

**Ruimtelijke
onderbouwing
PURO, Stevert 34,
Steensel**

Gemeente Eersel

Ruimtelijke onderbouwing

“PURO, Stevert 34, Steensel”

Inhoud

1) Toelichting

Datum: 27 oktober 2011

TOELICHTING

Inhoudsopgave

Inhoudsopgave	7
1. Inleiding.....	8
1.1 Aanleiding	8
1.2 Plangebied.....	8
1.3 Doel	8
1.4 Geldend bestemmingsplan.....	8
2. Bestaande situatie	10
2.1 Ruimtelijke structuur	10
2.2 Functionele structuur	10
3. Beleidskader	11
3.1 Verordening ruimte	11
4. Milieuhygiënische en planologische aspecten.....	12
4.1 Water	12
4.2 Natuur	12
4.3 Cultuurhistorie	12
4.4 Milieueffectrapportage	12
4.5 Bedrijfshinder	12
4.6 Geluid	13
4.7 Luchtkwaliteit	13
4.8 Bodemkwaliteit	13
4.9 Externe veiligheid	14
4.10 Duurzaamheid	14
4.11 Totaalbeeld aspecten	15
5. Planbeschrijving.....	16
5.1 Uitgangspunten/bestaande situatie	16
5.2 Nieuwe Ontwikkelingen/concrete beschrijving plan	16
6. Economische uitvoerbaarheid	17
7. Procedure	18

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Op 21 februari 2011 heeft hondenvoerfabrikant Puro B.V., gevestigd aan de Stevert 34 te Steensel, bij de gemeente Eersel een verzoek ingediend voor een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen in verband met een uitbreiding van het bedrijfspand. In het bouwplan wordt een gedeelte van de bestaande bebouwing in hoogte gelijk getrokken met de nieuwe aanbouw naar 10 meter. Daarbij wordt voor het geheel een plat dak toegepast. Hiervoor is gekozen, omdat daarmee een bouwkundig en esthetisch beter gebouw ontstaat. Het bouwplan is voor wat betreft de hoogte en dakhelling in strijd met het geldende bestemmingsplan. Medewerking verlenen aan het bouwplan is niet mogelijk binnen het beleid voor kleine afwijkingen van bestemmingsplannen van de gemeente Eersel. Artikel 2.12, lid 1 onder c onder 3 van de Wet omgevingsrecht bepaalt dat medewerking kan worden verleend indien de activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening en de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat. Deze ruimtelijke onderbouwing is in deze notitie opgenomen.

1.2 Plangebied

Het fabriekspand van Puro hondenvoeding is gevestigd aan de Stevert 34 in Steensel. De ligging van het plangebied is op onderstaande luchtfoto weergegeven. Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Steensel. Het betreft de percelen, kadastraal bekend gemeente Eersel, sectie K, nummers 1119, 397 en 403.



