

TOELICHTING

Bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013,
herziening Beerseweg 9



Planstatus:	Vastgesteld
Plan identificatie:	NL.IMRO.0823.BPBGBEERSEWEG9-VAST
Auteur:	Ir. C.C.F. Mureau
Gecontroleerd:	F. van den Borne
Datum:	27 september 2016

Opdrachtgever: Transportbedrijf H.G.W. Welte B.V.
Contactpersoon gemeente Oirschot: De heer L. Giesen

INHOUDSOPGAVE

1. Inleiding	2
1.1 Aanleiding	2
1.2 Beschrijving	2
1.3 Ligging plangebied	3
1.4 Doel van het bestemmingsplan	3
1.5 Leeswijzer	3
2. Plan	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Nieuwe situatie	6
2.3 Oppervlakte en bouwvolume van het project	7
2.4 Inrichtingsschets	7
3. Beleid	9
3.1 Vigerend rijksbeleid	9
3.2 Vigerend provinciaal beleid	9
3.3 Gemeentelijk beleid	16
3.4 Conclusie	18
4. Ruimtelijke aspecten	19
4.1 Integraal gebiedsprofiel	19
4.2 Stedenbouwkundige inpassing	21
4.3 Landschappelijke inpassing	23
4.4 Archeologie en cultuurhistorie	24
4.5 Conclusie	26
5. Milieuaspecten	27
5.1 Natuur en landschap	27
5.2 Bodemkwaliteit	29
5.3 Luchtkwaliteit	30
5.4 Milieuzonering	30
5.5 Licht	32
5.6 Geluid	32
5.7 Veiligheid	32
5.8 Duurzaam bouwen	33
5.9 Milieueffectrapportage	33
5.10 Water	33
5.11 Agrarische aspecten	38
5.12 Mobiliteit en parkeren	38
5.13 Kabels en leidingen	39
5.14 Gevolgen voor toekomstige ontwikkelingen	39
6. Uitvoerbaarheid	40
6.1 Economische uitvoerbaarheid	40
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	40
6.3 Handhaving	41
7. Conclusie	43
7.1 Motivatie van het verzoek	43
7.2 Samenvatting en conclusie	45

Bijlagen

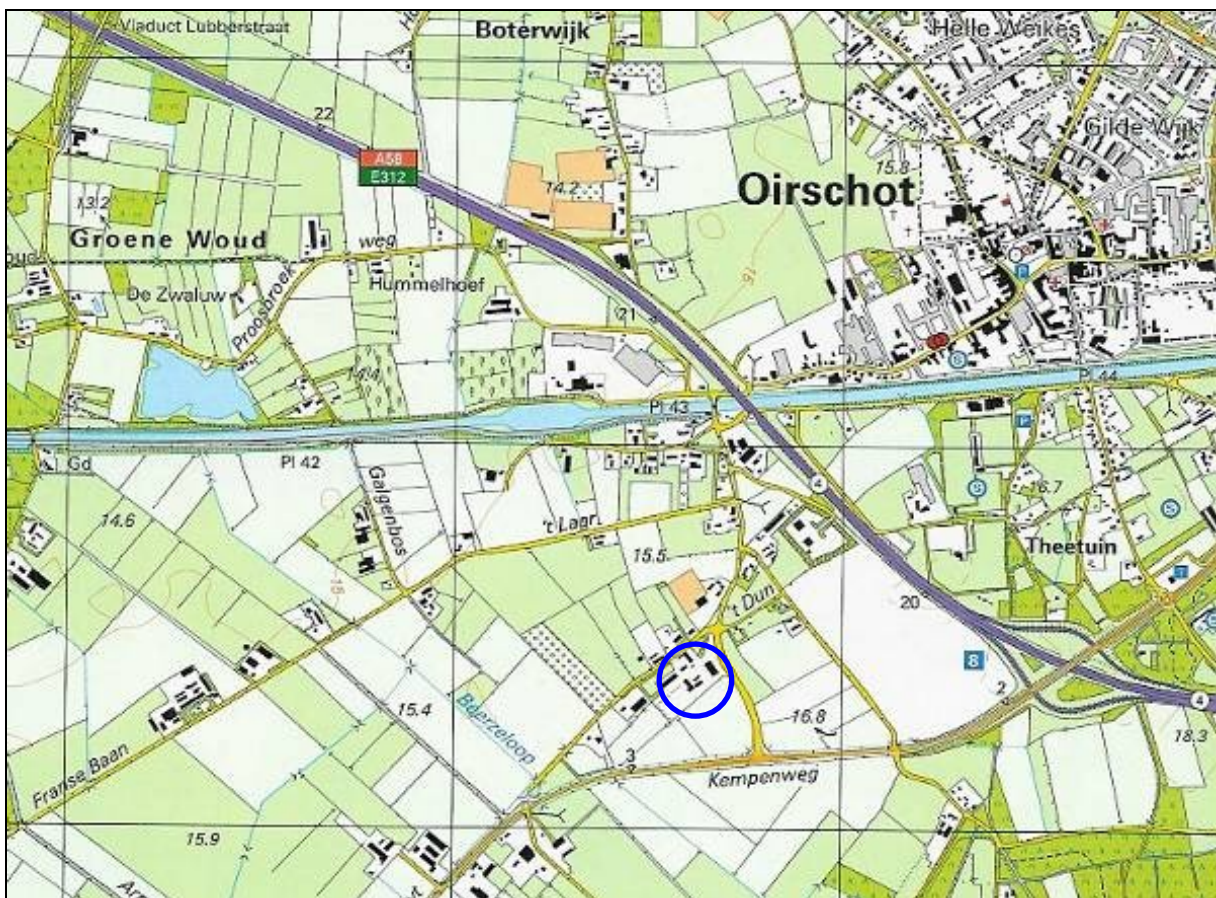
1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan de Beerseweg 9 in het buitengebied van Oirschot is de transportonderneming van de heer H.G.W. Welte gevestigd. Het transportbedrijf is in de loop der jaren uitgegroeid tot een volwaardige en solide onderneming, met een tweede locatie op het bedrijventerrein De Run in Veldhoven. Om een goed toekomstperspectief voor het transbedrijf te behouden is reguliere bedrijfsontwikkeling noodzakelijk. De voorgenomen bedrijfsontwikkeling is niet mogelijk binnen de kaders van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013.

1.2 Beschrijving

De voorgenomen bedrijfsontwikkeling betreft de sloop van verouderde bedrijfsgebouwen en herbouw van bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning, waarbij de totale bebouwde oppervlakte niet wordt vergroot boven de omvang die het vigerende bestemmingsplan toestaat. Vormverandering van het bouwvlak is noodzakelijk, zodanig dat alle permanente voorzieningen ten behoeve van de bedrijfsvoering binnen het bouwvlak gelegen zijn. Het bestemmingsvlak wordt vergroot, zodat voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte ontstaat.



Afbeelding 1.1 Topografische kaart

1.3 Ligging plangebied

De bedrijfslocatie is gelegen aan de Beerseweg 9 in het buitengebied van gemeente Oirschot, ruim een kilometer ten zuidwesten van de kern Oirschot. In de omgeving zijn enkele verspreid staande (voormalige) agrarische bedrijven gevestigd en bevinden zich enkele verspreid liggende burgerwoningen. Daarnaast is ten noorden en ten oosten van de locatie bedrijvigheid gevestigd. De cultuurgronden in de omgeving zijn ingericht voor efficiënt agrarisch gebruik. Op de topografische kaart van afbeelding 1.1 is de ligging van de bedrijfslocatie met een cirkel weergegeven.

Het transportbedrijf aan de Beerseweg 9 is gevestigd op de percelen die kadastraal bekend zijn als gemeente Oirschot, sectie K, perceelnummers 509, 928, 1192 en 1193. Alle genoemde kadastrale percelen zijn in eigendom van de heer H.G.W. Welte. De vormverandering van het bouwvlak is op het kadastrale perceel met nummer 1192 gesitueerd.

1.4 Doel van het bestemmingsplan

Om de voorgenomen ontwikkeling mogelijk te maken is partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013 noodzakelijk. Gemeente Oirschot heeft uitgesproken hieraan in principe medewerking te willen verlenen. De voorliggende rapportage vormt de toelichting bij het bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013, herziening Beerseweg 9.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk twee de beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. Het overheidsbeleid dat op het initiatief van toepassing is wordt beschreven in hoofdstuk drie. Hoofdstuk vier geeft een omschrijving van de ruimtelijke aspecten, gevolgd door een weergave van relevante milieuaspecten in hoofdstuk vijf. De uitvoerbaarheid van het initiatief wordt in hoofdstuk zes beschreven. Deze toelichting wordt in hoofdstuk zeven beëindigd met de motivatie van de initiatiefnemer en de samenvatting en conclusie.

2. Plan

2.1 Huidige situatie

De locatie aan de Beerseweg 9 is in gebruik als transportbedrijf. Afbeeldingen 2.1 tot en met 2.4 geven foto's van de huidige situatie weer.



2.1 Parkeerterrein en manoeuvreerruimte



2.2 Werkplaats en magazijn



2.3 Werktuigenberging met inpandige kantine



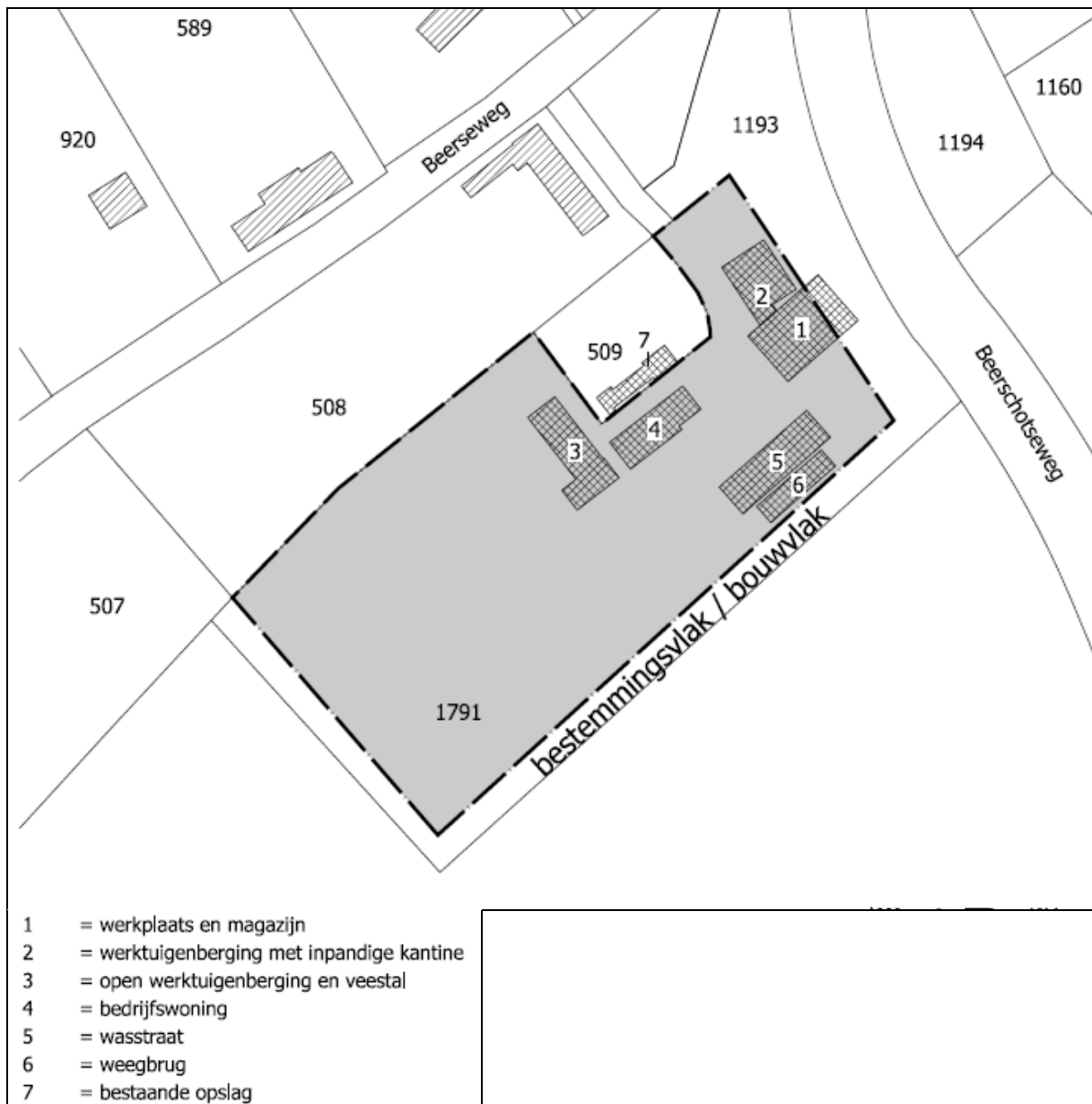
2.4 Bedrijfswoning en open stalling

Transportbedrijf H.G.W. Welte BV is een professionele logistieke dienstverlener op het gebied van opslag en nationaal en internationaal transport en distributie van diverse goederen. Er werken 25 personen in vaste dienst en 6 parttimers. Het uitgebreide wagenpark bestaat onder andere uit opleggers, bakwagens en vrachtwagencombinaties, al dan niet met koelmogelijkheden en hydraulische laadkleppen, schuifzeilopleggers met of zonder meeneemheftruck, semi-diepladers en diepladers. Het betreft in totaal 22 vrachtauto's.

De thuisbasis van het materieel is de Beerseweg 9 in Oirschot, waar ook de professioneel ingerichte werkplaats is gevestigd. In deze werkplaats met uitgebreid magazijn zorgen eigen vakmensen ervoor dat het materieel in goede conditie blijft.

De planning bevindt zich op de vestiging in Veldhoven. Voor het verzamelen en het op route zetten voor de diverse bestemmingen wordt gebruik gemaakt van de opslagruimte die eveneens in Veldhoven is gevestigd. Deze opslagruimte is voorzien van diverse koelcellen en een ruimte voor droge opslag.

Afbeelding 2.5 geeft de huidige situatie weer, met de omschrijving van de bestaande bebouwing. De situatietekening is in bijlage 1 op schaal weergegeven. Het bouwvlak is gelijk aan het bestemmingsvlak en heeft een oppervlakte van 1.41 ha.



Afbeelding 2.5 Huidige situatie

De totale oppervlakte van de bestaande bebouwing bedraagt 1.827 m². Het parkeerterrein heeft afmetingen circa 80x40 meter en biedt parkeergelegenheid aan 22 vrachtauto's. De manoeuvreerruimte beslaat het overige verharde terrein en heeft afmetingen van circa 180x50 meter. Voldoende manoeuvreerruimte is noodzakelijk om met groot rijdend materieel de

werkplaats in en uit te rijden, te parkeren en de bedrijfslocatie te bereiken en verlaten. Rondom de bedrijfslocatie en voor de bedrijfswoning is erfbeplanting aangebracht. Het erf is deels afgescheiden door een verhoogde aarden wal. Ten westen van de werktuigenberging met in pandige kantine zijn parkeerplaatsen aangelegd voor personeel en bezoekers.

2.2 Nieuwe situatie

De heer Welte wenst zijn transportbedrijf te ontwikkelen, door de inrichting van het terrein aan te passen en het slopen en herbouwen van een aantal bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning. De werktuigenberging met in pandige kantine, open stalling met stal en bedrijfswoning met aangebouwde schuur worden gesloopt. De vervangende nieuwbouw bestaat uit een opslagloods, kantoor/kantine en bedrijfswoning. Alle bebouwing en voorzieningen, zoals de wasstraat en weegbrug, maken in de nieuwe situatie onderdeel uit van het bouwvlak. De nieuwe situatie is weergegeven op afbeelding 2.6.

De omvang van het bouwvlak blijft in de nieuwe situatie met een oppervlakte van 1.41 ha gelijk aan de huidige omvang. Het bestemmingsvlak wordt vergroot van 1.41 ha naar 1.95 ha. Het vergroten van het bestemmingsvlak is noodzakelijk om na de herinrichting van het terrein voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte te creëren.

