 m² grond met agrarische bestemming wijzigen in opslagterrein; bedrijfsbestemming. In het Voorontwerp Bestemmingsplan Genderen, een zogenoemd conserverend plan, is het gehele terrein van Oerlemans Plastics BV bestemd als 'bedrijf' met uitzondering van de huidige boomgaard, die de bestemming 'agrarisch' draagt. Zowel voor de legenda-eenheden 'agrarisch' als 'bedrijf' geldt dat er geen verdere aanduidingen zijn aangegeven. Voor de aanduiding 'bedrijf' betekent dit dat het bijbehorende bouwvlak voor 100% bebouwd mag worden. De voorgenomen functieverandering op het terrein is op dit moment niet in het plan beschreven en zal daarin moeten worden opgenomen. De toekomstige uitbreidingen, fase 1 en fase 2, vallen daarentegen binnen de bedrijfsbestemming.

Ruimtelijke ontwikkeling in relatie tot het landschap

Om de kwaliteit van het landschap te versterken heeft de Provincie Noord Brabant in haar Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening Ruimte het principe van 'kwaliteitsverbetering van het landschap' geïntroduceerd. In de notitie 'Toepassing Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant' wordt gesteld dat iedere ruimtelijke ontwikkeling buiten 'bestaand stedelijk gebied' gepaard moet gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Ook een vergroting van het bebouwd oppervlak vindt daarin een vertaling in kwaliteitsverbetering van het landschap. Als voorwaarde voor deze kwaliteitsverbetering wordt een goede landschappelijke inpassing van het bestemmingsvlak|bouwvlak op basis van een gekwalificeerd opgesteld landschapsinpassingsplan waarin o.a. de aanleg van natuur- en landschapselementen opgenomen is, gesteld.

visie landschappelijke inpassing

Het huidige landschapsbeeld in het Land van Heusden en Altena wordt gekarakteriseerd door een grote openheid. De oost-west gerichte structuur van komgronden en stroomruggen kenmerkt zich door een afwisseling tussen overwegend dichte bebouwingslinten en tussenliggend open agrarisch gebied. Deze grootschalige openheid wordt in de Structuurvisie + beschouwd als het “goud” van de streek.

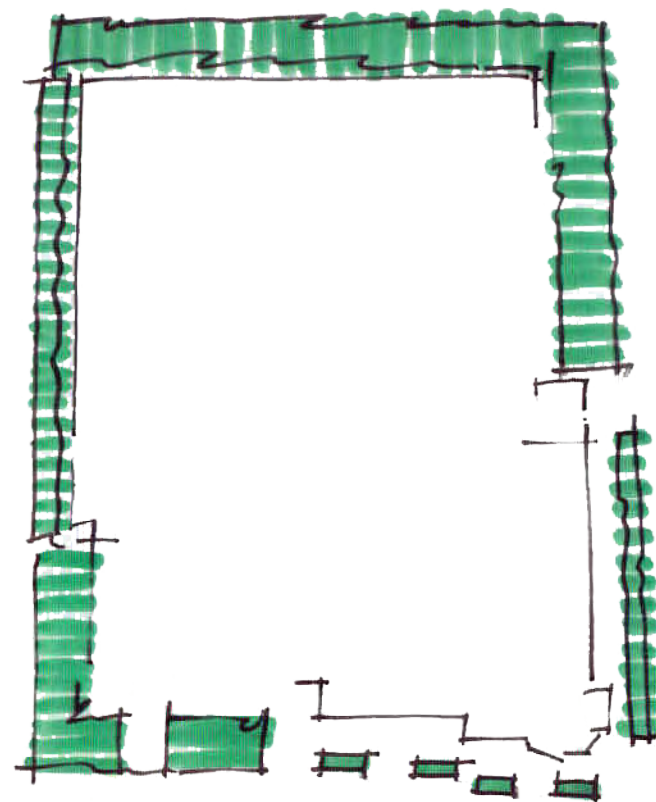
Binnen deze open gebieden vormen (agrarische) bedrijven omgeven door erfbeplantingen en overwegend oost-west gerichte wegbegeleidende beplantingen het contrast.

Een zorgvuldige inpassing van een nieuwe bedrijfskavel of de vergroting van een bestaand bedrijf is van groot belang. Echter bij de landschappelijke inpassing van nieuwe vestigingen en vergroting van bestaande bedrijfskavels komt erfbeplanting nog al eens onder druk te staan, vaak uit kostenoverwegingen voor aanleg en beheer.