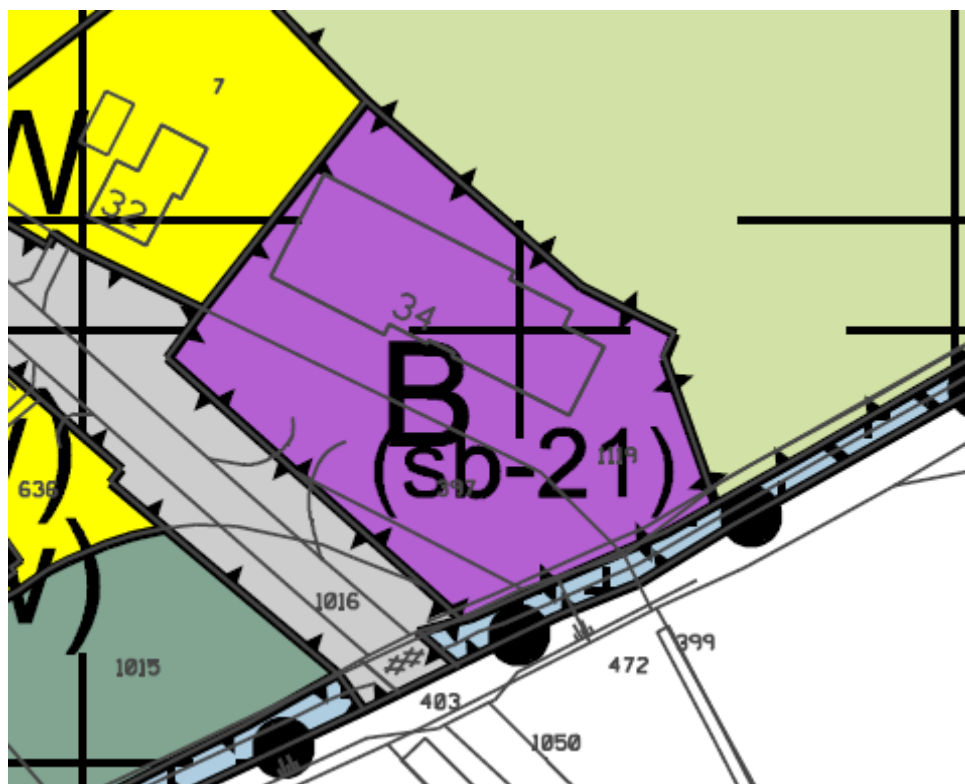
Afbeelding 1: ligging plangebied

1.3 Doel

Met de omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan wordt het mogelijk gemaakt om af te wijken van de in het bestemmingsplan voorgeschreven maximale bouwhoogte en minimale dakhelling (en daarmee bouwvolume), zodat een bouwkundig en esthetisch beter gebouw ontstaat.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse geldt het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Eersel. Het perceel is daarin gelegen in een bebouwingsconcentratie en heeft een bedrijfsbestemming, met de aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf: maalderij, fabriek voor honden- en diervoeding’. De maximale goot- en bouwhoogte bedragen respectievelijk 5,5 en 10 meter. De dakhelling dient minimaal 15 graden te zijn. Voor ondergeschikte platte tussenleden van het dak geldt de minimale dakhelling niet. Daarnaast is een dubbelbestemming “Waarde-archeologie aandachtsgebied” en “Waarde-Beschermingszone natte natuurparel” opgenomen.



Afbeelding 2: Uitsnede bestemmingsplan "Buitengebied"

2. Bestaande situatie

2.1 *Ruimtelijke structuur*

Het plangebied ligt ten zuidoosten van Steensel binnen een kleine bebouwingsconcentratie in het buitengebied. Het bedrijf bevindt aan het einde van een lint met voornamelijk woningen. Het perceel wordt in het zuiden begrensd door de waterloop de Run. Deze vormt ter plaatse de gemeentegrens met de gemeente Bergeijk.

2.2 *Functionele structuur*

Binnen het lint waar het bedrijf is gevestigd, is hoofdzakelijk sprake van woningen. Daarnaast wordt de omgeving buiten het lint voornamelijk gekenmerkt door agrarisch grondgebruik.

3. Beleidskader

Het plan heeft geen invloed op de basisdoelstellingen van het bestemmingsplan Buitengebied. Daarnaast is het geen ontwikkeling waarbij een provinciaal of rijksbelang in het geding is. Gelet hierop heeft geen vooroverleg plaatsgevonden met de provincie en rijksdiensten. Daarnaast zijn om die reden de voorgenomen aanpassingen niet getoetst aan de gemeentelijke structuurvisie.

3.1 Verordening ruimte

Kwaliteitsverbetering bij nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied, zoals voorgeschreven in artikel 2.2 van de Verordening ruimte, is op dit plan niet van toepassing. Er worden namelijk geen nieuwe bebouwingsmogelijkheden gecreëerd buiten het huidige te bebouwen oppervlak, waardoor de toepassing van dit artikel niet aan de orde is. Hierover heeft nader overleg plaatsgevonden met de provincie. Deze heeft aangegeven dat voor afwijkende bouwhoogten geen kwaliteitsverbetering vereist is. Desondanks wordt op de locatie een kwaliteitsverbetering gerealiseerd in de vorm van aanvullende beplanting voor de landschappelijke inpassing. Deze is om voornoemde reden echter niet getoetst aan de rekenmethodiek zoals opgenomen in de concept handreiking “Kwaliteitsverbetering van het landschap” van de provincie.

4. Milieuhygiënische en planologische aspecten

4.1 Water

Omdat de afwijking aan het bestemmingsplan geen betrekking heeft op een uitbreiding van het verhard oppervlak, zijn er geen gevolgen voor de waterhuishouding. Vooroverleg met het waterschap is daarom niet gevoerd.

4.2 Natuur

Op het perceel rust de dubbelbestemming "Waarde-Beschermingszone natte natuurschap", waarmee het perceel mede bestemd is voor het behoud, beheer en herstel van de waterhuishoudkundige situatie, gericht op het verbeteren van de condities voor de natuur(waarden). Als gevolg van het afwijken van de voorgeschreven bouwhoogte en dakhelling zijn geen belemmeringen te verwachten voor de waterhuishouding en andere flora & fauna.