De draaicirkel van de vrachtwagens is minimaal 20 meter. Meer ruimte voor het maken van een ruimere draai is wenselijk, vanwege het wringen van de assen bij het maken van een scherpe bocht. Meer ruimte heeft een gunstig effect op de verkeersbewegingen op het terrein. De vrachtwagens kunnen direct vanaf de openbare weg richting de wasstraat en weegbrug of richting het parkeerterrein. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor vrachtwagens die wachten op de wasstraat of weegbrug.

Momenteel wordt de parkeerruimte op de bedrijfslocatie volledig benut. Tijdens piekperiodes ontstaan zo nu en dan problemen, omdat te weinig manoeuvreerruimte voorhanden is. Het rijdend materieel wordt steeds groter, zodat per vrachtauto een grotere behoefte aan parkeerterrein en manoeuvreerruimte ontstaat. Daarnaast biedt de solide bedrijfsstructuur van het transportbedrijf van de heer Welte ruimte voor uitbreiding naar op termijn dertig vrachtauto's.

Door technische en maatschappelijke ontwikkelingen is de transportsector voortdurend in beweging. De marges in het goederenvervoer staan echter onder druk. Met name de prijsontwikkeling van arbeid en brandstof noodzaakt ondernemers in de transportsector steeds efficiënter te werken. Om een positieve marge te handhaven is het benutten van schaalvoordelen essentieel. Daarnaast moeten logistieke dienstverleners een totaalpakket leveren, waarbij service en klantgerichtheid voorop staan. De heer Welte hecht veel waarde aan goed en gemotiveerd personeel en streeft naar optimale arbeidsomstandigheden. Er is sprake van groei met oog voor de menselijke maat. Veiligheid en plezierig werken mogen door de verdere ontwikkeling van de onderneming niet in het gedrang komen.

De voorgenomen ontwikkeling kan omschreven worden als reguliere bedrijfsontwikkeling. Het is niet de bedoeling de aard van de bedrijfsactiviteiten wezenlijk te wijzigen. De locatie aan De Run in Veldhoven maakt ook in de nieuwe situatie onderdeel uit van de bedrijfsvoering van het transportbedrijf. De planning en opslag blijven op deze locatie gehandhaafd. De nieuwe situatie biedt goede mogelijkheden voor een efficiënte

bedrijfsvoering met voldoende toekomstperspectief. Daarnaast leidt het tot een positieve impuls voor de arbeidsomstandigheden.

Na afronding van de werkzaamheden is een bedrijfssituatie gerealiseerd die voldoet aan de eisen van deze tijd en een efficiënte inzet van arbeid en materieel mogelijk maakt. De schaalgrootte sluit aan bij ondernemersvisie van de heer Welte.

2.3 Oppervlakte en bouwvolume van het project

Het voorliggende verzoek betreft vormverandering van het bouwvlak, waarbij de bestaande oppervlakte van 1.41 ha gelijk blijft, en vergroting van het bestemmingsvlak tot 1.95 ha. De maximaal toegestane bebouwde oppervlakte wijzigt niet. Afbeelding 2.6 geeft een situatieschets weer van de gewenste situatie.

In de huidige situatie is sprake van 1.827 m² bebouwing. Na sloop en herbouw bedraagt de bebouwde oppervlakte 1.885 m². Deze oppervlakte komt overeen met de maximale bebouwde oppervlakte die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen. De bouwregels van het bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013, herziening Beerseweg 9 zijn identiek aan de bouwregels van het bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013 en geven de maximale bouw- en goothoogte weer, zodat een passend bouwvolume is gewaarborgd.

In de nieuwe situatie zijn alle voorzieningen ten dienste van het wagenpark op de locatie in Oirschot geconcentreerd. Op deze wijze kan efficiënt gewerkt worden en worden overbodige verkeersbewegingen voorkomen. Deze opzet correspondeert met de eisen die in een modern transportbedrijf gesteld worden en biedt voor de heer Welte een passende oplossing.

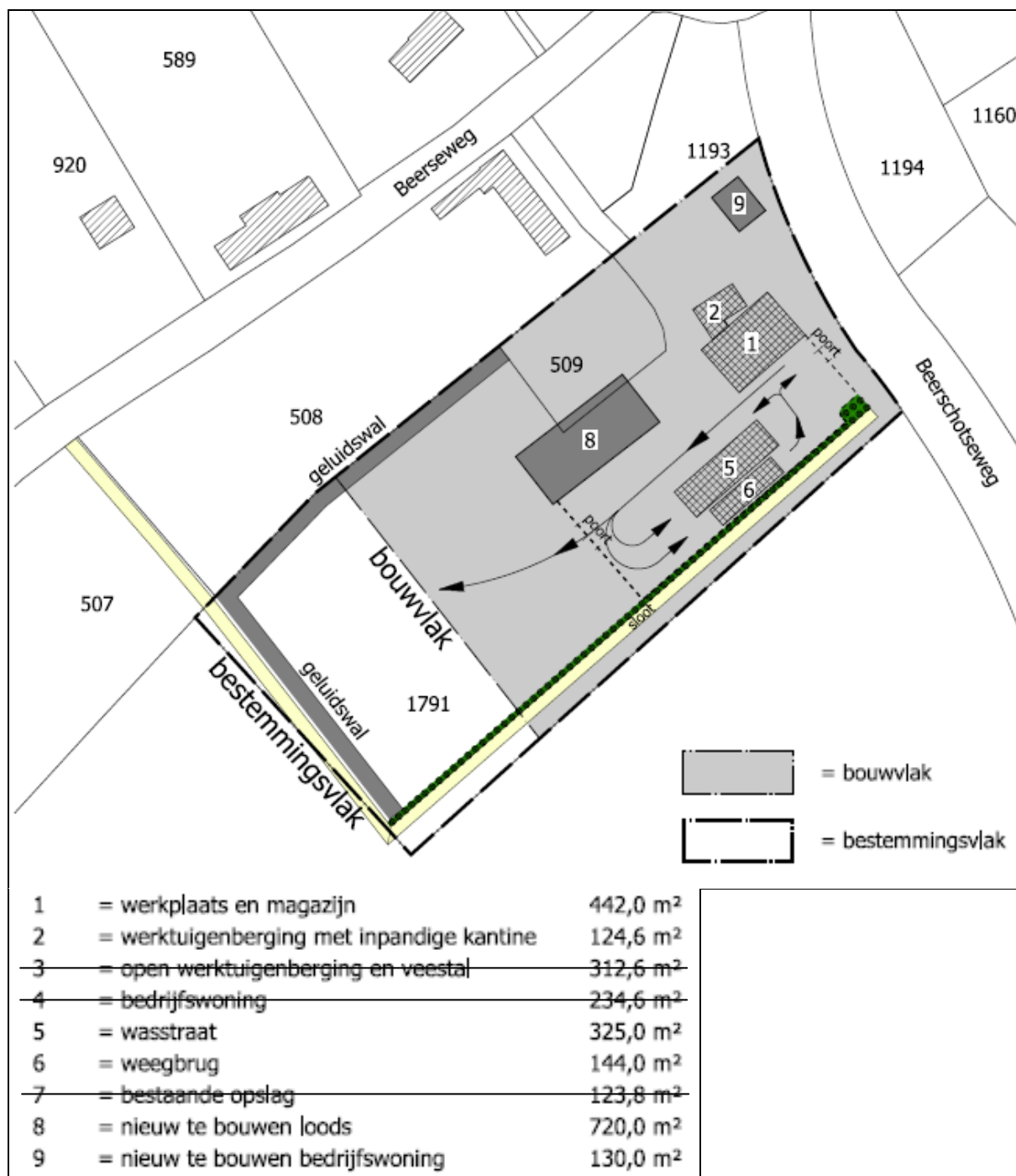
2.4 Inrichtingsschets

Het voorliggende verzoek beoogt in vergelijking met het vigerende bestemmingsplan de vorm van het bouwvlak te wijzigen, zodat alle permanente voorzieningen ten behoeve van het bedrijf binnen het bouwvlak gelegen zijn. Het bestemmingsvlak wordt vergroot, zodat het terrein voldoende ruimte biedt voor parkeren en manoeuvreren. Afbeelding 2.6 geeft de nieuwe situatie weer. De afbeelding is in bijlage 1 op schaal opgenomen.

Het bouwvlak heeft zowel in de huidige als in de nieuwe situatie een oppervlakte van 1.41 ha. De bebouwde oppervlakte is in de nieuwe situatie gelijk aan de maximale bebouwde oppervlakte die in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, namelijk 1.885 m².

Het bestemmingsvlak heeft in de huidige situatie een oppervlakte van 1.41 ha en in de gewenste situatie een oppervlakte van 1.95 ha. Vergroting van het bestemmingsvlak is noodzakelijk om voldoende ruimte te creëren voor parkeren en manoeuvreren.

Het slopen en herbouwen van een aantal bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning leidt tot een aanzienlijke verbetering van de inrichting van het terrein. De situering van de voorzieningen is zodanig gekozen dat de bedrijfslocatie optimaal benut wordt, rekening houdend met de grote draaicirkels van de vrachtauto's en het uitscharen van opleggers. Werkzaamheden kunnen efficiënter plaatsvinden.



Afbeelding 2.6 Nieuwe situatie

De gewenste situatie biedt het transportbedrijf een goed toekomstperspectief. Verdere plannen voor bedrijfsontwikkeling zijn binnen afzienbare tijd dan ook niet aan de orde.

3. Beleid

3.1 Vigerend rijksbeleid

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 in werking getreden. De SVIR geeft een integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. In de visie worden ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden. De SVIR vervangt alle voorgaande rijksnota's ten aanzien van ruimte en mobiliteit (waaronder de Nota Ruimte), behalve de Structuurvisie Nationaal Waterplan.

De hoofdlijn van de SVIR is dat het Rijk op het gebied van de ruimtelijke ordening teruggaat en dat gemeenten en provincies op dit taakveld een meer prominente rol krijgen. In het SVIR staat centraal dat alleen nog een taak voor het Rijk is weggelegd wanneer sprake is van een onderwerp:

- dat nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van gemeente overstijgt (bv. mainports);
- waarvoor internationale verplichtingen zijn aangegaan (bv. werelderfgoederen);
- dat (provincie-) of landsgrens overschrijdend is, of een hoog afwentelingsrisico kent of reeds in beheer is bij het Rijk (bv. infrastructuur).

Het Rijk heeft dertien onderwerpen benoemd waar het, aan de hand van de bovenstaande criteria, een taak voor zichzelf ziet weggelegd. Door het nemen van verantwoordelijkheid ten aanzien van deze onderwerpen stelt het Rijk zich voor de middellange (2028) en lange termijn (2040) tot doel Nederland concurrerend, veilig en leefbaar te houden. De onderwerpen die een nationaal belang betreffen zijn het creëren van een internationaal bereikbaar vestigingsklimaat, ruimte bieden voor het hoofdnetwerk van (duurzame) energievoorziening en het vervoer van stoffen via buisleidingen en een efficiënt gebruik van de ondergrond. Daarnaast zijn ook het creëren van een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen, het beter benutten en in stand houden van het bestaande mobiliteitssysteem met bijbehorende infrastructuur, het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid en klimaatbestendige ontwikkeling, ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationaal unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten, ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten en ruimte voor militaire terreinen activiteiten van nationaal belang. Tenslotte vindt het Rijk zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij ruimtelijke plannen belangrijk.

Het Rijk heeft geen ruimtelijk beleid dat is toegespitst op het voorliggende relatief kleinschalige initiatief. Dit dient dan ook getoetst te worden aan de toepasselijke wet- en regelgeving die de verantwoordelijkheid is van provincie Noord-Brabant en gemeente Oirschot. Onderstaand wordt het beleid van deze overheden nader belicht.

3.2 Vigerend provinciaal beleid

Het relevante planologisch beleid van provincie Noord-Brabant is neergelegd in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de Verordening ruimte 2014.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) is op 1 januari 2011 in werking getreden en geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De SVRO is bindend voor het ruimtelijke handelen van de provincie en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie ondersteunt daarnaast het beleid op andere provinciale beleidsterreinen. In de SVRO wordt het principe van zorgvuldig ruimtegebruik geïntroduceerd. Dit wordt vorm gegeven door onder andere concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschakelde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderij. De structuurvisie is door de provincie per regio uitgewerkt met gebiedspaspoorten.

Op de bij de Structuurvisie behorende structurenkaart is het plangebied aangeduid als 'gemengd landelijk gebied' en 'zoekgebied verstedelijking'. De voorgenomen bedrijfsontwikkeling is passend binnen het zoekgebied voor verstedelijking.

Provinciale Staten hebben op 7 februari 2014 de partiële herziening 2014 van de SVRO vastgesteld. Er is bewust niet voor gekozen een geheel nieuwe visie op te stellen, omdat de visie en de sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen vindt er bijsturing plaats, onder andere ingegeven door de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Deze wijzigingen hebben geen invloed op het voorliggende initiatief, waar geen sprake is van veehouderij.

Verordening ruimte 2014

In de Verordening ruimte 2014 stelt provincie Noord-Brabant regels op waarmee een gemeente rekening moet houden bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen. De zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit staan daarbij centraal. De onderwerpen die in de Verordening ruimte 2014 staan komen uit de provinciale Structuurvisie. De Verordening ruimte 2014 is op 18 maart 2014 in werking getreden.

De Verordening ruimte 2014 stelt regels aan o.a. stedelijke ontwikkeling, natuur- en landschap, water, cultuurhistorie en agrarische ontwikkelingen. Afbeeldingen 3.1 en 3.2 geven weer dat het plangebied aan de Beerseweg 9 is gelegen in gemengd landelijk gebied en onderdeel uitmaakt van het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, kern in landelijk gebied. Voor water, cultuurhistorie en natuur en landschap is voor het plangebied en directe omgeving geen aanduiding opgenomen.