Het terrein van Oerlemans Plastic echter wordt al door verschillende landschappelijke elementen omgeven, zoals populierenrijen, elzenhagen, hoge hagen met bomenrijen en een boomgaard, bestaande uit enkele rijen halfstam fruitbomen. Een erfbeplanting, zoals deze ook in de directe omgeving voorkomt.

In het kader van de optimalisatie van de bedrijfsactiviteiten is een uitbreiding van de opslagcapaciteit op het bedrijfsterrein van Oerlemans Plastics BV noodzakelijk. Deze opslag wordt voorzien aan de oostzijde van het bedrijfsterrein, ter plaatse van een deel van de aanwezige boomgaard.

Een verantwoorde inpassing van deze opslag vraagt om een versterking en verbreding van de bestaande landschapselementen. Een sterke omlijsting van het terrein, in de vorm van een stevige erfbeplanting, passend in het omringende landschap.



concept: versterking van groene 'lijst'



uitwerking landschappelijke inpassing

De voorziene uitbreiding van de opslag bestaat een deel van de bestaande boomgaard langs de Genderensedijk. Door het behoud van de eerste rij fruitbomen, de aanplant van een nieuwe bomenrijen parallel aan de sloot en het aanbrengen van een dijkvormig grondlichaam met inheemse beplanting wordt de opslag aan het zicht onttrokken.

Ter compensatie wordt de groenzone aan de westzijde van het terrein versterkt en zal de zone aan de noordzijde van het bedrijfsterrein verder landschappelijk worden ingericht in de vorm van een wadi. De inrichting van deze zone kan worden gezien als compensatie voor het vervallen van een deel van de boomgaard ten behoeve van de voorgestelde opslag. Ook aan de oost- en zuidoostzijde van het complex wordt een versterking van de aanwezige landschappelijke elementen voorgesteld door middel van een aanvulling van boomgroepen.

Aan de zuidwestzijde van het bedrijfsterrein zal de bestaande beplanting rondom de bungalow worden versterkt, waardoor een sterke omlijsting ontstaat. Het bedrijfsterrein zal daar in de toekomst worden heringericht. In de plantekening aangeduid met de fase 1 en 2.

De kantoorgebouwen aan de Kleibergsestraat vragen om een andere benadering, kleine bomen in een meer gecultiveerde groenzone versterken de uitstraling van het pand.

Deze aanpak sluit geheel aan bij hetgeen in de Welstandsnota wordt vermeld. "Voor bedrijven die zichtbaar zijn vanaf doorgaande routes geldt dat er wat meer aandacht dient zijn voor een representatieve uitstraling of afscherming door groen."

uitwerking sortimentskeuze

1. De huidige afschermende beplanting aan de Genderensedijk bestaat uit een ca. 4^o m hoge coniferenhaag, die aan de wegzijde wordt begeleid door een aantal fraaie laanbomen, Ginkgo biloba, in een onderbeplanting van Lonicera pileata in een blokhaag.

- Alhoewel de bestaande beplanting aan de oostzijde van het perceel niet streekeigen is, maar het een gecultiveerde, min of meer stedelijke beplanting betreft, zal deze vanwege de omvang en kwaliteit van de beplanting worden gehandhaafd. Deze beplanting (haag en bomen) blijft ongewijzigd, het maakt deel uit van een door bewoners en bedrijf gewaardeerde erfbeplanting. In de directe omgeving voorkomende erfbeplantingen zijn ook gemengd van aard en bestaan zowel uit inheemse als gecultiveerde beplantingen.

2. De voorgestelde beplanting aan de oostzijde van het terrein bestaat uit de volgende onderdelen: een reeds aanwezige rij fraai uitgegroeide halfstam fruitbomen en aan de westzijde van de bermsloot ca. 30 nieuwe bomen. Hiervan ca. 20 wilgen, Salix alba, die op een onderlinge afstand van ca. 4^o m h.o.h. worden geplant. Deze worden op termijn als knotwilgen onderhouden, zij vormen met de reeds aanwezige knotwilgen elders langs de Genderensedijk een doorlopende lijn. Verspreid komen in deze lijn enkele groepen essen, Fraxinus excelsior, voor.

3. Op het talud dat de omlijsting vormt van de nieuwe opslag worden inheemse heesters geplant, in totaal 430 stuks (1/m², maat 80/100). Gemengd te planten in driehoeksverband, in groepen van ongeveer 10 per soort. Deze soorten zijn compacte groeiers, gemiddeld tot 2^o m hoog.