4.3 Cultuurhistorie

Aan het perceel en bedrijfspand zijn geen cultuurhistorische waarden toegekend die kunnen worden aangetast. Op het perceel ligt wel de dubbelbestemming 'Waarde-Archeologie aandachtsgebied'. Op de erfgoedkaart is aan het perceel een hoge archeologische verwachtingswaarde toegekend. Hierbinnen zijn bouwplannen tot 500 m² vrijgesteld van de verplichting tot het uitvoeren van een archeologisch onderzoek. Het bouwplan voldoet hieraan. Bovendien heeft het afwijken van het bestemmingsplan voor wat betreft de bouwhoogte en dakhelling geen effecten op archeologie.

4.4 Milieueffectrapportage

Bestaande situatie

Puro Hondenvoeding B.V. is een producent van hondenvoeding. Wekelijks wordt met circa 4 werknemers maximaal 100 ton hondenvoeding geproduceerd. De jaarproductie bedraagt 4.500 ton. Dit wordt gedaan vanuit de productievestiging aan de Stevert 34 in Steensel. Daarnaast beschikt het bedrijf over een groot aantal verkooppunten verspreid door Nederland.

Binnen de inrichting in Steensel worden grondstoffen gemengd, gemalen, gemixt met additieven en geperst tot hondenbrokken. De eindproducten worden, nadat ze zijn afgekoeld, verplaatst naar een weegbunker en vervolgens verpakt en getransporteerd.

Gewenste verandering

Het plan betreft het uitbreiden van het magazijn met het plaatsen van 10 stuks grondstoffen silo's. De aanvoer van grondstoffen in zakken met vrachtwagens wijzigt in de aanvoer van grondstoffen in bulkwagens.

Het plan bevat geen activiteiten genoemd in hoofdstuk 2 van het Besluit milieueffectrapportage. Het opstellen van een milieueffectrapport of een milieuaanmeldingsnotitie is dan ook niet aan de orde.

4.5 Bedrijfshinder

Het plan zelf bevat geen gevoelige objecten. Het toetsen van bedrijfshinder van bedrijven in de omgeving is daarom niet aan de orde.

In de omgeving van het bedrijf zijn een aantal woningen gelegen. Deze woningen worden aangemerkt als gevoelige objecten. Het bedrijf is een inrichting als bedoeld in de Wet milieubeheer waarvoor ingevolge de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht een omgevingsvergunning vereist is. De meest relevante milieuhygiënische gevolgen van het in werking zijn van de inrichting zijn de productie van geluid en geur, het verbruik van energie, de kans op bodemverontreiniging en luchtverontreiniging.

Voor het plan is door Puro Hondenvoeding B.V. op 5 juli 2011 een aanvraag omgevingsvergunning voor de activiteit "Milieuneutraal wijzigen" ingediend. In de aanvraag wordt aangegeven dat:

- de verandering het uitbreiden van het magazijn betreft met het plaatsen van 10 stuks grondstoffen silo's, de aanvoer van grondstoffen in zakken met vrachtwagens wijzigt in de

- aanvoer van grondstoffen in bulkwagens, het transport met heftrucks en de hoeveelheid verpakkingsafval afneemt;
- de emissiepunten niet veranderen;
 - de in de aanvraag opgenomen verandering niet leidt tot andere of grotere nadelige gevolgen voor het milieu dan door de geldende vergunning worden toegestaan;
 - de verandering niet leidt tot een andere inrichting dan waarvoor eerder een vergunning is verleend.

Het bedrijf beschikt over een milieuvergunning (thans omgevingsvergunning) van 16 december 2009. In deze vergunning zijn voorschriften opgenomen waarmee gevolgen naar de omgeving worden voorkomen dan wel in voldoende mate worden beperkt.

4.6 Geluid

Wegverkeerslawaaï

Het plan leidt niet tot extra verkeersbewegingen dan waarvoor op 16 december 2009 vergunning verleend is.

Industrielawaaï

De verandering houdt onder andere in dat de aanvoer van grondstoffen in zakken met vrachtwagens wijzigt in de aanvoer van grondstoffen in bulkwagens. Hierdoor neemt het transport met heftrucks over het terrein van de inrichting af en zal het geluid naar de omgeving en de woningen afnemen of tenminste gelijk blijven. In de vergunning van 16 december 2009 zijn geluidsvoorschriften opgenomen. Deze geluidsvoorschriften zijn ook van toepassing op de verandering en het bedrijf moet ook na de verandering aan deze voorschriften voldoen.