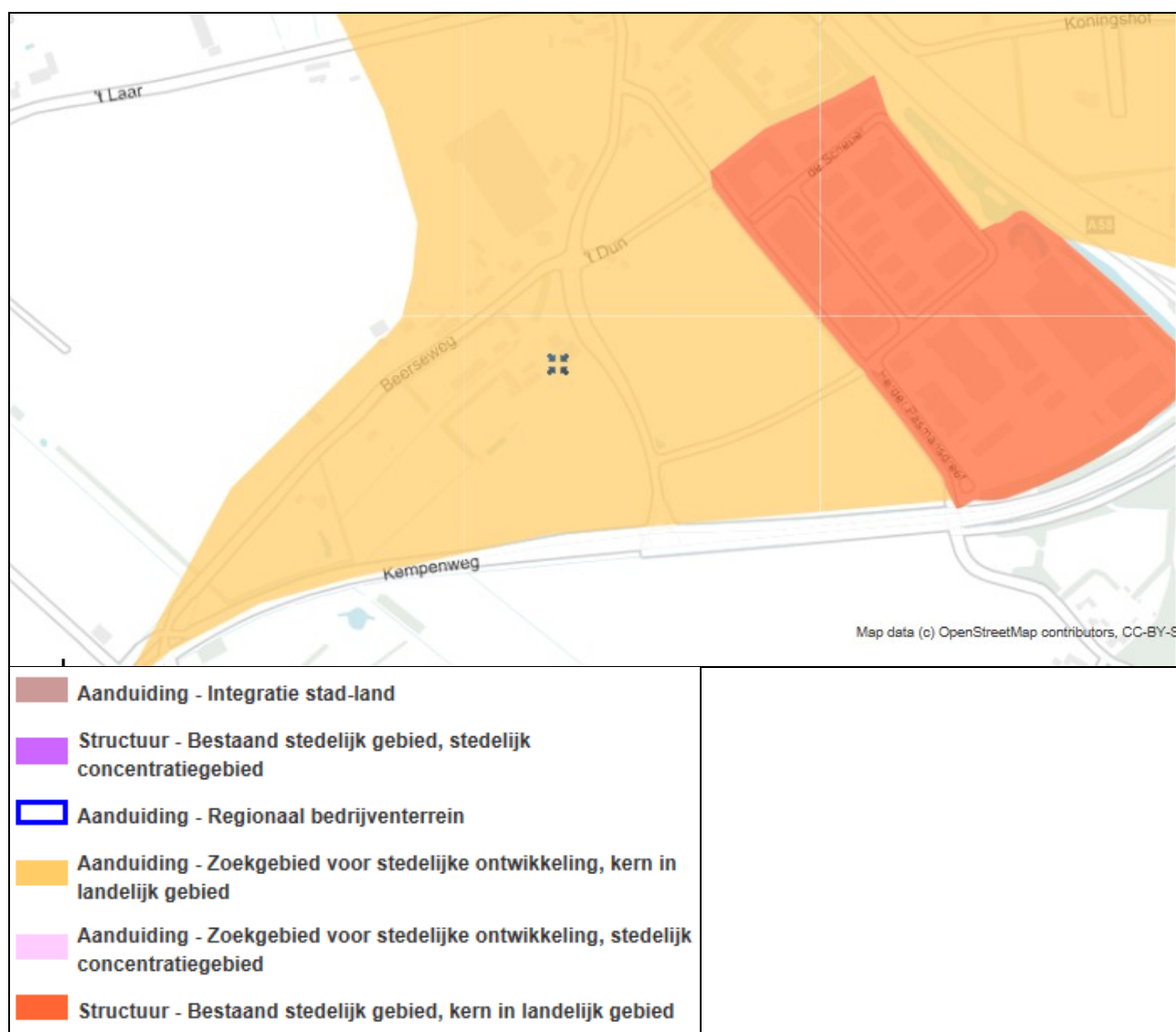
Hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte stelt algemene regels ter bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. In deze regels wordt gesteld dat bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. De bevordering van de ruimtelijke kwaliteit wordt uitgesplitst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

Zorgplicht ruimtelijke kwaliteit

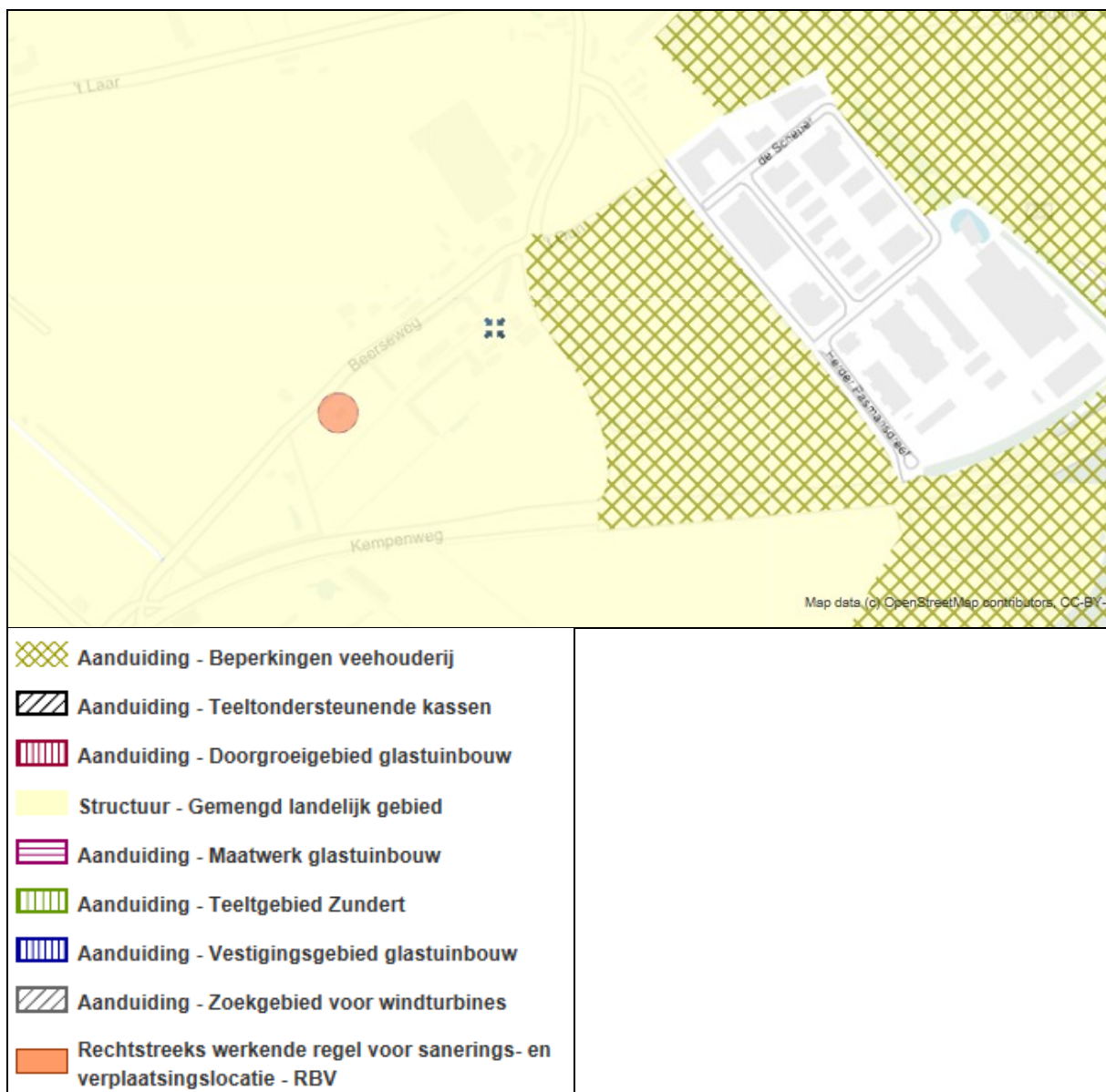
In artikel 3.1 wordt gesteld dat bij ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied, bijgedragen moet worden aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zuinig ruimtegebruik.

Momenteel bevinden zich in het bestaande bouwvlak een aantal bedrijfsgebouwen en voorzieningen die worden gebruikt ten behoeve van het transportbedrijf. Om de bedrijfsvoering te optimaliseren wenst de initiatiefnemer een aantal verouderde bedrijfsgebouwen te slopen en te vervangen door een nieuwe loods en nieuwe bedrijfswoning. In de nieuwe situatie is een efficiënte bedrijfsopzet mogelijk. De aanwezige bebouwing is volledig in gebruik ten behoeve van het transportbedrijf. Aan het principe van zuinig ruimtegebruik wordt invulling gegeven door de omvang van het bouwvlak niet te vergroten. Het bestemmingsvlak moet worden vergroot van 1.41 ha naar 1.95 om de beoogde ontwikkeling te kunnen realiseren.

De provincie vraagt gemeenten om bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toe te passen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. Nieuw ruimtebeslag moet zo veel mogelijk voorkomen worden.



Afbeelding 3.1 Stedelijke ontwikkeling



Afbeelding 3.2 Agrarische ontwikkelingen

Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt in ieder geval in dat:

- in geval van vestiging van een ruimtelijke ontwikkeling is verzekerd dat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing, tenzij in de Verordening ruimte uitdrukkelijk anders is bepaald;
- uitbreiding van het op grond van het per 1 maart 2011 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.

Bij het voorliggende initiatief is sprake van een bestaande bedrijfslocatie. Er wordt niet een ruimtelijke ontwikkeling nieuw gevestigd. In deze toelichting wordt in voldoende mate aangetoond dat financiële en feitelijke mogelijkheden ontbreken om de bedrijfsontwikkeling binnen het bestaande bestemmingsvlak te laten plaatsvinden. Het bouwvlak wordt niet vergroot en de nieuwe bebouwing wordt direct aansluitend aan de bestaande bedrijfsgebouwen gerealiseerd. De oppervlakte van de bebouwing is in de nieuwe situatie niet

groter dan de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen maximale oppervlakte. Er is derhalve bij de uitwerking van het initiatief voldoende rekening gehouden met het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Ten aanzien van de zorgplicht voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving dient de toelichting van een bestemmingsplan hieromtrent een verantwoording te bevatten. Uit deze verantwoording moet blijken dat er rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, voor wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, archeologische waarden, cultuurhistorische waarden, ecologische waarden, aardkundige waarden en landschappelijke waarden. Tevens moet de omvang passend zijn in de omgeving en afgestemd worden op de aanwezige infrastructurele voorzieningen. De toetsing van de gevolgen van het initiatief op bovengenoemde waarden is uitgebreid uiteengezet in hoofdstuk vier van deze toelichting.

De momenteel aanwezige infrastructuur voldoet voor het initiatief. Op dit moment is reeds een transportbedrijf aanwezig. De voorgenomen bedrijfsontwikkeling leidt niet tot een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen. De vergroting van het bestemmingvlak biedt meer ruimte voor parkeren en manoeuvreren. De interne logistiek verbetert hierdoor sterk. De openbare weg zal niet worden gebruikt voor parkeren of manoeuvreren. De Beerseweg en omgeving is een goed ontsloten gebied door de aanwezigheid van op- en afritten van de snelweg A58, welke in verbinding staan met de N395 (Kempweg). De Beerseweg is een aftakking van deze straat. De aanwezige infrastructuur rondom de Beerseweg 9 beschikt over ruim voldoende capaciteit voor de afwikkeling van het verkeer van en naar het transportbedrijf.

Kwaliteitsverbetering van het landschap

In artikel 3.2 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.

Het voorliggende initiatief betreft vormverandering van het bouwvlak en vergroting van het bestemmingvlak. Om een goede landschappelijke inpassing te waarborgen heeft de initiatiefnemer aan Van Dun Advies opdracht geven voor het opstellen van een rapportage. Doel van de landschappelijke inpassing is om de bebouwing deels aan het zicht te onttrekken en in de omgeving op te nemen. De huidige landschappelijke structuur van het plangebied en omgeving kenmerkt zich door het Kampenlandschap. De kenmerken en kwaliteiten van dit landschap zijn als speerpunten gebruikt voor de landschappelijke inpassing. Aan de noord- en westzijde van het plangebied wordt een struweelhaag op een zandwal aangelegd. Aan de zuidzijde wordt de bestaande bomenrij gerevitaliseerd en aangevuld met struweel. Aan de oostzijde wordt een hoogstam fruitboomgaard aangelegd. De volledige rapportage met het landschappelijk inpassingsplan is opgenomen in bijlage 2.

Erkend taxateur en rentmeester C.A. Schellekens heeft een economische onderbouwing van de kwaliteitsverbetering van het landschap opgesteld. Uit de berekening blijkt dat het initiatief voldoet aan de voorwaarden en leidt tot extra kwaliteitswinst met een berekende waarde van € 4.813. De volledige berekening is opgenomen in bijlage 3. Bij het opstellen van de berekening zijn de voorwaarden van de gemeentelijke Landschapsinvesteringsregeling (LIR)

als uitgangspunt genomen. De LIR is in Kempenverband tot stand gekomen en geeft een lokale doorvertaling van het provinciale beleid. Hierbij moet worden uitgegaan van een vergelijking van de oude en nieuwe situatie en een kwantitatieve onderbouwing worden gegeven van de waardevermeerdering en de kwaliteitsverbetering.

Door middel van de anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en gemeente Oirschot wordt de realisatie van de goede landschappelijke inpassing financieel, juridisch en feitelijk verzekerd. Duurzame instandhouding, beheer en onderhoud van de landschappelijke inpassing zijn aspecten die ook in de anterieure overeenkomst zijn vastgelegd. De landschappelijke inpassing wordt planologisch verankerd door deze op te nemen op de verbeelding en in de planregels.

De regels voor bestaande niet-agrarische bedrijvigheid in gemengd landelijk gebied zijn opgenomen in artikel 7.10 van de Verordening ruimte 2014. Een bestemmingsplan kan voorzien in uitbreiding van bestaande niet-agrarische functies, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang;
Het initiatief voorziet in een vormverandering van het bouwperceel. De oppervlakte van het bouwperceel blijft conform de huidige situatie 1.41 ha, zodat de te bebouwen oppervlakte niet toeneemt. Het bestemmingsvlak wordt vergroot van 1.41 ha naar 1.95 ha. Deze groei is noodzakelijk om binnen het bestemmingsvlak voldoende ruimte te hebben voor parkeren en manoeuvreren. Een groei van het bouwvlak met 0% en een groei van het bestemmingsvlak met 40% betreft een redelijke uitbreiding. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied);
 - a. Financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik;
Uit de omschrijving in hoofdstuk 2 en de in hoofdstuk 7 opgenomen motivatie blijkt dat financiële en feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het huidige bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte. Het bouwvlak en de maximale bebouwde oppervlakte worden in de nieuwe situatie niet vergroot.
 - b. Aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding ter plaatse;
De initiatiefnemer wil het huidige niveau van dienstverlening handhaven en volgt daartoe de nieuwe technische en bedrijfsmatige ontwikkelingen. De benodigde ruimte voor parkeren en manoeuvreren is daardoor gegroeid. De bestaande verouderde bedrijfsgebouwen worden gesloopt en vervangen door een nieuwe loods. Op deze manier blijft het toekomstperspectief ook op lange termijn goed.
 - c. De financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied, een nabij gelegen regionaal bedrijventerrein of enig ander bedrijventerrein in de eigen gemeente.
Het transportbedrijf van de heer Welte is sedert jaren gevestigd aan de Beerseweg. De te handhaven werkplaats met magazijn, wasstraat en weegbrug zijn doelmatig binnen de bestaande bedrijfsvoering. Verplaatsing naar een bedrijventerrein is vanuit financieel oogpunt niet mogelijk, omdat in dat geval volledige nieuwbouw van 1.885 m² bedrijfsgebouw dient plaats te vinden.

Daarnaast zijn in de directe omgeving geen bedrijfskavels van voldoende omvang aanwezig. In het verleden is enkele malen overleg gevoerd met gemeente Oirschot, over het vestigen van het transportbedrijf op een industrieterrein. In 2009 zijn gesprekken gevoerd over verplaatsing naar het industrieterrein Strijpse Kampen. De oppervlakte van de beschikbare bouwblokken is hier niet voldoende en het ontbreekt aan toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast is de locatie Strijpse Kampen vanuit logistiek oogpunt minder wenselijk, gezien de filevorming op de A2 en de ligging van het terrein ten opzichte van de A2. Naar aanleiding van het overleg, onder andere gevoerd met de toenmalige wethouders Danen en Van der Loo, is geconcludeerd dat bedrijfsontwikkeling aan de Beerseweg 9 het meest voor de hand ligt. Deze visie is nog eens onderstreept tijdens een werkbezoek van bestuurders en ambtenaren van gemeente Oirschot in 2012. Het verplaatsen van alle activiteiten van het transportbedrijf naar de bestaande tweede locatie aan De Run in Veldhoven is niet mogelijk, vanwege het ontbreken van de fysieke ruimte op dit terrein. De huidige situatie aan de Beerseweg 9 is historisch gegroeid. Er is met toestemming van overheidswege geïnvesteerd in bedrijfsgebouwen en het terrein, om een doelmatige bedrijfsvoering op te zetten. Naast het feit dat geen geschikte locatie op een bedrijventerrein in de omgeving beschikbaar is, is volledige bedrijfsverplaatsing vanuit bedrijfseconomisch oogpunt niet haalbaar. Dit betekent namelijk een aanzienlijke desinvestering.

- c. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereist zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.
Het initiatief voldoet aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Artikelen 3.1 en 3.2 zijn in deze paragraaf uitgebreid aan de orde geweest. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

Het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling is in de Verordening ruimte 2014 gedefinieerd als gebied waar onder voorwaarden een stedelijke ontwikkeling mogelijk is. De regels voor zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling zijn opgenomen in artikel 8. Een bestemmingsplan kan ter plaatse van deze aanduiding voorzien in een stedelijke ontwikkeling. Daarbij dient te worden voldaan aan de volgende voorwaarden:

- a. de stedelijke ontwikkeling sluit aan bij bestaand stedelijk gebied of vindt plaats in een nieuw cluster van bebouwing;
Het plangebied is gelegen aansluitend aan bestaand stedelijk gebied dat wordt gevormd door bedrijventerrein De Scheper. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.
- b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing wordt rekening gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;
Het initiatief voorziet in de sloop van bestaande verouderde bedrijfsgebouwen en de nieuwbouw van een loods en bedrijfswoning. De op te richten woning en bedrijfsgebouw zullen qua beeldkwaliteit en massa aansluiten bij de reeds aanwezige bebouwing. De totale bebouwde oppervlakte is niet groter dan de in het vigerende bestemmingsplan opgenomen maximale oppervlakte. Het landschappelijk inpassingsplan voorziet in een groene geleding rondom het plangebied. Er wordt voldaan aan deze voorwaarde.