- | | |
|-------------------------|----------------|
| - Prunus spinosa | sleedoorn |
| - Ligustrum ovalifolium | liguster |
| - Cornus sanguinea | kornoelje |
| - Rhamnus frangula | vuilboom |
| - Rosa rugosa | hondsroos |
| - Cornus mas | gele kornoelje |
| - Euonymus europaeus | kardinaalsmuts |
| - Viburnum opulus | Gelderse roos |

4. De noordgrens van het terrein wordt gevormd door een brede elzenhaag. Aan de noordzijde van de wadi - die zorg draagt voor voldoende waterberging - worden ca. 15 elzen geplant, Alnus glutinosa, in groepen verspreid.

5. In de tweede planfase wordt aan de westzijde van het bedrijventerrein de groenzone versterkt. De lijn met bestaande populieren wordt vervangen door essen. In het verlengde van deze rij wordt ongeveer 200 m² bosplantsoen aangeplant, aangevuld met 15 stuks nieuwe bomen, bij voorkeur essen, Fraxinus excelsior 'Atlas', met slanke habitus.

Bosplantsoen:

- | | |
|-------------------------|----------------|
| - Alnus glutinosa | zwarte els |
| - Prunus spinosa | sleedoorn |
| - Cornus sanguinea | rode kornoelje |
| - Ligustrum ovalifolium | liguster |
| - Cornus mas | gele kornoelje |

In driehoeksverband geplant, in gemengde groepen van ca. 10 stuks per groep. 1 stuk/m², maat 80/100.

6. In de groenzone voor de toekomstige laadperrons worden essen geplant, onderlinge plantafstand 6⁵ m h.o.h. Eveneens de smalle opgaande Fraxinus excelsior 'Atlas', in een dubbele rij, totaal 10 stuks.

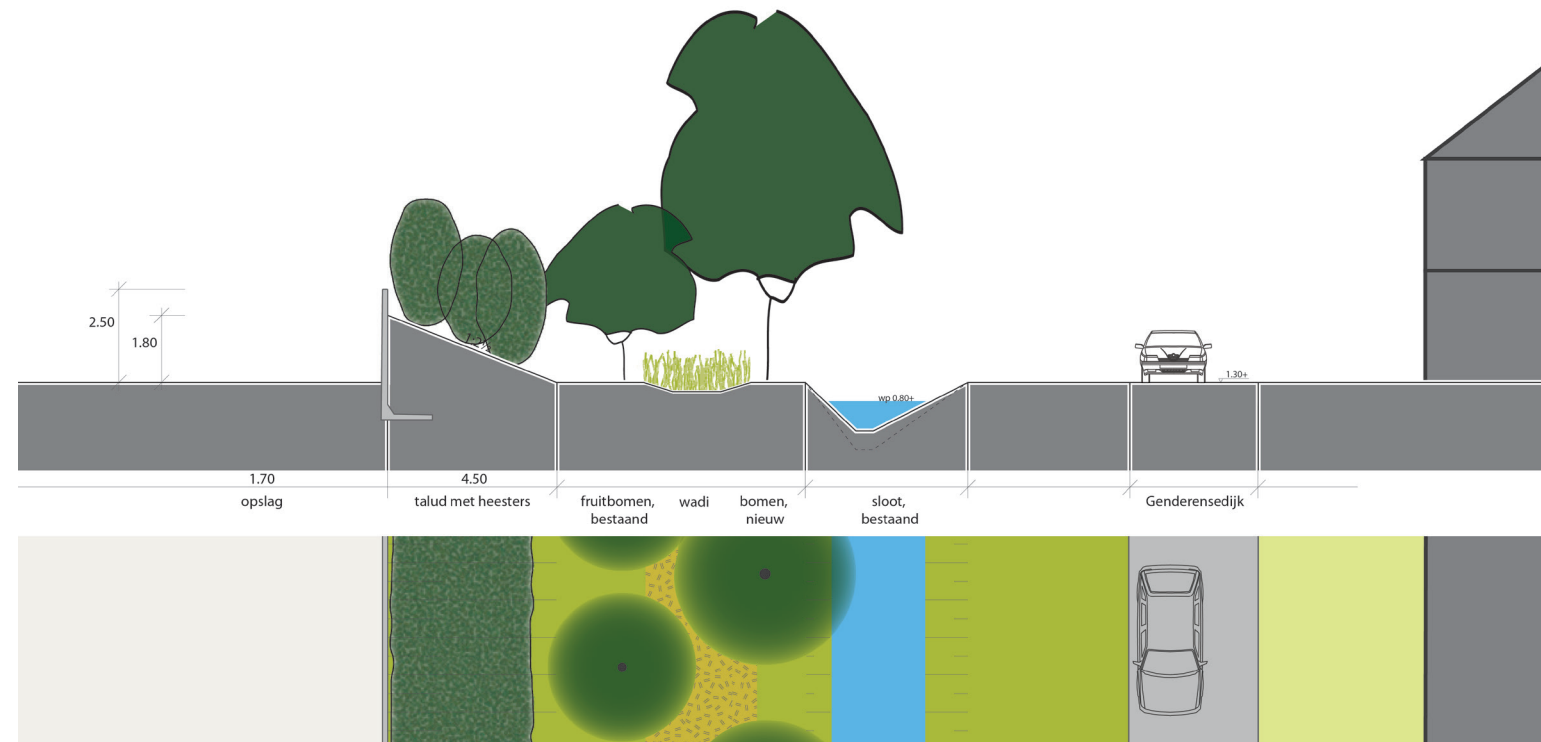
7. Rondom de bestaande parkeerplaatsen wordt de heesterbeplanting aangevuld.