4.7 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden.

Voor het bedrijf is op 16 december 2009 vergunning verleend waarin de productiecapaciteit en de emissies naar de lucht zijn vastgelegd. De verandering leidt niet tot andere of grotere emissies naar de lucht. Gesteld kan worden dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

4.8 Bodemkwaliteit

De Wet bodembescherming (Wbb) vormt het wettelijk kader bij de bepaling van de mate en de ernst van een bodemverontreiniging. Conform de Wbb wordt op grond van de mate en omvang van een verontreiniging in grond en/of grondwater bepaald of sprake is van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Hierop is de principiële noodzaak tot sanering gebaseerd. In de Wbb wordt op basis van risico's voor mens en ecosysteem onderscheid gemaakt tussen spoedeisende en niet spoedeisende sanering. Bij eerst genoemde dient binnen vier jaar aangevangen te worden met de sanering; bij laatstgenoemde kan gewacht worden totdat op de locatie een herinrichting en/of bestemmingswijziging aan de orde is.

Bouwen op verontreinigde grond

Voor het verkrijgen van een omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen moet worden aangetoond dat de bodemkwaliteit goed genoeg is voor de geplande (nieuwe) bestemming (bodemgeschiktheidsverklaring). Pas als de bodem schoon genoeg is bevonden mag gebouwd worden. Het criterium is dan of er gevaar is voor de gezondheid van de gebruikers. De indingsvereisten van de Ministeriële regeling omgevingsrecht (Mor) zijn van toepassing voor de aanvraag omgevingsvergunning.

Besluit bodemkwaliteit

Het Besluit bodemkwaliteit is bedoeld om ongewenste verspreiding van verontreinigde grond door grondverzet en baggeractiviteiten te voorkomen. Op de plaats van de uitbreiding is in het verleden het spuiwater van de stoomketel in de bodem geloosd. Hierdoor kan de bodem verontreinigd zijn. De uitbreiding is ongeveer 70 m² en hoewel de ruimte niet bestemd is voor het verblijven van mensen en er dus geen direct gevaar voor de volksgezondheid te verwachten is moet de bodem voor de aanvang van de grondwerkzaamheden wel onderzocht worden om te kunnen voldoen aan het Besluit bodemkwaliteit.

4.9 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. In wet- en regelgeving met betrekking tot het thema externe veiligheid wordt onderscheidt gemaakt in diverse risicobronnen. Zo wordt voor wat betreft de aanwezigheid van risicovolle inrichtingen getoetst aan het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Het vervoer van gevaarlijke stoffen over weg, spoor, water, door de lucht en door buisleidingen wordt getoetst aan de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (circulaire RNVS). Voor buisleidingen geldt ook de circulaire "Zonerings hagedruk aardgastransportleidingen".

Het plan is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Puro Hondenvoeding B.V. is ook geen risicovol bedrijf als bedoeld in het Bevi. Het plan heeft geen betrekking op vervoer van gevaarlijke stoffen waarop externe veiligheid van toepassing is. Externe veiligheid is op dit plan niet van toepassing.

4.10 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling en techniek richt zich voornamelijk op de milieubelangen, zonder dat daarbij de sociale en economische belangen uit het oog verloren worden. Het gaat om doeltreffende technieken voor milieubescherming, waarbij bepaalde nadelige gevolgen voor het milieu worden voorkomen of beperkt. Onder de bescherming van het milieu wordt ook de verbetering van het milieu verstaan. Dat betekent de zorg voor een doelmatig beheer van afvalstoffen, afvalwater en een zuinig verbruik van energie en grondstoffen. Ook betekent dit de beperking van nadelige gevolgen voor het milieu van het verkeer van personen of goederen van en naar de inrichting. Om duurzaamheid binnen de kempengemeenten vorm te geven is een klimaatvisie opgesteld.

Bouwen

Om de ambities uit de klimaatvisie te realiseren, zoals duurzaam bouwen, is een uitvoeringsprogramma vast gesteld met concrete activiteiten. Twee daarvan zijn de toepassing van de Gebouwenprestatierichtlijn (GPR-gebouw) en realiseren van woningen met een 25% verscherpte energieprestatie. GPR-gebouw is een instrument (rekenprogramma) waarin integraal diverse duurzaamheidsaspecten kunnen worden berekend. In dit programma worden de onderdelen energie, milieu, gezondheid, gebruikskwaliteit en toekomstwaarde bepaald. Met de energieprestatienorm kan het verwachte energiegebruik van een gebouw worden berekend.