- c. voor zover een bestemmingsplan op basis van artikel 8 voorziet in een stedelijke ontwikkeling, is artikel 2 vierde lid van de Verordening ruimte niet van toepassing, met uitzondering van gebieden gelegen in de EHS.

Het plangebied is niet gelegen binnen de EHS en er zijn geen bepalingen van toepassing die leiden tot beperkingen. Er wordt voldaan aan de onder b. omschreven voorwaarde.

3.3 Gemeentelijk beleid

Het relevante planologisch beleid van gemeente Oirschot is neergelegd in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013 en diverse beleidsnota's.

Bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013

Het plangebied maakt onderdeel uit van het bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013, dat door de gemeenteraad van Oirschot is vastgesteld op 18 juni 2013. In het vigerende bestemmingsplan is aan de locatie Beerseweg 9 de bestemming 'bedrijf' toegekend met de aanduiding 'bouwvlak' en de dubbelbestemmingen 'waarde-archeologie 3', 'waarde-archeologie 4' en 'waarde-archeologie 5'. De bedrijfslocatie heeft de functieaanduidingen 'specifieke vorm van bedrijf-transportbedrijf' en 'bedrijfswoning'. Daarnaast zijn de gebiedsaanduidingen 'reconstructiewetzone-iv nee', 'reconstructiewetzone-verwevingsgebied' en 'bebouwingsconcentratie 1' van toepassing. Afbeelding 3.3 geeft dit weer.



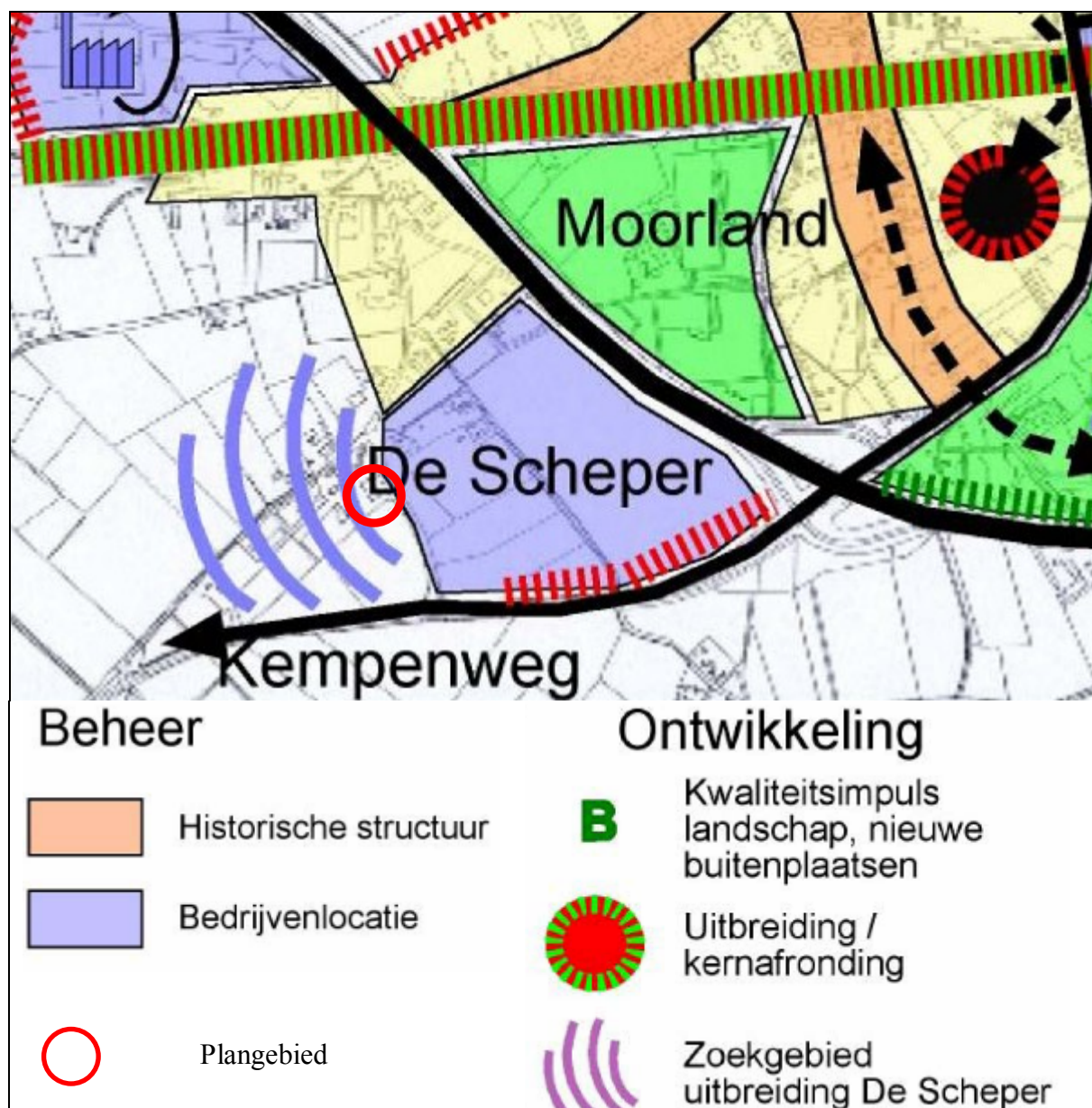
Afbeelding 3.4 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013

In artikel 6 zijn de regels opgenomen voor de bestemming 'bedrijf'. Voor de locatie Beerseweg 9 is in de planregels een maximum van 1.885 m² bebouwing opgenomen. De locatie ten zuidoosten van het bestaande bouwvlak, waar de vormverandering voorzien is, heeft in het ontwerpbestemmingsplan de bestemming 'agrarisch' (artikel 3).

StructuurvisiePlus

De StructuurvisiePlus is een duurzame ruimtelijke ontwikkelingsstrategie die door een gemeente wordt opgesteld als kader voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen. Door

gemeente Oirschot is in september 2004 een StructuurvisiePlus vastgesteld. In deze visie wordt de locatie aan de Beerseweg 9 aangeduid als ‘jonge heideontginning’. De jonge heideontginningen worden gekenmerkt door hun relatieve openheid, grootschaligheid en rationele landbouwkundige inrichting. De natuurwaarden zijn in verhouding tot andere landschappelijke zones beperkt.



Afbeelding 3.5 Strategiekaart kern Oirschot

De strategie ontwikkeling en transformatie is aan de orde in gebieden waar, gelet op de aanwezige kwaliteiten en potenties, veranderingen mogelijk zijn. Dit geldt onder andere voor de omgeving van Beerseweg 9, waar stedelijk gebied grenst aan de jonge heideontginningen. De huidige ruimtelijke structuur van het terrein en de ligging ten opzichte van de infrastructuur biedt goede kansen voor uitbreiding van het bestaande bedrijventerrein De Scheper. Het landschap biedt relatief gunstige ruimtelijke mogelijkheden om het bedrijventerrein verder dan thans voorzien uit te breiden, met als doel te komen tot een goede

afronding van het bebouwd gebied. Op afbeelding 3.5 met een uitsnede uit de Strategiekaart voor de kern Oirschot is te zien dat de locatie is gelegen in het ‘zoekgebied uitbreiding de Scheper’.

Het feit dat in de StructuurvisiePlus is opgenomen dat de locatie geschikt is voor verdere ontwikkeling van bedrijvigheid ter plaatse, betekent dat het voorliggende verzoek niet in strijd is met de visie van gemeente Oirschot.

Landschapsbeleidsplan

Dit plan, dat is vastgesteld in 1999, vormt een kader voor de gestructureerde aanpak van ontwikkeling en beheer van natuur en landschap en voor de landschappelijke inpassing van ruimtelijke ontwikkelingen in het buitengebied. Het gemeentelijk beleid richt zich in de eerste plaats op het beheer en behoud van bestaande natuur- en landschappelijke waarden. In de tweede plaats richt het zich op het herstellen en versterken van de kwaliteit van het buitengebied door natuur- en landschapsontwikkeling. Een randvoorwaarde hierbij is dat een nieuw landschapselement geen beperkingen in het kader van de regelgeving voor ruimtelijke ordening en milieu met zich meebrengt. De gemeente Oirschot is onderverdeeld in zes landschapseenheden, waarvoor een ontwikkelingsrichting is opgesteld. Het landschapsbeleidsplan vormt hiermee het toetsingskader voor onder andere de aanleg van landschappelijke beplanting rond bedrijfsbebouwing in het buitengebied.

Richtlijnen beeldkwaliteit landschappelijke inpassing (2012)

Met behulp van deze set globale richtlijnen is een eenvoudig toetsingskader opgesteld waarmee nieuwe ontwikkelingen kunnen worden beoordeeld. Het gaat daarbij om richtlijnen voor de kwaliteit en omvang van de beplanting op het erf. De nadruk ligt daarbij op de schaalniveaus landschap en erf. De landschappelijke inpassing van het initiatief dient te voldoen aan deze richtlijnen.

Integrale visie Toerisme-Recreatie

In februari 2007 is de integrale visie Toerisme-Recreatie gemeente Oirschot vastgesteld. In deze integrale visie is beschreven hoe de gemeente Oirschot zich verder gaat ontwikkelen als toeristische bestemming. Aangegeven wordt met welke instrumenten van beleid de toeristische recreatieve structuur versterkt kan worden en een kwaliteitsverbetering tot stand kan worden gebracht. De termijn waarover de visie zich uitstrekt is 10 jaar. In de integrale visie is een toeristische zonering aangebracht die aansluit bij het reconstructieplan. Drie gebieden zijn in de gemeente Oirschot aangeduid als kansrijk extensief recreatief gebied. De locatie aan de Beerseweg 9 valt niet binnen deze gebieden. Het voorliggende verzoek is derhalve niet in strijd met de ambitie van gemeente Oirschot op het gebied van toerisme en recreatie. Het is namelijk de bedoeling deze ambities elders te realiseren.

3.4 Conclusie

Het bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013, herziening Beerseweg 9 wijzigt de vorm van het bouwvlak zoals omschreven in hoofdstuk 2. De omvang van het bestemmingsvlak wordt vergroot van 1.41 ha naar 1.95 ha. De herinrichting van de bedrijfslocatie, die noodzakelijk is voor een doelmatige en efficiënte bedrijfsvoering, leidt niet tot een toename van de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte. Uit de analyse van het beleid van rijksoverheid, provincie en gemeente, blijkt dat de voorgenomen ontwikkeling niet in strijd is met de uitgangspunten van het vigerende overheidsbeleid.

4 Ruimtelijke aspecten

4.1 Integraal gebiedsprofiel

Ruimtelijke structuur van de omgeving

De gemeente Oirschot is een groene gemeente gelegen in de driehoek Eindhoven-Tilburg-Den Bosch. De gemeente heeft een oppervlakte van 10.214 hectare en is daarmee één van de grotere gemeenten van Brabant. Op 1 januari 2013 telde de gemeente Oirschot 17.935 inwoners, van wie ruim tienduizend woonachtig zijn in de kern Oirschot.

De gemeente ligt op de noordflank van het Brabantse massief, dat wordt doorsneden door een aantal breuken in noordwestelijke richting. De Breuk van Vessem deelt de gemeente in tweeën. Middel- en Oostelbeers liggen westelijk van de breuk op het tektonisch hogere deel van midden Brabant. Oirschot ligt oostelijk van de breukzone en maakt onderdeel uit van de Centrale Slenk, waar nog altijd sprake is van bodemdaling. Spoordonk ligt ‘op de breuk’. De geomorfologische structuur is hierdoor opgebouwd uit oostwest gerichte dekzandruggen. Deze worden gekenmerkt door de bossen en heidevelden die erop liggen. Daarnaast wordt de structuur bepaald door beekdalen van de Groote en Kleine Beerze.

Het historisch bepaalde landschapstype ter plaatse van de bedrijfslocatie betreft een jonge heideontginning. Deze zijn vooral in de westelijke helft van de gemeente gelegen, globaal in twee zones parallel aan de beekdalen. De gebieden die deel uitmaken van de jonge heideontginningen hebben een grootschalig en open karakter. Dit komt voort uit de optimalisering in een vrij recent verleden ten behoeve van gunstige productieomstandigheden voor de landbouw. Met name de verkaveling en ontwatering zijn toegesneden op efficiënt agrarisch gebruik. In het landschap zijn karakteristieke open gebieden met incidenteel grootschalige landbouwbedrijven ontstaan.

De gemeente Oirschot is gelegen in het stroomgebied van de rivier De Dommel in het Brabantse zandgebied. De Dommel wordt gevoed door een aantal beken. Twee daarvan, de Groote Beerze en de Kleine Beerze, zijn gelegen op het grondgebied van gemeente Oirschot en doorsnijden de gemeente van zuid naar noord. Deze beken ontspringen op het Kempisch plateau en worden gevoed door grondwater, hemelwater en afstromend oppervlaktewater. De Dommel komt ter hoogte van Den Bosch uit in de Maas.

Het grondwater stroomt voornamelijk in noordelijke richting, het ondiepe grondwater in noordwestelijke richting. Typerend voor het grondwatersysteem in het Brabantse zandgebied is dat infiltratie-, intermediaire en kwelgebieden naast elkaar voorkomen. In infiltratiegebieden zakt regenwater weg naar diepere bodemlagen, ter plaatse is veelal sprake van droge gronden. Dit water komt in de kwelgebieden aan de oppervlakte en verzamelt zich in de beken. In de tussenliggende intermediaire gebieden komt zowel kwel als infiltratie voor, afhankelijk van het seizoen en de plaatselijke bodemopbouw.

De milieukundige karakteristiek wordt bepaald door gevoeligheid van de zandgronden voor verzuring, vermesting en verdroging. Ook is in het buitengebied sprake van verstoring door met name geluidhinder en versnippering door infrastructuur.

De kern Oirschot is ontstaan op en wordt omgeven door dikke eerdgronden. Van oudsher is de ontwatering hier zeer goed, waardoor goede vestigingsmogelijkheden bestonden. De Markt en de Grote Kerk vormen het middelpunt waar de belangrijkste gebouwen met een

centrumfunctie geconcentreerd zijn en van waaruit oude landwegen uitwaaiëren. In een latere fase is het dorp uitgebreid in de vorm van lintbebouwing langs de landwegen, waardoor vroegere agrarische ontsluitingen dorpswegen werden. In een vervolg hierop ontstonden planmatige uitbreidingen tussen de linten in de vorm van woonbuurten aan de noord- en oostzijde van het centrum. Uitbreiding aan de zuidzijde vond nauwelijks plaats, aangezien het Wilhelminakanaal samen met de voormalige provinciale weg een ruimtelijke en functionele begrenzing vormde. Het kanaal was wel vestigingsbasis voor bedrijvigheid. De meest recente ontwikkeling van de kern valt te typeren als ‘de sprong over het kanaal’. De verlegging van het aansluitpunt op Rijksweg A58 vormde de aanleiding om de stedelijke uitleg van Oirschot verder vorm te gaan geven middels het woongebied Moorland en het bedrijventerrein De Scheper, waar vooralsnog sprake is van een onafgeronde kernrand.