- De voorgestelde landschapsbomen zijn streekeigen soorten inheems. Er is in het plan gekozen voor een zwaardere kwaliteit bomen, met een forse stamomtrek. Op deze wijze wordt direct na de terreinaanpassing een sterke groene uitstraling gerealiseerd. Dit geldt ook voor de toekomstige aanplant in de groene ruimte tussen de laadperrons.





profiel noordzijde



profiel oostzijde

waterberging

De toename van de verharding en in een later stadium de toename van de bebouwing vraagt om extra waterberging. Conform het beleid van het Waterschap dient bij een extreme neerslagsituatie 664 m³ per ha extra verhard oppervlak waterberging gerealiseerd te worden. In de onderhavige situatie wordt een toename van 2500 m² gerealiseerd welke wordt afgekoppeld op de wadi. Deze dient tenminste een inhoud te hebben van 166 m³, op minimaal 50 cm boven de GHG. De voorgestelde wadi heeft een totale oppervlakte van 1750 m², de diepte bedraagt tenminste 10 cm, waardoor er 175 m³ hemelwater geborgen kan worden. De wadi wordt gesitueerd aan de noord- en oostzijde van het terrein, de GHG bedraagt daar tenminste 80 cm – m.v. De bodem van de wadi is derhalve gelegen op 70 cm van de GHG. De gehele wadi heeft een waterbergend vermogen van 175 m³, waardoor al op toekomstige veranderingen wordt geanticipeerd.

Kwaliteitsverbetering Landschap

De toepassing Kwaliteitsverbetering Landschap in de regio West- Brabant is door de provincie Noord Brabant geïntroduceerd in het kader van de Verordening Ruimte. Hierbij moet iedere ruimtelijke ontwikkeling, die mogelijk wordt gemaakt door een bestemmingsplan herziening gepaard gaan met een kwaliteitsverbetering van het landschap. In het voorliggende voorstel wordt de landschappelijke inpassing van het bedrijf vormgegeven door binnen het concept van de erfbeplanting bestaande beplantingsstructuren te versterken. Een deel van het terrein wordt voorts in gericht als wadi. De waterberging wordt hierdoor vooruitlopend op toekomstige ontwikkelingen veilig gesteld. Deze zone zal tevens bijdragen aan een grotere biodiversiteit. De berekening van de bijdrage in het kader van deze functieverandering zal als losse bijlage worden toegevoegd.

