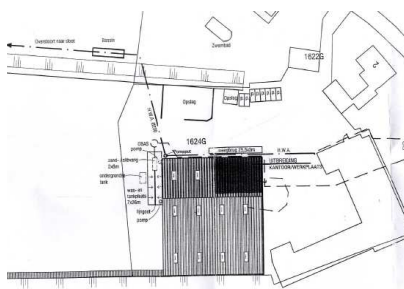
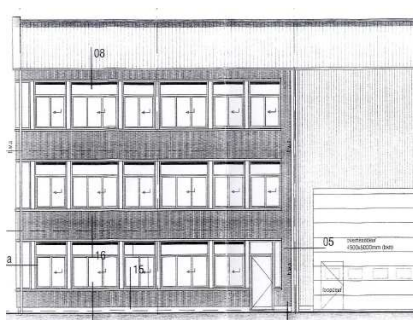


Ruimtelijke onderbouwing Nieuwkuikseweg 2, Helvoirt

Gemeente Haaren



Ruimtelijke onderbouwing

Nieuwkuikseweg 2, Helvoirt

Gemeente Haaren

Toelichting

Bijlagen

Verbeelding

Schaal 1:1.000

Datum:

April 2011

Datum vaststelling:

4 april 2011

Projectgegevens:

ROB01-GBN00001-01a

TEK01-GBN00001-01a

PRA02-GBN00001-01b

Identificatienummer:

NL.IMRO.0788.PBL11HVTNWKKG2-VA01

CROONEN ADVISEURS

ruimtelijke vormgeving & ordening

Postbus 435 – 5240 AK Rosmalen

T (073) 523 39 00 – F (073) 523 39 99

E info@croonen.nl – I www.croonenadviseurs.nl

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Leeswijzer	2
2	Planbeschrijving	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	3
3	Beleidskader	5
3.1	Relatie van de ontwikkeling met gemeentelijk en provinciaal beleid	5
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	7
5	Juridische planopzet	9
6	Haalbaarheid	11
6.1	Financieel	11
6.2	Maatschappelijk	11

Bijlagen

- Planschaderisicoanalyse
- Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant
- Vooroverlegreactie Waterschap De Dommel

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Gubbels Beheer BV is een middelgroot aannemers-, transport- en handelsbedrijf. De activiteiten bestaan uit: grond- en sloopwerken, wegenbouw, bodemsanering, transport, opslag en verkoop. Gubbels Beheer BV (verder te noemen Gubbels) heeft op twee locaties gronden in gebruik waarvan één aan de Nieuwkuikseweg 2 in de gemeente Haaren. Op de locatie van het plangebied wordt een nieuwe sorteerhal en kantoor gerealiseerd. Een deel van deze nieuwe bebouwing past echter niet binnen de toegestane bouwhoogte in het bestemmingsplan. Derhalve is het initiatief niet mogelijk op basis van het vigerende bestemmingsplan en is een herziening hiervan, in de vorm van een projectbesluit, nodig. Omdat er een bouwvergunning eerste fase is aangevraagd voor 1 oktober 2010 kan de hiervoor genoemde herziening nog plaatsvinden in de vorm van een projectbesluit.

Om de ontwikkelingen aan de Nieuwkuikseweg 2a juridisch-planologisch mogelijk te maken zal voor de locatie van het plangebied een projectbesluit genomen worden. Voorliggende ruimtelijke onderbouwing zal, in het kader van het projectbesluit, gebruikt worden als onderbouwing voor de gewenste ontwikkeling in het plangebied. Bij deze ruimtelijke onderbouwing is tevens een verbeelding gevoegd.

1.2 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Nieuwkuikseweg 2 in de gemeente Haaren.



Globale ligging plangebied

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 worden de huidige en de toekomstige situatie aan de Nieuwkuikseweg 2 beschreven. Het beleidskader dat van toepassing is op de locatie en het initiatief is opgenomen in hoofdstuk 3. Aan de hand van de omschrijving van de planologische aspecten ter plaatse en in de directe omgeving van het plangebied wordt in hoofdstuk 4 de toelaatbaarheid van het initiatief geschetst. De financiële haalbaarheid en de juridische planopzet van het initiatief komen respectievelijk in de hoofdstukken 5 en 6 aan de orde en in hoofdstuk 7 wordt inzicht geboden in de (te) doorlopen procedure. In het achtste en laatste hoofdstuk is een overzicht opgenomen van de bronnen die gebruikt zijn bij de totstandkoming van dit plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