Aanwezige waarden en functies

Oirschot is van oudsher een agrarisch ingestelde gemeente. In het uitgestrekte buitengebied zijn veel agrarische bedrijven te vinden. De agrarische sector is vooral gericht op de melk- en rundveehouderij en hokdierbedrijven (intensieve veehouderij). Dankzij de ruilverkaveling zijn de productieomstandigheden voor de landbouw in delen van de gemeente sterk verbeterd, terwijl in bijvoorbeeld De Mortelen de productieomstandigheden minder gunstig zijn vanwege de aanwezigheid van landschapselementen en een onregelmatige verkaveling. In de beekdalen neemt de landbouw af en zal deels in extensieve vorm kunnen blijven bestaan met een accent op agrarisch natuurbeheer. In de jonge heideontginningen zijn de agrarische gebruiksmogelijkheden optimaal. Bedrijven krijgen hier volop groeikansen en het landbouwareaal zal nagenoeg geheel voor agrarisch gebruik beschikbaar blijven. Het oude bouwlanden landschap is de zone waarin verreweg de meeste agrarische bedrijven gevestigd zijn en waar uiteenlopende agrarische gebruiksvormen beeldbepalend blijven. In deze gebieden wordt een evenwicht gezocht tussen de functies landbouw, recreatie en landschap.

De mogelijkheden voor recreatie in de gemeente Oirschot zijn zeer gevarieerd. Wandel- en fietsroutes voeren langs de gemeentelijke monumenten en door het uitgestrekte buitengebied. In het buitengebied bevinden zich diverse voorzieningen ten behoeve van verblijfsrecreatie. Daarnaast zijn er tal van horecagelegenheden, maneges en diverse sportvelden aanwezig in het buitengebied. De mogelijkheden voor waterrecreatie zijn beperkt. De ligging nabij een stedelijk uitloopgebied en de aanwezigheid van verblijfsrecreanten zorgt voor een sterke behoefte aan recreatieve mogelijkheden. Voor zover recreatief gebruik in gebieden met een hoge natuurwaarde aan de orde is, zal het gaan om extensief medegebruik zoals wandelen, fietsen en vissen.

De regionale groenstructuur wordt bepaald door de beekdalen van de Groote en Kleine Beerze, beekoverstromingsvlakten, de beboste dekzandruggen en overgangs- en contactzones tussen de droge en natte structuur. Deze structuren reiken tot over de gemeentegrenzen. De locatie aan de Beerseweg is gelegen op ruime afstand van de Kleine Beerze, buiten het beekdal. Het betreft een zogenaamde jonge heideontginning, waar de natuurwaarden in verhouding tot de andere landschappelijke zones beperkt zijn. De doelstellingen op dit gebied beperken zich tot het realiseren van ecologische verbindingzones tussen de beekdalen en de Oirschotse heide en langs het kanaal. Aan de bedrijfslocatie is geen hoge natuurwaarde toegekend. Daarnaast heeft de locatie een bedrijfsmatige bestemming en wordt als zodanig gebruikt. De directe omgeving betreft een mengeling van agrarische functies, bedrijvigheid, wonen en verspreid staande landschapselementen.

Naast agrarische bedrijven, recreatie en natuur komen verspreid in het buitengebied ook andere vormen van bedrijvigheid voor. Het gaat hierbij onder meer om agrarische hulp- en toeleveringsbedrijven, tuincentra, dierenpensie, detailhandelsbedrijven, metaalverwerkende bedrijven en garagebedrijven. Het transportbedrijf van de heer Welte valt ook in deze categorie. In het buitengebied bevindt zich daarnaast een groeiend aantal burgerwoningen.

Infrastructuur en ontsluiting

De gemeente Oirschot wordt doorsneden door wegen met lokale, regionale, nationale en internationale betekenis. Binnen de gemeente bestaat geen functionele of ruimtelijke relatie met het spoorweginet. Voor wat betreft personenvervoer zijn inwoners met name gericht op de stations in Boxtel, Best en Eindhoven. De belangrijkste waterweg is het Wilhelminakanaal, dat in 1923 is gegraven als verbinding tussen de Zuidwillemsvaart (Helmond) en de Mark (Breda). Ten zuidoosten van de gemeente ligt het van regionale betekenis zijnde vliegveld Eindhoven. Het vliegveld is vooral van belang voor de verdere ontwikkeling van de stadsregio Eindhoven-Helmond.

Het plangebied is gelegen in de oksel van de Beerseweg en de Beerschotseweg. De Beerschotseweg is een geasfalteerde weg die loopt van noord naar zuid en direct aansluit op de provinciale weg N395. Dit is een gebiedsontsluitingsweg met een regionale verkeersfunctie. De Beerschotseweg wordt met name door bestemmingsverkeer gebruikt en ontsluit het gebied ten zuiden van het Wilhelminakanaal en autosnelweg A58.

De provinciale weg N395 verbindt Oirschot en Hilvarenbeek. Autosnelweg A58 is vanaf de bedrijfslocatie in enkele minuten te bereiken. Deze oost – west verbinding van Eindhoven naar Vlissingen is een belangrijke verkeersader in het zuiden van het land. De locatie aan de Beerseweg 9 voldoet aan de hoogste eisen op het gebied van bereikbaarheid. Voor de transportactiviteiten is dit uiteraard van groot belang.

De bedrijfslocatie is vanaf de openbare weg goed bereikbaar door twee brede verharde opritten, vanaf de Beerseweg en de Beerschotseweg. Het bedrijfsgebied is via ruim aangebrachte erfverharding ook voor groot rijdend materieel goed bereikbaar. Voor de vrachtwagens, personenauto's van personeel en bezoekers zijn ruim voldoende verharde parkeerplaatsen aangebracht.

4.2 Stedenbouwkundige inpassing

De heer Welte wenst zijn transportbedrijf te ontwikkelen, door de inrichting van het terrein aan te passen en het slopen en herbouwen van een aantal bedrijfsgebouwen en de bedrijfswoning. De werktuigenberging met inpandige kantine, open stalling met stal en bedrijfswoning met aangebouwde schuur worden gesloopt. De vervangende nieuwbouw bestaat uit een opslagloods, kantoor/kantine en bedrijfswoning. Alle voorzieningen, zoals de wasstraat en weegbrug, maken in de nieuwe situatie onderdeel uit van het bouwvlak. De nieuwe situatie is weergegeven op afbeelding 2.6.

Het plangebied aan de Beerseweg valt conform de gemeentelijke Welstandsnota (2010) onder het gebiedstype jonge heideontginningen. Het patroon van ontginningswegen is recht en eenvormig, de verkaveling groot van schaal en de boerderijen liggen verder uiteen. Een deel van deze ontginningen is een omzetting in bos; eveneens in grote percelen en nagenoeg geen bebouwing.

Ruimtelijk zijn de jonge heideontginningen belangrijk, omdat tegen deze achtergrond zich de gebieden met een kleinere schaal aftekenen. De afwisseling in schaal maakt de onderscheiden gebieden juist herkenbaar. Daarnaast hebben grote bossen en open landbouwgebieden met een grote schaal hun eigen kwaliteiten. De relatie tussen bebouwing en landschap is echter minder gevoelig.

Bouwplannen in jonge heideontginningen worden getoetst op niveau 2 (normale toetsing), met uitzondering van losstaande bedrijfsgebouwen, waarvoor niveau 3 (lage toetsing) wordt aangehouden. Voor het beoordelen van het bouwplan wordt onderstaande criteriamatrix gebruikt. De welstandscriteria worden gehanteerd in combinatie met de beschreven kenmerken. Nieuwbouw dient in de eigen stijl te passen in de complexvorm en de landelijke omgeving.

Omgeving	Geen onderscheid in het zicht / buiten het zicht. Verzorging erf en groene omgeving.
Maat en schaal	Eenvoudige bouwvormen. Geconcentreerde plaatsing bevorderen.
Vorm en gebaar	Eenvoudige hoofdvorm nastreven. Verbrokkeling complex vermijden. Gericht op eigen erf. Indien van toepassing: onderscheid woon- en bedrijfsgedeelte.
Stijl en detail	Eenvoudige stijl en passende details voor een landelijke omgeving. Wijzigingen en toevoegingen passend bij de eigen bouwperiode.
Materiaal en kleur	Traditioneel: overwegend natuurlijke materialen en rustige kleuren passend in de landelijke omgeving. Landelijke kleuren: gevels en daken met onverzadigde tinten en een gemiddelde helderheid.

Tabel 4.1 Criteriamatrix jonge heideontginningen

De op te richten woning en bedrijfsgebouw zullen qua beeldkwaliteit en massa aansluiten bij de reeds aanwezige bebouwing. Voor de nieuwe woning zijn de volgende randvoorwaarden opgesteld:

- de woning dient een dorps/landelijk karakter te hebben;
- de woning heeft een duidelijke hoofdmassa en het hoofdgebouw dient van een kap te worden voorzien;
- de woning dient georiënteerd te zijn op de straat en heeft een eigen tuin;
- de woning kent een duidelijk concept: architectuur, compositie, materiaalgebruik en detaillering vormen een samenhangend geheel;
- het dak van de woning wordt uitgevoerd als een zadeldak of afgeleide daarvan.

In het bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013, herziening Beerseweg 9 zijn de kaders opgenomen voor het realiseren van de nieuwe bebouwing. Op de woning zijn onder andere de volgende bouwregels van toepassing:

- de goothoogte mag niet meer dan 4,5 meter bedragen;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 10,0 meter bedragen;
- de inhoud mag niet meer dan 750 m³ bedragen;
- de dakhelling mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer bedragen dan 45°;
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter;
- de afstand tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 15 meter.

Voor aan-, uit- en bijgebouwen gelden onder andere de volgende bouwregels:

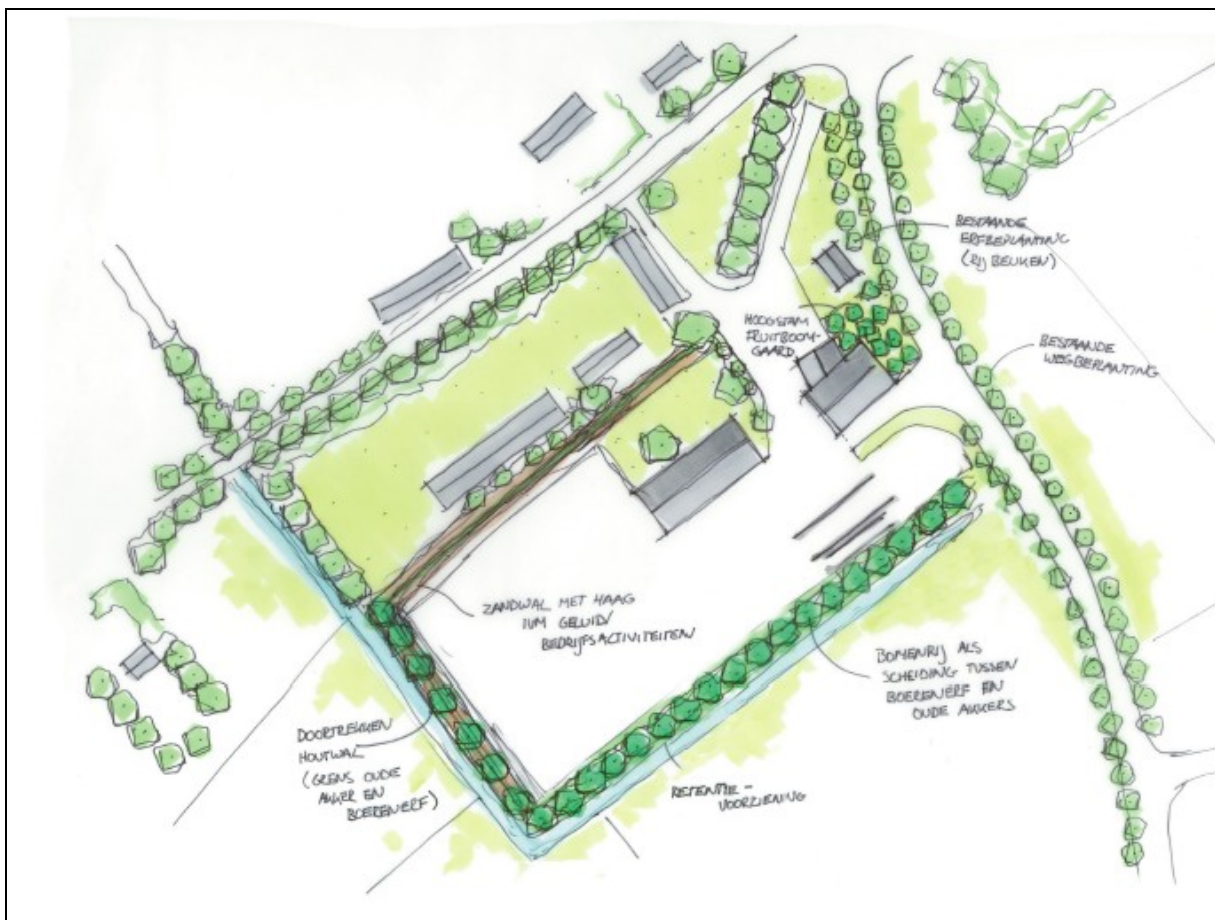
- de goothoogte mag niet meer dan 4,0 meter bedragen;
- de bouwhoogte mag niet meer dan 5,5 meter bedragen;
- de bebouwde oppervlakte mag niet meer bedragen dan 120 m²;
- er mag uitsluitend achter de voorgevelrooilijn van de woning gebouwd worden.

Voor het nieuwe bedrijfsgebouw zijn onder andere de volgende bouwregels van toepassing:

- de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6 meter;
- de bouwhoogte mag niet meer bedragen dan 10 meter;
- de dakhelling mag niet minder bedragen dan 12° en niet meer bedragen dan 45°;
- de afstand tot de zijdelingse perceelsgrens mag niet minder bedragen dan 5 meter;
- de afstand tot de as van de weg mag niet minder bedragen dan 15 meter.

De bouwregels waarborgen een bij de omgeving passende bouwhoogte en bouwmassa. De toetsing van het ontwerp door de gemeentelijke Welstandscommissie waarborgt een bij de omgeving passend ontwerp dat voldoende beeldkwaliteit biedt.

4.3 Landschappelijke inpassing



Afbeelding 4.1 Landschappelijke inpassing

De huidige landschappelijke structuur van de Beerseweg 9 en haar omgeving kenmerkt zich door het ‘Kampenlandschap’. Het betreft een kleinschalig landschap met besloten karakter, lintbebouwing, grillige perceelsgrenzen, afwisseling van grondgebruik en verscheidenheid van landschapselementen. Het gebied wordt doorsneden door waterlopen. De kenmerken en kwaliteiten van dit landschap vormen de basis voor de landschappelijke inpassing.

De voorgenomen ontwikkeling vindt plaats in combinatie met een goede landschappelijke inpassing van het plangebied. De initiatiefnemer heeft Van Dun Advies opdracht gegeven voor het opstellen van een landschappelijk inpassingsplan. Afbeelding 4.1 geeft de zorgvuldige landschappelijke inpassing weer. De volledige rapportage is opgenomen als bijlage 2 bij deze toelichting.

4.4 Archeologie en cultuurhistorie

Conform de wettelijke verplichting wordt in bestemmingsplannen rekening gehouden met bekende en verwachte archeologische waarden. De actuele inzichten met betrekking tot archeologie zijn verwerkt in het bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013. Door het toekennen van de dubbelbestemming ‘Waarde-Archeologie’ worden gebieden die een hoge of middelhoge archeologische verwachting hebben beschermd.



Afbeelding 4.2 Aanduiding gebied met dubbelbestemming ‘waarde-archeologie 4’

Op afbeelding 4.2 is met rood het gebied weergegeven met de dubbelbestemming ‘waarde-archeologie 4’. Het witte gebied dat een deel van de bedrijfslocatie betreft heeft de

dubbelbestemming 'waarde-archeologie 3'. Een smalle strook in het zuidwesten van het plangebied heeft de dubbelbestemming 'waarde-archeologie 5'. De voor 'waarde-archeologie' aangewezen gronden zijn, behalve voor de andere daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor instandhouding en bescherming van de in de grond verwachte archeologische waarden.