**Economische onderbouwing kwaliteitsverbetering van het landschap conform 3.2
Verordening Ruimte voor de locatie:**

Kleibergsestraat 4 te Genderen

23-jun-16



Boschoven 5
5111 XG Baarle-Nassau

T: +31 (0)13 590 69 50
M: +31 (0)6 24 19 91 11

info@verschel.nl
www.verschel.nl

Waardevermeerdering

Bestaande situatie		ha	
Opp Bedrijf (benutbaar, geen bouwvlak)		0,7266	
Opp Bedrijf (benutbaar, bouwvlak bedrijf)		1,6373	
Opp Bedrijf (benutbaar, bouwvlak bedrijfswoning)		0,0465	
Opp Agrarisch		0,2118	
Opp Groen		0,3909	+
Opp totaal		3,0131	
Nieuwe situatie		ha	
Opp Bedrijf (benutbaar, geen bouwvlak)		0,4242	
Opp Bedrijf (benutbaar, bouwvlak bedrijf)		2,1644	
Opp Bedrijf (benutbaar, bouwvlak bedrijfswoning)		0,0000	
Opp Agrarisch		0,0000	
Opp Groen		0,4245	+
Opp totaal		3,0131	
Waardevermeerdering o.b.v. Regeling kwaliteitsverbetering van het landschap van de gemeente Aalburg.			
Waarde bestaande situatie	€ per ha	ha	
Bedrijf (benutbaar, geen bouwvlak)	1.000.000 x	0,7266 =	€ 726.600,00
Bedrijf (benutbaar, bouwvlak bedrijf)	1.200.000 x	1,6373 =	€ 1.964.760,00
Bedrijf (benutbaar, bouwvlak bedrijfswoning)	2.500.000 x	0,0465 =	€ 116.250,00
Agrarisch	65.000 x	0,2118 =	€ 13.767,00
Groen	35.000 x	0,3909 =	€ 13.681,50
			€ 2.835.058,50
Waarde nieuwe situatie	€ per ha	ha	
Bedrijf (benutbaar, geen bouwvlak)	1.000.000 x	0,4242 =	€ 424.200,00
Bedrijf (benutbaar, bouwvlak bedrijf)	1.200.000 x	2,1644 =	€ 2.597.280,00
Bedrijf (benutbaar, bouwvlak bedrijfswoning)	2.500.000 x	0,0000 =	€ 0,00
Agrarisch	65.000 x	0,0000 =	€ 0,00
Groen	35.000 x	0,4245 =	€ 14.857,50
			€ 3.036.337,50
Meerwaarde door bestemming	€ 3.036.337,50 - € 2.835.058,50 =		€ 201.279,00

Benodigde investering

Investering op basis van redelijkheid	20% x € 201.279,00 =	€ 40.255,80
---------------------------------------	----------------------	-------------

Investeringskosten

Kostenraming Lijmbach op basis van landschappelijke visie d.d. oktober 2015	=	€ 40.900,00
---	---	-------------

Extra kwaliteitswinst	€ 40.255,80 - € 40.900,00 =	€ 644,20
-----------------------	-----------------------------	----------

GLOBALE KOSTENRAMING**Oerlemans plastics Genderen**

23-06-2016

op basis van de visie landschappelijke inpassing d.d. oktober 2015

prijspeil 2015

blad 1/3

	aantal	eenheid	prijs per eenheid	totaal	totaal per onderdeel afgerond	opmerkingen
--	--------	---------	----------------------	--------	----------------------------------	-------------

*fase 1 - rond nieuw opslagterrein***1. Grondwerk**

uitzetten	2013	m2	€	0,06	€	121,79	uitgangspunt schone grond
verwerken grond uit het werk tbv talud	67	m3	€	2,42	€	162,14	talud 1.80 m hoog tegen door derden gemaakte keerwand
verwerken grond uit cunet opslag terrein tbv talud	318	m3	€	2,42	€	769,56	grond uit cunet opslagterrein
profiëren talud	428	m2	€	1,21	€	517,88	
aanvoerleidingen voor wadi - pvc diam 160 mm	stelpost				€	968,00	2 st, lengte ca. 10 m elk
					€	2.600,00	

2. Beplanting

frezen terrein	2013	m2	€	0,61	€	1.217,87	
grondverbetering terrein tbv bosplantsoen	428	m2	€	0,61	€	258,94	
leveren en planten bomen elzenrij (L8)	15	st	€	145,20	€	2.178,00	maat 14-16 mk incl. grondwerk en boompalen
leveren en planten bomen oostzijde (L8)	10	st	€	181,50	€	1.815,00	maat 14-16 mk incl. grondwerk en boompalen
leveren en planten knotwilgen (L9)	26	st	€	118,58	€	3.083,08	knotvorm maat 12-14 4x geknot
leveren en planten bosplantsoen op talud (L6)	428	m2	€	3,03	€	1.294,70	1 st/m2, maat 80/100
inzaaien wadi	675	m2	€	0,61	€	408,38	
inzaaien boomgaard en onderhoudsstrook (R1)	1338	m2	€	0,61	€	809,49	
					€	11.100,00	