De bedrijfslocatie aan de Nieuwkuikseweg 2 te Helvoirt is gelegen in de nabijheid van de kern Cromvoirt, op het kruispunt van de historische wegen naar Helvoirt in het zuiden, Cromvoirt-Vught in het oosten en Nieuwkuijk in het noorden. De bedrijfslocatie ligt in een, van oudsher kleinschalig, agrarisch gebied. Het landschap is de laatste decennia wel steeds grootschaliger geworden. Voor recreanten is de omgeving aantrekkelijk, door de ligging tussen de IJzeren Man en de Loonse- en Drunense Duinen. In deze gebieden zijn ook veel natuurwaarden te vinden. Langs de Nieuwkuikseweg is reeds lang lintbebouwing aanwezig. Van de oude bebouwings- en groenstructuren is momenteel echter weinig terug te zien rond de locatie Nieuwkuikseweg 2.

Op het bedrijfsterrein zijn bedrijfsgebouwen gesitueerd, alsmede een deel van de opslag en een puinbreker. Het grootste deel van de locatie aan de Nieuwkuikseweg 2 wordt gebruikt voor het sorteren van bouw- en sloopafval, de inzameling en de verwerking van asfalt en puin. Puin wordt gesorteerd opgeslagen en gebroken tot een BRL 2506 gecertificeerd eindproduct.

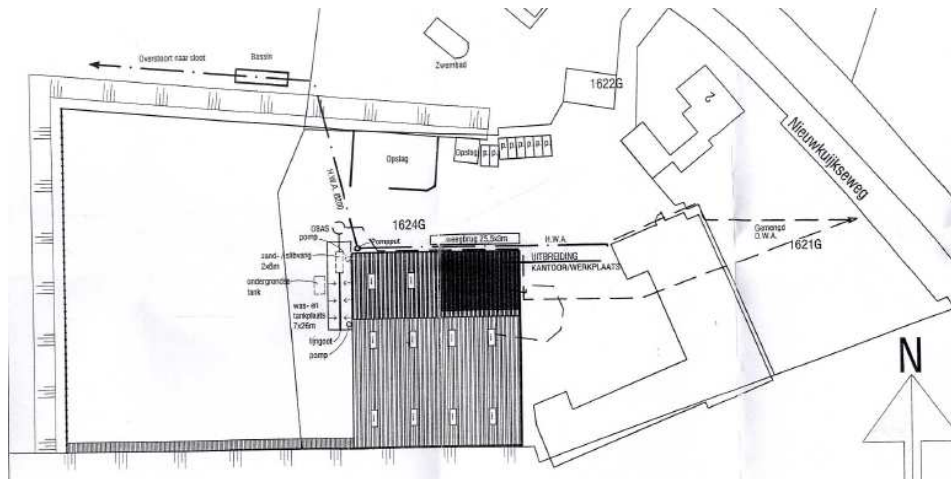
2.2 Toekomstige situatie

Bij de bedrijfslocatie aan de Nieuwkuikseweg 2 is het binnen de huidige regeling mogelijk om nog bedrijfsbebouwing te plaatsen. Gubbels heeft dringend behoefte aan extra inpandige opslag- en verwerkingsmogelijkheden. Daartoe dient een bedrijfshal gebouwd te worden met een oppervlakte van 1.600 m². Qua oppervlakte zou de bebouwing ook binnen de vigerende regeling geplaatst kunnen worden.

Het totale voorgenomen bouwplan van de sorteerloods, werkplaats en kantoor betreft een rechthoekig gebouw. Momenteel wordt het deel van de sorteerloods gebouwd met een bouw- en goothoogte van respectievelijk 12 en 10 meter. Hiervoor was reeds separaat een bouwvergunning aangevraagd. De nieuwe sorteerhal zal worden gebruikt voor het sorteren van bouw- en sloopafval tot 10.000 ton per jaar. De noodzaak voor de hal vloeit rechtstreeks voort uit de eisen die worden gesteld op grond van de Wet milieubeheer. In deze afgesloten hal worden tevens asbestverdachte materialen gezeefd.

Het kantoorgedeelte en de werkplaats valt als het ware in het totale bedrijfsgebouw. De bouw- en goothoogte van de nieuwe bebouwing bedraagt respectievelijk 12 en 10 meter. Het kantoorgedeelte en de werkplaats vormen samen nog geen 20% van het totale nieuwe gebouw. De bebouwing van dit deel heeft op verzoek van de Welstandscommissie een aansluitende goot- en bouwhoogte gekregen op de sorteerloods (respectievelijk 10 en 12 m). Welstand heeft op 17 februari 2010 het totaal plan geaccordeerd, samen met het kantoor en de werkplaats.

De nieuw te bouwen bebouwing zal dusdanig gesitueerd worden dat de schuine dakhelling grenst aan de groene inkleding, zodat zo min mogelijk zicht op de gebouwen ontstaat.