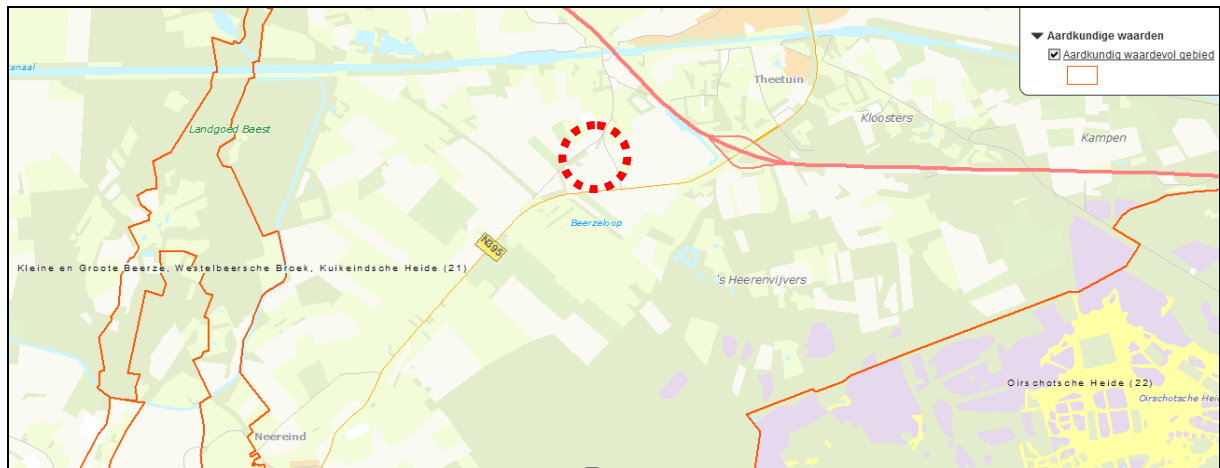
De dubbelstemmingen 'waarde-archeologie 3', 'waarde-archeologie 4' en 'waarde-archeologie 5' stellen voorwaarden aan het bouwen van bouwwerken met een oppervlakte groter dan 250, 500, respectievelijk 2.500 m². Aangezien de voorgenomen ontwikkeling betrekking heeft op het bouwen van bouwwerken groter dan 500 m², heeft de initiatiefnemer opdracht gegeven voor het uitvoeren van een archeologisch onderzoek. Gespecialiseerd adviesbureau Synthebra B.V. heeft een bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, karterend booronderzoek verricht. De rapportage met de resultaten van het onderzoek zijn opgenomen in bijlage 4 bij deze toelichting. De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant heeft in opdracht van gemeente Oirschot het rapport beoordeeld en advies verstrekt over de noodzaak van archeologisch vervolgonderzoek. Voor het plangebied wordt een vervolgonderzoek geadviseerd, in de vorm van een archeologische begeleiding bij de grondwerkzaamheden die zich in het centrum van het plangebied voltrekken. Op deze wijze kan worden vastgesteld of in het plangebied archeologische resten aanwezig zijn en zo ja, welke waardering hieraan gegeven kan worden.

De Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant adviseert een karterend en waarderend archeologisch vervolgonderzoek uit te voeren in de vorm van proefsleuven, daar waar in het plangebied bodemingrepen plaatsvinden dieper dan 30 cm onder maaiveld. Hiermee kan de kwaliteit, aard, datering, omvang en diepteligging van de vindplaats worden vastgesteld. Aangezien het plangebied een hoge verwachting heeft, dient in gebieden die niet verstoord gaan worden, een dubbelbestemming 'archeologie' te worden opgenomen ter bescherming van de mogelijk aanwezige archeologische waarden. Het volledige advies van de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant is opgenomen in bijlage 5.

Voor het uitvoeren van nader archeologisch onderzoek is een Programma van Eisen opgesteld. Er worden conform het advies van de Omgevingsdienst proefsleuven gegraven voorafgaand aan en tijdens de bouw- en sloopwerkzaamheden. Het Programma van Eisen is opgenomen als bijlage 6 bij deze toelichting.

De bestaande gebouwen hebben geen bijzondere cultuurhistorische waarde. Evenmin is sprake van een cultuurhistorisch waardevolle omgeving. De voorgenomen sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning heeft geen nadelig effect voor het aspect cultuurhistorie.

Afbeelding 4.3 geeft een uitsnede weer van de Aardkundige waardenkaart, met de aardkundig waardevolle gebieden in de omgeving van de bedrijfslocatie. Het plangebied maakt geen onderdeel uit van een aardkundig waardevol gebied. Het gebied Kleine en Groote Beerze, Westelbeersche Broek en Kuikeindsche Heide en het gebied Oirschotse Heide zijn gelegen op een afstand van circa 2 km. De voorgenomen bedrijfsontwikkeling heeft geen invloed op deze gebieden.



Afbeelding 4.3 Uitsnede aardkundige waardenkaart

4.5 Conclusie

In dit hoofdstuk zijn de ruimtelijke aspecten die relevant zijn voor het initiatief geanalyseerd. Op basis van deze analyse bestaan geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

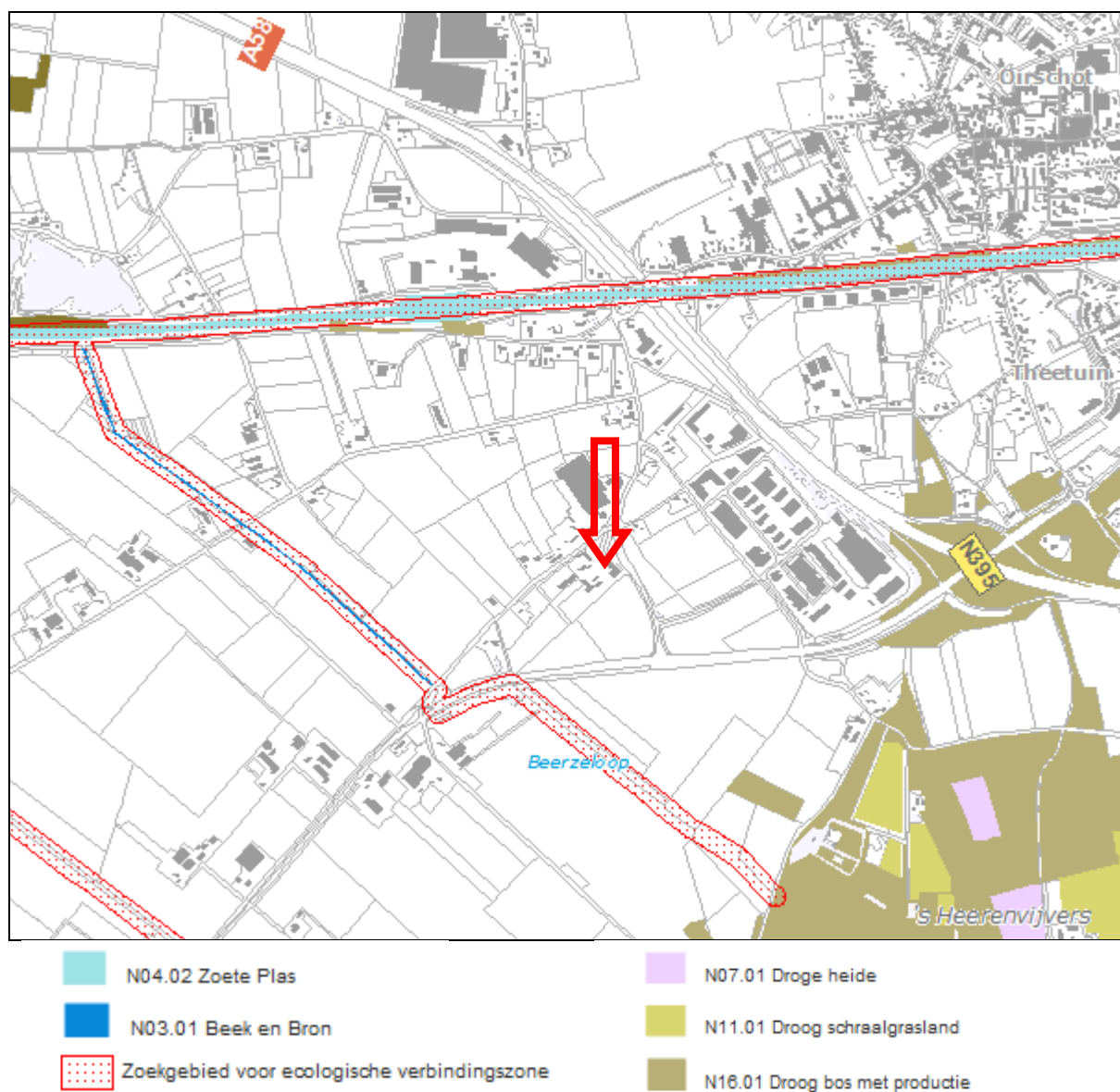
Er is voldoende aandacht voor een goede stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing van het initiatief. Het aspect cultuurhistorie levert geen belemmeringen op en er is een Programma van Eisen opgesteld om het aspect archeologie nader te onderzoeken en nadelige gevolgen voor eventueel aanwezige archeologische waarden te voorkomen.

5. Milieuaspecten

5.1 Natuur en landschap

Ecologische hoofdstructuur

De bescherming van ecologische structuren met actuele natuur- en landschapswaarden vindt plaats binnen de ecologische hoofdstructuur (EHS) en groene hoofdstructuur (GHS). De EHS heeft tot doel een netwerk van natuurgebieden te realiseren waar flora en fauna de hoogste prioriteit hebben. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. Het streven is in 2020 meer dan 750.000 ha aan EHS gebieden te hebben. Het grootste deel daarvan zijn bestaande bossen en natuurgebieden. De provinciale zonering van het buitengebied, zoals opgenomen in de Structuurvisie en Verordening ruimte, vormt hiervoor de leidraad.

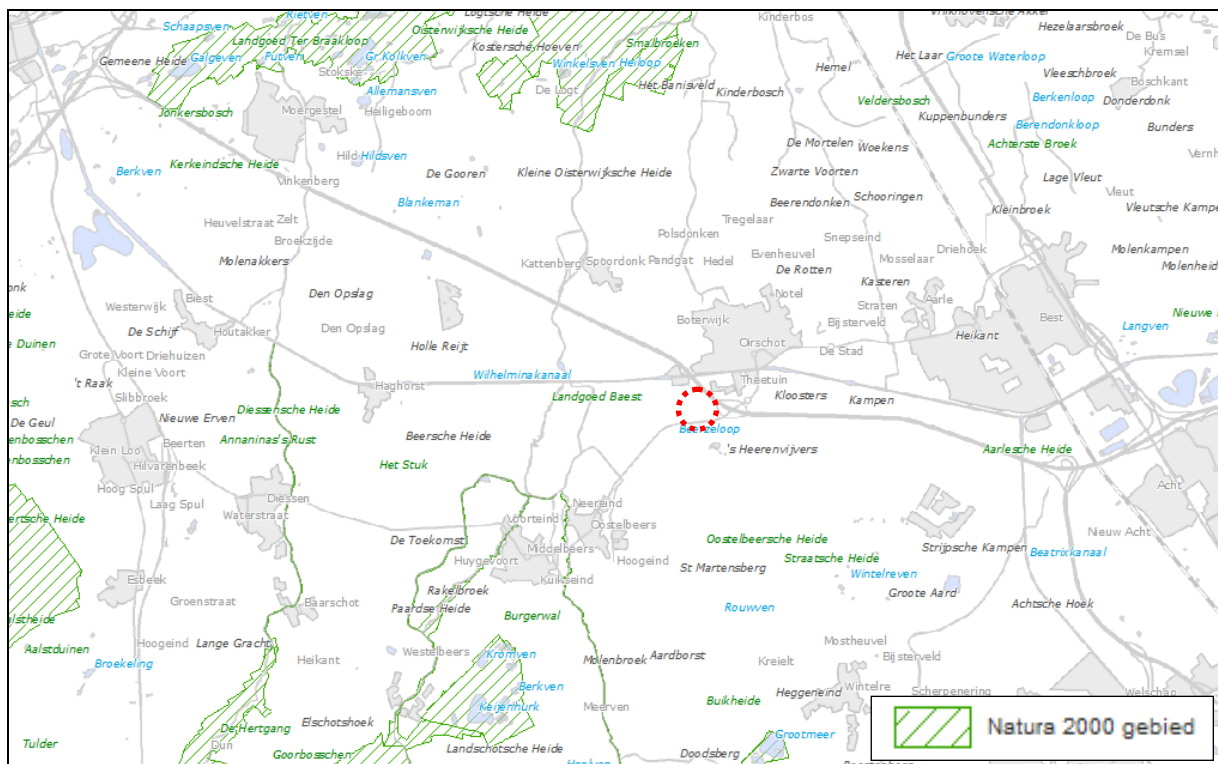


Afbeelding 5.1 Ambitiekart natuurbeheerplan en zoekgebieden EVZ

Op de uitsnede van de ambitiekaart van het natuurbeheerplan Noord-Brabant in afbeelding 5.1 is weergegeven dat voor het plangebied en de directe omgeving geen natuurdoelstellingen zijn opgenomen. De gebieden ten oosten en zuidoosten zijn gelegen op een afstand van 750 meter. Het zoekgebied voor de EVZ ligt op een afstand van 250 meter ten zuidwesten van de bedrijfslocatie. De voorgenomen bedrijfsontwikkeling levert geen belemmeringen op voor de nagestreefde natuurdoelen.

Natuurbeschermingswet

De bescherming van gebieden is primair geregeld via de Natuurbeschermingswet (NBwet). De reeds beschermde natuurmonumenten en de Natura 2000 gebieden worden via deze wet beschermd. De Natura 2000 gebieden genieten een bijzondere bescherming. Voor nieuwe ontwikkelingen in de omgeving van deze gebieden zal tevens getoetst moeten worden op de (mogelijke) negatieve effecten op de natuurwaarden. De bedrijfslocatie aan de Beerseweg 9 is gelegen op een afstand van 6 km van de Natura 2000 gebieden Kempenland-West en Kampina en Oisterwijkse Vennen. Afbeelding 5.2 geeft dit weer.



Afbeelding 5.2 Natura 2000 gebieden

Flora en fauna

De soortenbescherming is primair geregeld via de Flora- en faunawet. Deze wet voorziet in de bescherming van in het wild voorkomende inheemse plant- en diersoorten en kent een algemene zorgplicht met verbodsbepalingen, ontheffingen en gedragscodes. Voor beschermde soorten is behoud van hun leefgebied van belang.

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);

- c) 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.

Het plangebied wordt momenteel gebruikt als bedrijfslocatie van het transportbedrijf. De vormverandering van het bouwvlak is voorzien op bouwland, dat gebruikt wordt voor de teelt van akkerbouwgewassen. Het betreft intensief agrarisch gebruik, waarbij de volledige vegetatie jaarlijks wordt verwijderd en de grond wordt geploegd. Bij gemeente Oirschot en de initiatiefnemer is geen informatie bekend dat binnen het plangebied bedreigde plant- en diersoorten aanwezig zijn. Er zijn geen aanwijzingen dat binnen het plangebied beschermde flora of verblijf-, rust- of voortplantingsplaatsen van beschermde dieren aanwezig zijn. Gezien het huidige en historische intensieve agrarische gebruik en de situering van het gebied ligt dit ook niet voor de hand. Bij de realisering van het initiatief zijn geen schadelijke effecten op kritische inheemse bedreigde soorten te verwachten, in het plangebied dan wel op hun duurzaam leefgebied. Daarnaast bevindt zich in de directe omgeving voldoende vergelijkbaar leefgebied.

Overigens bestaat voor de meer algemene soorten die niet zijn aangetroffen, maar gezien de aard en ligging van de locatie in de nabije toekomst wel voor zouden kunnen komen een vrijstelling voor het aanvragen van ontheffing van de Flora- en Faunawet. Het betreft hier onder andere de soorten veldmuis, konijn en mol. 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.

Bij de voorgenomen bedrijfsontwikkeling wordt veel aandacht besteed aan een goede landschappelijke inpassing. Er worden groene elementen en houtwallen aangelegd ter afscherming van de bedrijfsgebouwen en een retentievoorziening voor de opvang van hemelwater. Door de variatie aan natuurlijke elementen en de overgangen hiertussen kunnen de omstandigheden voor flora en fauna ter plaatse verbeteren.