3. Beheer beplanting 6 jaar

inboet beplanting (10%)	stelpost		€	837,08		
controle landschapsboom (L8)	25 st	€	36,30	€	907,50	exclusief water geven
controle en snoeien knotboom (L9)	26 st	€	43,56	€	1.132,56	
onkruidvrij houden bosplantsoen (L6)	428 m2	€	7,99	€	3.418,01	
natuuroever riet (L13)	7 are	€	50,70	€	342,23	op basis van beheervergoeding
bloemrijke rand (R1)	13 are	€	50,52	€	675,96	op basis van beheervergoeding
				€	7.400,00	

subtotaal					€	21.100,00
-----------	--	--	--	--	---	------------------

totale kosten fase 1 incl. 21 %BTW					€	21.100,00
---	--	--	--	--	---	------------------

	aantal	eenheid	prijs per eenheid	totaal	totaal per onderdeel afgerond	opmerkingen
<i>fase 2 Aanvullen populierenrij met essen</i>						
1. Beplanting						
uitzetten		stelpost		€ 60,50		
frezen terrein	200	m2	€ 0,61	€ 121,00		
leveren en planten bomen essen (L8)	15	st	€ 181,50	€ 2.722,50		maat 14-16 mk, incl. grondwerk en boompalen, es
lev. en planten bosplantsoen onder nieuwe bomen (L6)	200	m2	€ 3,03	€ 605,00		1 st/m2, maat 80/100 alleen onder nieuwe bomen
				€ 3.600,00		
2. Beheer beplanting 6 jaar						
inboet beplanting (10%)		stelpost		€ 332,75		
controle landschapsboom (L8)	15	st	€ 36,30	€ 544,50		exclusief water geven
onkruidvrij houden bosplantsoen (L6)	200	m2	€ 7,99	€ 1.597,20		
				€ 2.500,00		
subtotaal				€ 6.100,00		
totale kosten fase 2 incl. 21% BTW				€ 6.100,00		
<i>fase 3 Voorzijde nieuwe hallen</i>						
1. Beplanting						
grondverbetering terrein tbv haag	30	m2	€ 0,61	€ 18,15		
frezen terrein	480	m2	€ 0,61	€ 290,40		
leveren en planten groepen bomen (L8)	10	st	€ 181,50	€ 1.815,00		es, maat 14-16 mk incl. grondwerk en boompalen
aanvullen haagbeplanting bij best. parkeerplaats (L7)	30	m1	€ 20,57	€ 617,10		veldesdoorn 60/80 8 st/m1
inzaaien terrein	450	m2	€ 0,61	€ 272,25		grondslag geschikt voor inzaaien
				€ 3.100,00		
2. Beheer beplanting 6 jaar						
inboet beplanting (10%)		stelpost		€ 243,21		
controle landschapsboom (L8)	10	st	€ 36,30	€ 363,00		exclusief water geven
knippen haag (2x per jaar) (L7)	30	m2	€ 25,41	€ 762,30		
maaien gazon (20x per jaar)	450	m2	€ 7,26	€ 3.267,00		
				€ 4.700,00		
subtotaal				€ 7.800,00		
totale kosten fase 3 incl. 21% BTW				€ 7.800,00		
opstellen landschapsplan				€ 4.840,00		
planvoorbereiding aanpassing 1				€ 485,00		
planvoorbereiding aanpassing 2				€ 565,00		
totale kosten fase 1 t/m 3 incl. 21% BTW				€ 40.900,00		

algemeen

maatregelen beheer op basis van uitbesteding

niet opgenomen in de raming:

leveren en plaatsen damwand in fase 1
kosten vergunningaanvraag (kappen, bouwen)
kosten bestek en directievoering

afvoeren uitkomende grond uit cunet opslagterrein en bouwputten (in fase 1 deel van de grond gebruikt voor talud)
geen grondwerk voor fase 3 aanleg gras (huidige grondslag geschikt is aangenomen)

toelichting eenheidsprijzen bomen:

De voorgestelde landschapsbomen zijn streekeigen soorten . Er is in het plan gekozen voor een zwaardere kwaliteit bomen, met een forse stamomtrek. Op deze wijze wordt direct na de terreinaanpassing een sterke groene uitstraling gerealiseerd. Dit geldt ook voor de toekomstige aanplant in de groene ruimte tussen de laadperrons.

	els	es	
Boom in zwaardere kwaliteit, zie offerte bomenonline	€ 60,00	€ 90,00	gemiddelde prijs
Graven plantgat, boompalen, planten boom etc.	€ 60,00	€ 60,00	
21 % b.t.w.	€ 25,20	€ 31,50	
Totaal	€ 145,20	€ 181,50	