Het beleid van de gemeente is:

1. Het ambitieniveau voor GPR-gebouw voor alle bouwtypen vast te hanteren van 7,5 gemiddeld, met een minimum van 7,0 voor de module energie.
2. Een energieprestatie-eis te hanteren van 0,45 (=25% strenger dan de wettelijke eis).

Omdat hier sprake is van "verbouw / uitbreiden van de bebouwing", kunnen deze programma's hier niet worden toegepast.

Bedrijfsvoering

Door het plan is een efficiëntere en duurzamere bedrijfsvoering mogelijk. De verandering betreft het uitbreiden van het magazijn met het plaatsen van 10 stuks grondstoffen silo's. Hierdoor kan de aanvoer van grondstoffen in zakken met vrachtwagens gewijzigd worden in de aanvoer van grondstoffen in bulkwagens. Hierdoor neemt het energie verbruik als gevolg van het intern transport met heftrucks over het terrein van de inrichting af. Ook neemt de hoeveelheid afvalstoffen af doordat de aangevoerde grondstoffen niet meer in zakken verpakt hoeven worden.

4.11 Totaalbeeld aspecten

Afwijking van de bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan Buitengebied voor wat betreft de voorgeschreven bouwhoogte en dakhelling brengt geen milieutechnische of planologische belemmeringen met zich mee.

5. Planbeschrijving

5.1 *Uitgangspunten/bestaande situatie*

Het huidige bedrijfspand biedt ruimte aan productie, kantoor en opslag. Daarnaast is het omliggende terrein deels verhard in verband met aan- en afvoer door vrachtverkeer. Voor het overige is beplanting aanwezig op het terrein, voornamelijk aan de zuidoostelijke zijde van het perceel.

5.2 *Nieuwe Ontwikkelingen/concrete beschrijving plan*

Het uitbreidingsplan bestaat uit de vergroting van het bedrijfspand aan de achterzijde van de bestaande bebouwing voor extra magazijnruimte, gedeeltelijk in de vorm van silo's. De totale oppervlakte ten behoeve van silo's bedraagt in de nieuwe situatie 100 m², conform de maximale oppervlakte zoals is voorgeschreven in het bestemmingsplan. De hoogte van de nieuwe siloruimte bedraagt 10 meter en wordt met een plat dak gerealiseerd. Een deel van het dak van de bestaande bebouwing wordt in hoogte gelijk getrokken met de nieuwbouw, omdat anders een lager binnengebied zou ontstaan. Dit bestaande binnengebied kan in de nieuwe situatie worden beschouwd als een ondergeschikt tussenlid, waardoor het plat dak voor dat gedeelte is toegestaan. Bouwkundig leidt de gekozen uitvoering tot een beter gebouw. Het bouwplan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

De uitbreiding van het bedrijfspand dient samen te gaan met een verbeterde landschappelijke inpassing van het bedrijf. Hiervoor is een beplantingsplan opgesteld, waarvan de realisatie is vastgelegd in een overeenkomst met de gemeente Eersel. Het beplantingsplan is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing gevoegd.

6. Economische uitvoerbaarheid

Het betreft een particuliere ontwikkeling, waarvoor geen investeringen van de zijde van de gemeente nodig zijn. De afwijking heeft geen betrekking op een bouwplan als bedoeld in artikel 6.4 Wro, zodat vaststelling van een exploitatieplan niet nodig is. Voor de planologische procedure worden reguliere leges in rekening gebracht.

7. Procedure

Ingevolge artikel 2.12, lid 1, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, dient bij plannen waarbij op basis van een goede ruimtelijke ordening in afwijking van de geldende planologische regeling een omgevingsvergunning wordt verleend, de uitgebreide voorbereidingsprocedure, als bedoeld in afdeling 3:4 van de Algemene Wet bestuursrecht, te worden gevolgd. Daarnaast dient de gemeenteraad te verklaren geen bedenkingen te hebben ten aanzien van het verlenen van medewerking aan de afwijking. Het voorliggende initiatief valt binnen de gebieden waarvoor binnen de gemeente Eersel een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk is.

Bijlagen

- Bouwplan
- Beplantingsplan

Bijlagen