Op basis van bovenstaande analyse kan geconcludeerd worden dat het initiatief geen nadelige gevolgen heeft voor het aspect natuur en landschap en dat nader onderzoek op dit moment niet nodig wordt geacht.

5.2 Bodemkwaliteit

Binnen de inrichting aan de Beerseweg 9 vindt een aantal potentieel bodembedreigende activiteiten plaats en worden potentieel bodembedreigende stoffen toegepast en opgeslagen. Bij de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit milieu worden voorwaarden opgenomen waar het bedrijf aan moet voldoen om de bodem te beschermen en zal rekening gehouden worden met het aspect preventieve bodembeschermende maatregelen en het behoud van een duurzame bodemkwaliteit. Hierdoor is het risico dat bodemverontreiniging ontstaat ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten verwaarloosbaar klein.

Verder dient de bodem geschikt te zijn voor de beoogde functie, zijnde een transportbedrijf. Op grond van de jurisprudentie is een bodemonderzoek vereist indien sprake is van een ruimte waar per dag gedurende meer dan 2 uur mensen verblijven. Het betreft hier onder andere woningen, kantoorruimtes en (zorg)instellingen. Daarnaast is een bodemonderzoek vereist indien uit de gemeentelijke of provinciale administratie blijkt dat sprake is van een verontreinigde situatie.

Op basis van huidig en historisch gebruik is bij de gemeente geen indicatie bekend die ter plaatse zou kunnen wijzen op enige vorm van bodemverontreiniging. De locatie is onverdacht.

De voorgenomen ontwikkeling betreft onder andere de herbouw van een bedrijfsgebouw en nieuwbouw van een bedrijfswoning. In opdracht van de initiatiefnemer is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. De rapportage met de resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage 7 bij deze toelichting. De resultaten van het onderzoek vormen geen belemmering voor de voorgenomen bedrijfsontwikkeling.

5.3 Luchtkwaliteit

In de Wet milieubeheer is de Europese richtlijn geïmplementeerd op het gebied van grenswaarden voor diverse stoffen. Het doel van de wet is mensen te beschermen tegen risico's van luchtverontreiniging. Op 15 november 2007 is de 'Wet luchtkwaliteit' in werking getreden. Met de 'Wet luchtkwaliteit' wordt de wijziging van de Wet milieubeheer op het gebied van luchtkwaliteitseisen (Hoofdstuk 5 titel 2 Wm, Stb. 2007, 414) bedoeld. Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM10).

In opdracht van de initiatiefnemer is een onderzoek uitgevoerd naar de gevolgen van het initiatief voor de luchtkwaliteit. De rapportage met de resultaten van het onderzoek is opgenomen als bijlage 8 bij deze toelichting. Op verzoek van gemeente Oirschot heeft de Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant het rapport beoordeeld. De beoordeling is opgenomen als bijlage 9. Naar aanleiding van de beoordeling is het rapport door Van Dun Advies aangevuld. De aanvulling is opgenomen als bijlage 10 bij deze toelichting. De resultaten van het uitgevoerde onderzoek en de aanvulling daarop vormen geen belemmering voor de voorgenomen bedrijfsontwikkeling.

5.4 Milieuzonering

Milieuzonering beoogt een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven en anderzijds milieugevoelige gebieden aan te brengen. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de door de VNG geactualiseerde Lijst van Bedrijfsactiviteiten (Bedrijven en milieuzonering, 2009). In tabel 5.1 is een fragment uit de VNG tabel weergegeven, met de activiteiten die in de nieuwe situatie binnen het plangebied plaatsvinden.

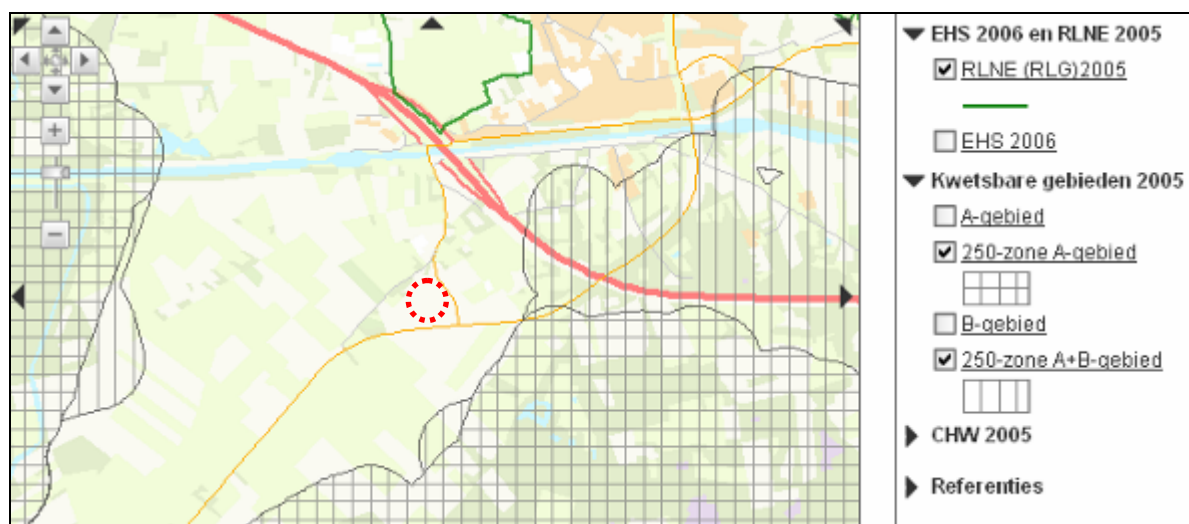
SBI-CODE	OMSCHRIJVING	AFSTANDEN IN METERS		
		GEUR	STOF	GELUID
6024	Goederenwegvervoerbedrijven (zonder schoonmaken tanks): b.o. > 1000 m ²	0	0	100
501, 502, 504	Handel in auto's en motorfietsen, reparatie- en servicebedrijven	10	0	30
5020.5	Autowasserijen	10	0	30

Tabel 5.1 Indicatieve afstanden uit de VNG Lijst van Bedrijfsactiviteiten

De indicatieve afstand voor goederenwegvervoerbedrijven bedraagt 100 meter. De bedrijfswagenwerkplaats kent een indicatieve afstand van 30 meter. Aan de autowasstraat zijn dezelfde indicatieve afstanden toegekend als aan de activiteit reparatie en onderhoud.

De beoogde vormverandering van het bouwvlak en vergroting van het bestemmingsvlak leiden niet tot een indeling in een categorie met grotere indicatieve afstanden. De afstand tot milieugevoelige objecten wordt door de vormverandering in zuidoostelijke richting niet verkleind. De nabij gelegen milieugevoelige objecten zijn namelijk ten noorden en ten westen van de bedrijfslocatie gesitueerd. Het woon- en leefklimaat voor de daar aanwezige burgerwoningen komt op basis van de indicatieve afstanden niet in het geding.

Afbeelding 5.3 geeft weer dat de bedrijfslocatie niet gelegen is binnen een 250 meter zone rondom een kwetsbaar gebied. De afstand tot voor verzuring gevoelig gebied bedraagt ruim meer dan 250 meter.



Afbeelding 5.3 Kwetsbare gebieden 250 meter zone

Het bestaande en toekomstige gebruik van de locatie als transportbedrijf wordt niet aangemerkt als een milieugevoelige activiteit. De ontwikkelingsmogelijkheden van eventueel aanwezige milieubelastende bedrijven worden niet beperkt.

5.5 Licht

In de bedrijfsgebouwen wordt gebruik gemaakt van verlichting. Deze is zodanig aangebracht dat het licht efficiënt benut wordt en er zo weinig mogelijk lichtverlies naar buiten plaatsvindt. Op strategische plaatsen is buitenverlichting aangebracht. In vergelijking met de huidige situatie is geen sprake van een significante toename van de lichtintensiteit. Deze kan verder worden beperkt door gebruik te maken van bijvoorbeeld tijdschakelaars of bewegingssensoren. De ruime hoeveelheid erfbeplanting die op de perceelsranden is voorzien heeft een bufferende werking en voorkomt lichthinder voor de omgeving.

5.6 Geluid

In onderstaande tabel is voor de gewenste situatie een overzicht opgenomen van de belangrijkste geluidbronnen binnen de bedrijfslocatie en het aantal uren dat zij gedurende de dag in bedrijf zijn.

Geluidbron	Aantal	Bronvermogen	7.00 – 19.00	19.00 – 23.00	23.00 – 7.00
Vrachtauto	30	80 dB(A)	60	17	25
Bestelwagen	3	60 dB(A)	5		
Tractor	2	102 dB(A)	4		

Tabel 5.2 Geluidbronnen

Het zwaartepunt van de activiteiten ligt tussen 7.00 en 19.00 uur, zodat in de avond en nacht weinig geluid geproduceerd wordt. Daarnaast zijn ter beperking van geluidhinder de uitlaten van vrachtwagens en tractoren van dempers voorzien en is er een ruime afstand tot objecten in de omgeving.

De heer Welte zal opdracht geven voor het uitvoeren van een akoestisch onderzoek, waarin de huidige en nieuwe situatie vergeleken worden. Onderzocht wordt of door de voorgenomen bedrijfsontwikkeling de maximaal toelaatbare grenswaarde geluid op de omliggende burgerwoningen niet dusdanig toeneemt dat maatregelen noodzakelijk zijn. Er wordt eveneens aandacht besteed aan de gevolgen voor de rijroutes van en naar de bedrijfslocatie. Van Dun Advies B.V. zal het akoestisch onderzoek uitvoeren in het kader van de aanvraag van de omgevingsvergunning voor de activiteit milieu.

5.7 Veiligheid

Het Besluit externe veiligheid inrichtingen en de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen zijn op 27 oktober 2004 in werking getreden. Het Besluit legt veiligheidsnormen op aan bedrijven die een risico vormen voor personen buiten het bedrijfsterrein, bijvoorbeeld rondom chemische fabrieken, lpg-tankstations en spoorwegemplacements waar goederentreinen met gevaarlijke stoffen rangeren. Gezien de aard van het voorgenomen gebruik is het Besluit externe veiligheid inrichtingen niet van toepassing. De werkzaamheden omvatten niet het gebruik, de opslag of het vervoer van gevaarlijke stoffen. Ook ontstaan bij de werkzaamheden geen gevaarlijk rest- of afvalstoffen.

Ook in de directe omgeving zijn geen inrichtingen gelegen waarop het Besluit externe veiligheid inrichtingen van toepassing is. Evenmin is binnen het plangebied sprake van buisleidingen waarop het Besluit externe veiligheid buisleidingen van toepassing is. De locatie is niet gelegen binnen het beïnvloedingsgebied van bronnen waarmee bij het beoordelen van het aspect externe veiligheid rekening moet worden gehouden. De voorgenomen ontwikkeling heeft geen invloed op de externe veiligheid.

5.8 Duurzaam bouwen

Het bouwplan voor de herbouw van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning zal waar mogelijk voldoen aan het gemeentelijk Klimaatbeleid. Naast de wettelijke normen heeft gemeente Oirschot diverse projecten vastgesteld, waaronder het opnemen van de vaste maatregelen uit het Nationaal Pakket Duurzame Utiliteitsbouw. Een en ander zal nader worden uitgewerkt en getoetst alvorens de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen wordt afgegeven.

5.9 Milieueffectrapportage

In het kader van de voorgenomen bedrijfsontwikkeling is het uitvoeren van een milieueffectrapportage (MER) niet noodzakelijk, vanwege de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten. Bovendien worden de milieueffecten van het initiatief in zowel deze toelichting als in de aanvraag omgevingsvergunning, activiteit milieu, nauwkeurig afgewogen en is niet gebleken dat sprake is van bijzondere omstandigheden die het uitvoeren van een MER noodzakelijk maken.

5.10 Water

In deze paragraaf wordt het relevant waterbeleid kort omschreven, gevolgd door een analyse van de gevolgen van de voorgenomen ontwikkeling voor het aspect water.

Nationaal Waterplan

Het Nationaal Waterplan is opgesteld voor de planperiode 2009-2015 en is in december 2009 door de ministerraad vastgesteld. Het beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Het rijk streeft naar een duurzaam en klimaatbestendig waterbeheer en heeft de ambitie de komende decennia te investeren in bescherming tegen overstromingen en in de zoetwatervoorziening. Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op de korte en de lange termijn. Het water moet meer bepalend zijn bij de besluitvorming over grote ruimtelijke opgaven dan voorheen. De mate van bepalendheid wordt onder meer afhankelijk gesteld van de omvang en de aard van de ingrepen, bestaande functies, nieuwe andere ruimteclaims en de bodemgesteldheid van een gebied. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Het vervangt daarmee op onderdelen het beleid uit de Nota Ruimte.

Waterwet

De Waterwet regelt het beheer van de waterkeringen, het oppervlaktewater en het grondwater, verbetert de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening en zorgt voor een eenduidige bestuurlijke procedure en daarbij behorende rechtsbescherming voor besluiten. De

Waterwet dient als paraplu om de Kaderrichtlijn Water (KRW) te implementeren en geeft ruimte voor implementatie van toekomstige Europese richtlijnen. De waterschappen krijgen een nieuwe bevoegdheid voor het verlenen van vergunningen voor grondwateronttrekkingen, bemalingen en infiltraties, met uitzondering van onttrekkingen voor drinkwater, koude en warmteopslag en grote industriële onttrekkingen. Gemeenten krijgen verdergaande taken en bevoegdheden in het kader van de zorgplicht voor het inzamelen van afvalwater in de riolering en voor hemelwater en grondwater.

Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW)

In het NBW is het kabinetsstandpunt over het waterbeleid in de 21^e eeuw vastgelegd. De hoofddoelstellingen zijn: het waarborgen van het veiligheidsniveau bij overstromingen en het verminderen van wateroverlast. Daarbij wordt de voorkeur gegeven aan ruimtelijke maatregelen boven technische maatregelen. In het NBW is ook de watertoets als procesinstrument opgenomen. De watertoets is het proces van vroegtijdig informeren, adviseren en beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel is waarborgen dat de waterhuishoudkundige belangen evenwichtig worden meegenomen bij de totstandkoming van plannen. De watertoets is verankerd in het Besluit ruimtelijke ordening en hiermee verplicht voor alle ruimtelijke plannen en besluiten. In 2008 is het NBW geactualiseerd met als doel de watersystemen in 2015 op orde te hebben, met name op het gebied van wateroverlast en watertekort.

Kaderrichtlijn water

De KRW (2000) geeft een kader voor de bescherming van de ecologische en chemische kwaliteit van oppervlaktewater en grondwater. Zo dienen alle natuurlijke waterlichamen in 2015 een goede ecologische toestand te hebben bereikt en dienen sterk veranderde of kunstmatige wateren in 2015 een goed ecologisch potentieel te hebben bereikt. De chemische toestand dient in 2015 voor alle wateren (natuurlijk en kunstmatig) goed te zijn.

Waterbeheer 21^e eeuw (WB21)

Belangrijk onderdeel van WB21 (2000) is het uitgangspunt van ruimte voor water. Er mag geen afwenteling plaatsvinden. Berging moet binnen het stroomgebied plaatsvinden. Dit betekent o.a. het aanwijzen en in stand houden van waterbergingsgebieden. Daarnaast wordt verdroging bestreden en worden watertekorten verminderd.

Provinciaal Waterplan (PWP) 2010-2015

Het PWP 'Waar water werkt en leeft' (2009) bevat het strategisch waterbeleid van de provincie Noord-Brabant voor de periode 2010-2015. Het plan doorloopt samen met de plannen van het Rijk en de waterschappen een zesjarige beleidscyclus die is afgestemd op de verplichtingen uit de KRW. Naast beleidskader is het PWP ook toetsingskader voor de taakuitoefening van lagere overheden op het gebied van water. Het plan is tevens beheerplan voor grondwateronttrekkingen. Bovendien is het plan structuurvisie voor het aspect water op grond van de Wet ruimtelijke ordening. Het PWP heeft beleidskaders als randvoorwaarden, die richting geven aan het waterbeleid. Op Europees niveau zijn in dat verband de KRW, natuurbeleid en zwemwaterbeleid van invloed. Op Rijksniveau speelt vooral de Waterwet een rol, omdat die wet de verantwoordelijkheden regelt in het waterbeheer en de hoofdrichting bepaald van het waterbeleid. Op provinciaal niveau geeft de Structuurvisie ruimtelijke ordening (2010) de kaders voor het ruimtelijke beleid.