els- bron www.bomenonline geraadpleegd 13/06/2016

boom vr. 14-16		ca.400cm	Wortelgoed----- Aanplanten in Nov, t/m Feb. (april)			€ 32,34
boom vr. 14-16		ca.400cm	Groeikluit 2x verpl. (Aanplant het hele jaar) of Draadkluit 2x verpl..			€ 52,34
boom vr. 14-16	Zw kwaliteit	ca.525cm	Wortelgoed 3x keer verplant----- Aanplanten in Nov, t/m Feb. (april)	hoogst.		€ 55,00
boom vr. 14-16	Zw kwaliteit	ca.525cm	Wortelgoed 3x keer verplant----- Aanplanten in Nov, t/m Feb. (april)			€ 49,50
boom vr. 14-16	Zw kwaliteit	ca.525cm	Wortelgoed 3x keer verplant----- Aanplanten in Nov, t/m Feb. (april)	hoogst.		€ 80,50
boom vr. 14-16	Zw kwaliteit	ca.525cm	Groeikluit 3xverplant -- Aanplant Jan. t/m Okt. Erg mooie kwaliteit			€ 89,50
boom vr. 14-16	Zw kwaliteit	ca.525cm	Groeikluit 3x verpl. (Aanplant het hele jaar) of Draadkluit 3x verpl..	hoogst.		€ 75,00
boom vr. 14-16	Zw kwaliteit	ca.525cm	Groeikluit 3x verpl. (Aanplant het hele jaar) of Draadkluit 3x verpl..	hoogst.		€ 83,00

es- bron www.bomenonline geraadpleegd 13/06/2016

boom vr. 14-16		ca.375cm	Wortelgoed----- Aanplanten in Nov, t/m Feb. (april)			€ 50,82
boom vr. 14-16			Draadkluit 3 x verplant. Aanplanten (Sept) Okt, t/m April.- (Mei). Maar vaak het hele jaar			aanvr.
boom vr. 14-16		ca.375cm	Groeikluit 2x verpl. (Aanplant het hele jaar) of Draadkluit 2x verpl..			€ 70,82
boom vr. 14-16	Zw kwaliteit	ca.475cm	Wortelgoed 3x keer verplant----- Aanplanten in Nov, t/m Feb. (april)	hoogst.		€ 88,00
boom vr. 14-16	Zw kwaliteit	ca.475cm	Wortelgoed 3x keer verplant----- Aanplanten in Nov, t/m Feb. (april)			aanvr.
boom vr. 14-16	Zw kwaliteit	ca.475cm	Wortelgoed 3x keer verplant----- Aanplanten in Nov, t/m Feb. (april)	hoogst.	Hoogstam	€ 92,00
boom vr. 14-16	Zw kwaliteit	ca.475cm	Wortelgoed 3x keer verplant----- Aanplanten in Nov, t/m Feb. (april)	hoogst.		€ 96,80
boom vr. 14-16	Zw kwaliteit	ca.475cm	Groeikluit 3xverplant -- Aanplant Jan. t/m Okt. Erg mooie kwaliteit			aanvr.
boom vr. 14-16	Zw kwaliteit	ca.475cm	Groeikluit 3x verpl. (Aanplant het hele jaar) of Draadkluit 3x verpl..	hoogst.		€ 110,50
boom vr. 14-16	Zw kwaliteit	ca.475cm	Groeikluit 3x verpl. (Aanplant het hele jaar) of Draadkluit 3x verpl..	hoogst.	Hoogstam	€ 114,50
boom vr. 14-16	Zw kwaliteit	ca.475cm	Groeikluit 3x verpl. (Aanplant het hele jaar) of Draadkluit 3x verpl..	hoogst.		€ 119,30

Parkeerplan Genderen

Huidige situatie						
Afdeling	Functie	Aantal ploegen	Aantal medewerkers per ploeg	Totaal aantal personen	Gelijktijdige parkeer-behoefte	
Extrusie	Afdelingshoofd	1	1	1	1	
	Productieploeg	3	10	30	20	
				Subtotaal:	21	
Technische Dienst	Afdelingshoofd	1	1	1	1	
	TD-ers	1	5	5	5	
				Subtotaal:	6	
Wikkelafdeling	Afdelingshoofd	1	1	1	1	
	Intern Transport	2,5	1	4	4	
	Productieploeg	2	Ploeg 1: 6, Ploeg 2: 7		13	13
			Subtotaal:	18		
Logistiek Genderen	kantoor Logistiek	1	2	2	2	
	Magazijnmedewer	1	4	4	4	
	Chaufeurs	1	3	3	3	
			Subtotaal:	9		
Kantoor	Directie OPL	1	1	1	1	
	Admin	1	9 (waarvan 2 parttime)	9	8	
	KAM	1	1	1	1	
	Marketing	1	1	1	1	
	Verkoop Budi	1	7	7	7	
	Verkoop Bidi	1	17	17	17	
	Bedrijfsbureau	1	8	8	8	
	R&D	1	3	3	3	
	Directie OPACK	1	1	1	1	
	MT OPACK	1	3	3	3	
				Subtotaal:	50	
	Klanten	Klanten	1	6	6	6
				110		
Totaal:						
		5%			6	
		5%			6	
MAXIMALE PARKEERBEHOEFTE HUIDIGE SITUATIE GENDEREN:						
99						

Aanwezige parkeerplaatsen 108

Piek bij ploegenwissel tussen 13.30 uur en 14.30 uur.