Toekomstige situatie nieuwe werkplaats en kantoor



Vooraanzicht nieuwe werkplaats en kantoor

3 Beleidskader

3.1 Relatie van de ontwikkeling met gemeentelijk en provinciaal beleid

Het bestemmingsplan van de gemeente Haaren is vastgesteld door de gemeenteraad op 28 mei 2009. Het deel waar de ontwikkeling van de sorteerhal en het kantoor heeft een bedrijfsbestemming. Ter plaatse van de gewenste bedrijfsbebouwing is de goot- en bebouwingshoogte 10 en 12 m respectievelijk 5 en 8 m.



Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Ten opzichte van huidige bestemmingsregeling en de gewenste toekomstige situatie is slechts sprake van een verandering in bouwhoogte voor een zeer klein deel van het huidige bestemmingvlak. Het betreft geen uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten of de bedrijfsbebouwing. Daardoor is er geen sprake van strijdigheid met het provinciaal beleid (Interim)structuurvisie en de verordening ruimte van de provincie Brabant. De voorgenomen realisatie van de bebouwing past enkel niet binnen de toegestane bebouwingshoogte van het vigerend bestemmingsplan. Derhalve is voorliggend projectbesluit opgesteld.

4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten.

Ten opzichte van huidige bestemmingsregeling en de gewenste toekomstige situatie is slechts sprake van een verandering in bouwhoogte voor een zeer klein deel van het huidige bestemmingvlak. Er is geen sprake van toename van oppervlakteverharding of extra oppervlakte bebouwing ten opzichte van de gewenste nieuwe situatie uit het bestemmingsplan 'Nieuwkuikseweg 2'. In het geldende bestemmingsplan 'Nieuwkuikseweg 2' zijn de milieuhygiënische en planologische aspecten ten behoeve van de gehele ontwikkeling nader onderbouwd. Op basis van die onderbouwing en onderzoeken is de gewenste realisatie van de werkplaats en het kantoor mogelijk. Die onderbouwing en onderzoeken zijn nog steeds van toepassing.

Ten behoeve van de vergroting van de goot en bouwhoogte van de werkplaats en het kantoor is geen nieuw onderzoek noodzakelijk. Hierbij wordt dan ook verwezen naar de onderbouwing van de milieuhygiënische en planologische aspecten uit het moederplan 'Nieuwkuikseweg 2' uit 2009.

5 Juridische planopzet

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen binnen het plangebied.

Ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan 'Nieuwkuikseweg 2' verandert er niets aan de regels zoals opgenomen in dat plan. Daarom zijn er geen nieuwe regels noodzakelijk bij voorliggend projectbesluit en zijn de regels van het moederplan onverminderd van kracht.

Omdat de goot- en bouwhoogte op een deel van het bestemmingsvlak wordt veranderd is wel een nieuwe plankkaart noodzakelijk. Deze is als verbeelding bij het projectbesluit gevoegd.

6 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Financieel

Voor de gemeente ontstaan geen kosten of opbrengsten vanwege het plan. De kosten en opbrengsten zijn volledig voor rekening en risico van Gubbels. Het bedrijfsplan van Gubbels geeft aan dat er sprake is van economische uitvoerbaarheid.

Gubbels is bereid om in uitvoering van art. 49a van de Wet op de ruimtelijke ordening, met de gemeente nadere afspraken te maken over het geheel voor rekening nemen van Gubbels van eventuele te honoreren planschadeclaims. Op verzoek van de gemeente is een planschaderisicoanalyse uitgevoerd. Deze is als bijlage bij het projectbesluit opgenomen.

6.2 Maatschappelijk

Op 17 februari 2010 is het plan voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie is van mening dat het plan onder voorwaarden voldoet aan redelijke eisen van welstand. Op 6 mei 2010 is een gewijzigd plan ingekomen. Dit plan is aangepast aan de opmerkingen van de welstandscommissie.

Het projectbesluit is in het kader van het wettelijk vooroverleg verzonden door de gemeente Haaren naar het waterschap De Dommel, de provincie Noord-Brabant en het ministerie van VROM. De reactie van zowel het waterschap als de provincie (zie bijlagen) hebben geen aanleiding gegeven voor het aanpassen van het projectbesluit. Het ministerie van VROM heeft niet gereageerd.

Het projectbesluit is overeenkomstig de gemeentelijke inspraakverordening voor een ieder ter inzage gelegd van 27 januari 2011 t/m 10 maart 2011. Hierbij is de mogelijkheid geboden om zienswijzen in te dienen. Gedurende deze periode zijn geen zienswijzen ingediend.