Daarnaast is iedere medewerker meegeteld, velen zijn extern (bij klanten of andere vestigingen of thuiswerken of vrij), dus praktische parkeerbehoefte is vele malen lager.

Beoogde situatie					
Afdeling	Functie	Aantal ploegen	Aantal medewerkers per ploeg	Totaal aantal personen	Gelijktijdige parkeer-behoefte
Extrusie	Afdelingshoofd	1	1	1	1
	Productieploeg	3	12	36	24
				Subtotaal:	25
Technische Dienst	Afdelingshoofd	1	1	1	1
	TD-ers	1	6	6	6
				Subtotaal:	7
Wikkelafdeling	Afdelingshoofd	1	1	1	1
	Intern Transport	2,5	1	5	5
	Productieploeg	2	8	16	16
				Subtotaal:	22
Logistiek Genderen	Logistiek	1	2	2	2
	Magazijnmedewerkers	1	6	6	6
	Chaufeurs	1	3	3	3
				Subtotaal:	11
Kantoor	Directie OPL	1	1	1	1
	Admin	1	0	0	0
	KAM	1	0	0	0
	Marketing	1	1	1	1
	Verkoop Budi	1	7	7	7
	Verkoop Bidi	1	17	17	17
	Bedrijfsbureau	1	0	0	0
	R&D	1	0	0	0
	Directie OPACK	1	1	1	1
	Bezoekers kantoor Giessen	1	3	3	3
	MT OPACK	1	3	3	3
				Subtotaal:	33
	Klanten	Klanten	1	6	6
Totaal:					104
Minus op de fiets		5%			5
		Minus carpoolen	5%		5
➡ MAXIMALE PARKEERBEHOEFTE BEOOGDE SITUATIE GENDEREN:					
94					

Aanwezige parkeerplaatsen 108

Bij realisatie van de beoogde plannen zal het Bedrijfsbureau/Admin/KAM/R&D verplaatst worden naar Giessen, dit gebeurd op korte termijn. Hierdoor blijft de parkeerbehoefte van 94 plaatsen onder de parkeercapaciteit van 108 plaatsen.

Situatie na oplevering nieuw kantoor Giessen					
Afdeling	Functie	Aantal ploegen	Aantal medewerkers per ploeg	Totaal aantal personen	Gelijktijdige parkeer-behoefte
Extrusie	Afdelingshoofd	1	1	1	1
	Productieploeg	3	12	36	24
				Subtotaal:	25
Technische Dienst	Afdelingshoofd	1	1	1	1
	TD-ers	1	6	6	6
				Subtotaal:	7
Wikkelafdeling	Afdelingshoofd	1	1	1	1
	Intern Transport	2,5	1	5	5
	Productieploeg	2	8	16	16
				Subtotaal:	22
Logistiek	Genc kantoor Logistiek	1	2	2	2
	Magazijnmedewerkers	1	6	6	6
	Chaufeurs	1	3	3	3
			Subtotaal:	11	
Kantoor					
	Directie OPL	1	1	1	1
	Admin	1	0	0	0
	KAM	1	0	0	0
	Marketing	1	1	1	1
	Verkoop Budi	1	0	0	0
	Verkoop Bidi	1	0	0	0
	Bedrijfsbureau	1	0	0	0
	R&D	1	0	0	0
	Directie OPACK	1	1	1	1
	Bezoekers kantoor Giessen	1	6	6	6
	MT OPACK	1	3	3	3
			Subtotaal:	12	
Klanten	Klanten	1	6	6	6
	Totaal:				83
	Minus op de fiets	5%			4
	Minus carpoolen	5%			4
➡ MAXIMALE PARKEERBEHOEFTE TOEKOMSTIGE SITUATIE GENDEREN:					
75					

Aanwezige parkeerplaatsen 108

Doelstelling is tevens om, na realisatie van de beoogde plannen in Genderen, een nieuw kantoor in Giessen te bouwen, waarbij na oplevering Marketing/Verkoop Budi/Verkoop Bidi ook naar Giessen zullen verhuizen. Hierdoor zal de parkeerbehoefte in Genderen nog meer afnemen t.o.v. de 94 plaatsen en voldoet de parkeercapaciteit van 108 plaatsen daarom ruimschoots.