Waterbeheerplan 2010-2015

Waterschap de Dommel 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 beheren van het watersysteem, waarbij uitgegaan wordt van een watersysteembenadering. In het waterbeheerplan 'Krachtig Water' beschrijft Waterschap de Dommel de hoofdlijnen van haar beleid. Het huidige waterbeheerplan beschrijft de plannen voor de periode 2010 – 2015. Waterberging en bescherming van de Natura 2000 gebieden zijn de belangrijkste prioriteiten die in dit waterbeheerplan genoemd worden. Ten behoeve van waterberging wordt vastgehouden aan de trits 'vasthouden – bergen – afvoeren' uit het Nationaal Bestuursakkoord Water.

Keur en legger

Het waterschap heeft waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's en speerpunten uit het waterbeheerplan en de drie Brabantse waterschappen hebben met de Keur een gezamenlijke verordening. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd.

De drie Brabantse waterschappen hebben hun Keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt. Bij een toename van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlaktewater eist het waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert. De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen oppervlakte onderscheid tussen grote en kleine plannen. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn, veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatieopgave. Kleine plannen betreffen een toename van de verharde oppervlakte van 2.000 tot 10.000 m². Voor grote plannen is een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk. Er worden geen compenserende maatregelen geëist bij een toename van de verharde oppervlakte met minder dan 2.000 m². De berekening met de HNO-tool is in de nieuwe Keur vervallen.

Bestaande waterhuishoudkundige situatie

De bedrijfslocatie is gelegen aan de Beerseweg 9 ten zuidwesten van de kern Oirschot. Op de locatie wordt een transportbedrijf geëxploiteerd. In hoofdstuk 2 is een uitgebreide omschrijving opgenomen van de bestaande situatie. Tabel 5.3 geeft een overzicht van de verharde oppervlakte in de bestaande en beoogde situatie.

	Huidige situatie	Beoogde situatie
Bebouwing	1.827	1.885
Erfverharding	7.259	13.807
Totaal	9.086	15.692

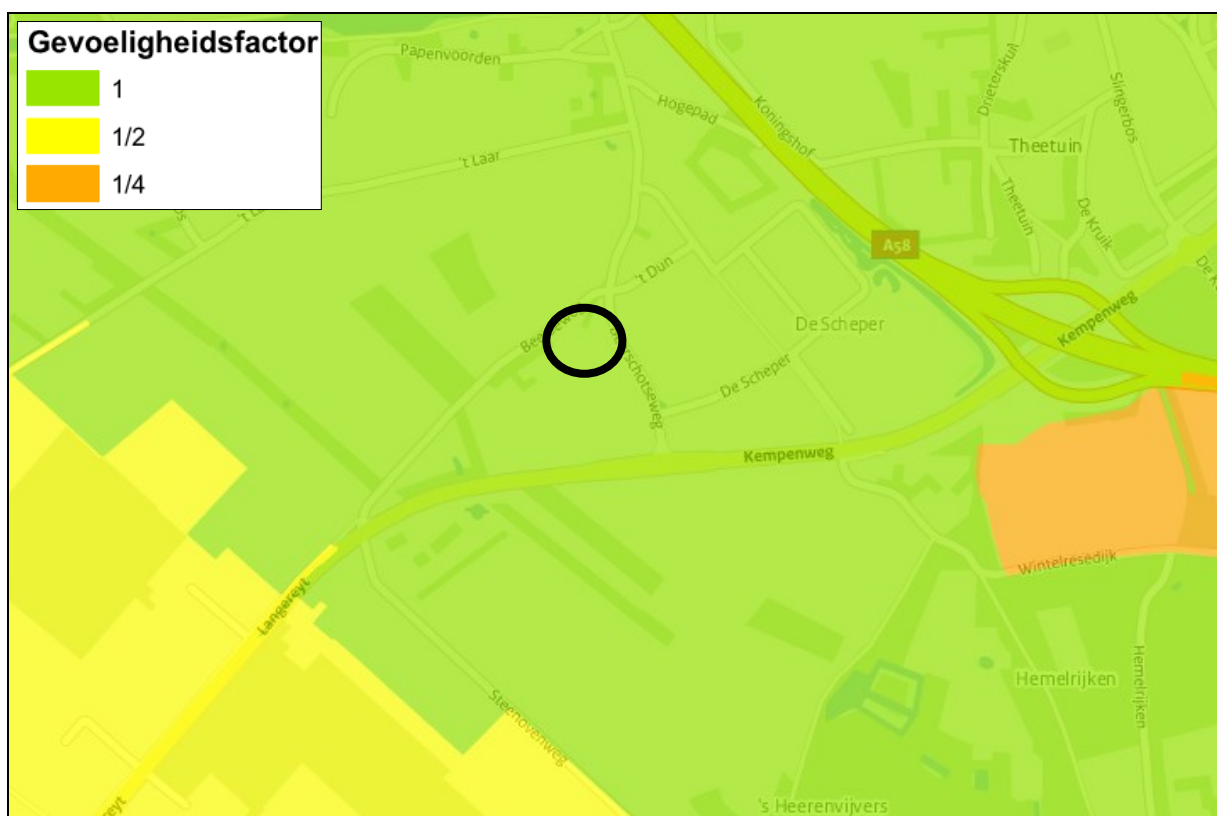
Tabel 5.3 Verharde oppervlakte

Het niet verontreinigde hemelwater van de inrichting wordt door middel van afschot afgevoerd op het slotenstelsel rondom het bedrijf. De aanwezige categorie B watergangen hebben uitsluitend een functie voor de afwatering van aangrenzende percelen en voeren geen water af vanuit het gebied via perceelafwatering. De initiatiefnemer heeft in het kader van de voorgenomen herinrichting van het plangebied een categorie B watergang gedempt. Hiervoor is op 1 februari 2013 een waterwetvergunning verleend met kenmerk Z18471/O31478.

Op het bedrijf wordt aandacht besteed aan het schoonhouden van het verhard oppervlak. Er is sprake van good housekeeping management. De erfverharding en daken worden, zo vaak als voor de goede orde noodzakelijk is, schoon gehouden. Op het bedrijf vinden geen activiteiten plaats die er toe kunnen leiden dat er stoffen in aanraking komen met hemelwater.

Beoogde waterhuishoudkundige situatie

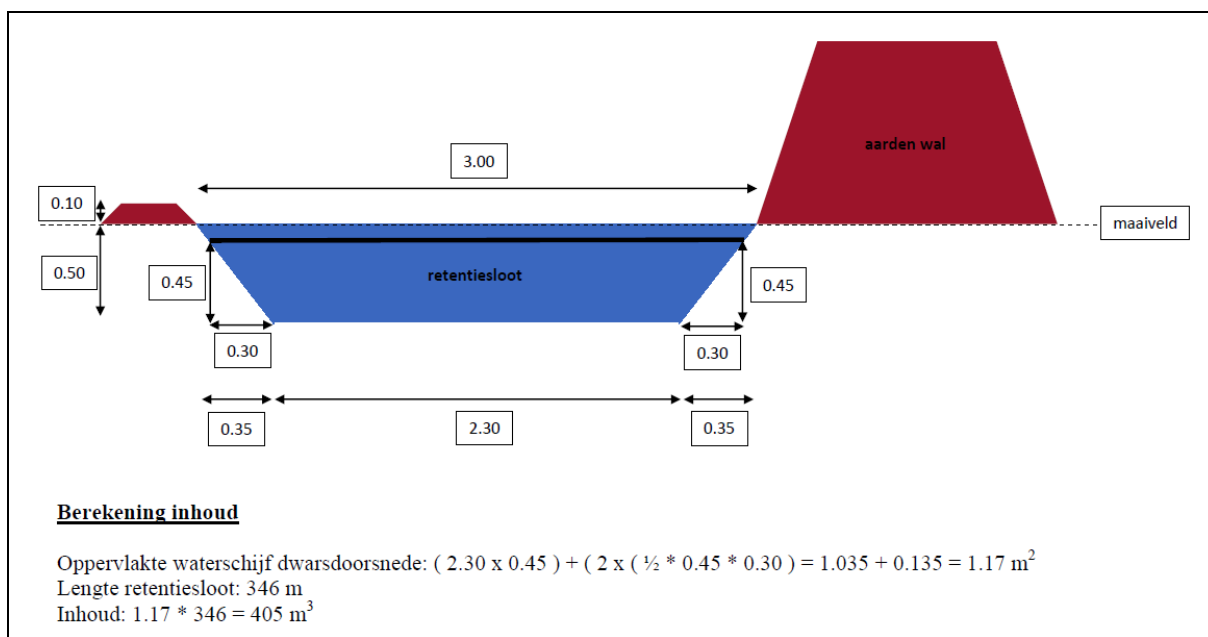
Deze toelichting geeft in hoofdstuk 2 een uitgebreide omschrijving van de bestaande en nieuwe situatie. Er is sprake van een toename van de verharde oppervlakte, vooral vanwege het uitbreiden van het parkeerterrein en manoeuvreerruimte. De toename van de verharde oppervlakte betreft 6.606 m². Het uitgangspunt is de volledige toename van de verharde oppervlakte op eigen terrein te compenseren door het aanleggen van een retentievoorziening.



Afbeelding 5.4 Kaart gevoeligheid piekafvoeren

De in de Keur opgenomen rekenregel is op het initiatief toegepast om de omvang van de retentievoorziening te bepalen. Toename verhard oppervlak (m²) * gevoeligheidsfactor * 0,06 (m). Voor het plangebied bedraagt de gevoeligheidsfactor 1. Dit is weergegeven in afbeelding 5.4. De benodigde compensatie voor het plangebied wordt derhalve berekend als 6.606 * 1,0 * 0,06 = 396 m³.

De retentievoorziening wordt gerealiseerd door een retentiesloot aan te leggen aan de zuidwest- en zuidoostzijde van de bedrijfslocatie. De ligging van de retentiesloot is weergegeven op afbeelding 2.6. De retentiesloot heeft een totale lengte van 346 meter, is 3 meter breed en heeft een op de gemiddeld hoogste grondwaterstand afgestemde diepte van 0,50 meter. De retentiesloot is schematisch weergegeven op afbeelding 5.5 en heeft een bergingscapaciteit van 405 m³.



Afbeelding 5.4 Retentiesloot

De retentievoorziening zal hemelwater afkomstig van de verharding opvangen. Door de goten, afschot en middels hierop aangesloten bedrijfsriolering ten behoeve van hemelwater, wordt het hemelwater naar de retentievoorziening geleid. Bij het ontwerp van de retentievoorziening is rekening gehouden met de gemiddeld hoogste grondwaterstand ter plaatse van het plangebied. De retentievoorziening wordt voorzien van een overloop op een bestaande perceelssloot, waardoor in periodes van extreme neerslag ($T = 100 + 10\%$) het hemelwater zonder problemen afgevoerd kan worden.

De aanleg en duurzame instandhouding van de retentievoorziening zijn gewaarborgd door deze op te nemen in de planregels en op de verbeelding. De kosten voor aanleg en onderhoud zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De initiatiefnemer zal de uitwerking van de retentievoorziening in overleg met waterschap De Dommel ter hand nemen. Na oplevering van de retentievoorziening zal deze door het waterschap gecontroleerd worden. Voor het lozen vanuit de retentievoorziening op het oppervlaktewater wordt indien noodzakelijk vergunning aangevraagd bij het bevoegd gezag.

Bij de herbouw van de bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning zal gebruik worden gemaakt van niet-uitlogende materialen. Dit is conform het advies van de richtlijn Duurzaam Bouwen. In het Lozingenbesluit Bodembescherming staat dat niet verontreinigd hemelwater in principe in de bodem geïnfiltreerd kan worden of afgevoerd kan worden naar het oppervlaktewater, ook als dat in contact is geweest met oppervlakten als daken. Bij de bouw van de wasstraat zal

geen gebruik gemaakt worden van onbehandelde uitlogende materialen zoals koper, zink en lood, teerhoudende dakbedekking (PAKs) en van met verontreinigde stoffen verduurzaamd hout. Doordat het hemelwater niet vervuild is, is het geen probleem om het hemelwater te laten infiltreren.

In de beoogde situatie vinden geen wijzigingen plaats ten aanzien van het lozen van bedrijfsafvalwater. Dit bedrijfsafvalwater zal net als in de huidige situatie worden geloosd op het gemeentelijk vuilwaterriool.

Conclusie

Het plangebied ligt in het beheersgebied van waterschap De Dommel. Uit bovenstaande analyse blijkt dat ter compensatie van de toename van het verharde oppervlak een retentiesloot wordt gerealiseerd. De bergingscapaciteit voldoet aan de eisen van het waterschap. De aanleg en instandhouding van de retentievoorziening worden gewaarborgd door deze op te nemen op de verbeelding en in de planregels.

Door het aanleggen van een retentiesloot met een bergingscapaciteit van 437 m³ en het scheiden van schoon en vuil water heeft het voorliggende verzoek geen nadelige gevolgen voor het aspect water. Het waterschap heeft op 28 september 2015 op basis van de informatie uit deze waterparagraaf een advies uitgebracht over de voorgenomen ontwikkeling. De opmerkingen en suggesties van het waterschap zijn verwerkt in de toelichting.

5.11 Agrarische aspecten

Uit een inventarisatie blijkt dat ten oosten en noorden van de bedrijfslocatie aan de Beerseweg drie agrarische bedrijven gelegen zijn. Deels hebben zij de agrarische activiteiten beëindigd.

Omliggende agrarische bedrijven

In de directe omgeving zijn agrarische bedrijven gevestigd aan de Beerseweg nummer 6, 11 en 11a. Alle genoemde agrarische bedrijven zijn gelegen ten noorden of oosten van de bedrijfslocatie van de heer Welte. De afstand van het plangebied tot de emissiepunten van de bedrijven wijzigt door het voorliggende verzoek niet.

Gevolgen toekomstperspectief

De voorgenomen bedrijfsuitbreiding op de locatie Beerseweg 9 heeft geen nadelige gevolgen voor het toekomstperspectief van agrarische bedrijven. Er vindt geen toename van de geuremissie plaats. Er wordt ook in de nieuwe situatie voldaan aan de vaste afstanden ten opzichte van agrarische bedrijfswoningen en aan de geurnorm voor geurgevoelige objecten. De afstand van het plangebied tot omliggende agrarische bedrijven wijzigt door de voorgenomen bedrijfsuitbreiding niet, zodat de agrarische bedrijven geen omgekeerd nadelige gevolgen ondervinden van het voorliggende verzoek.

5.12 Mobiliteit en parkeren

In de nieuwe situatie is 1.885 m² van de bedrijfslocatie van de heer Welte bebouwd en 13.807 m² van erfverharding voorzien. Op eigen terrein is daarmee voldoende parkeergelegenheid

gerealiseerd voor eigen vrachtauto's en daarnaast voor personenauto's van chauffeurs en bezoekers. De openbare weg zal niet gebruikt worden voor parkeren.

Tabel 5.4 geeft in de nieuwe situatie het maximaal aantal verkeersbewegingen van en naar de bedrijfslocatie per dag en per week weer.

Vervoersmiddel	Aantal per dag	Aantal per week
Vrachtauto	102	600
Bestelauto	5	25
Tractor	4	15
Totaal	111	640

Tabel 5.4 Verkeersbewegingen

De voorgenomen bedrijfsontwikkeling leidt niet tot een substantiële toename van het aantal verkeersbewegingen ten opzichte van de huidige situatie. Het aantal verkeersbewegingen op de Beerseweg en Beerschotseweg neemt ten opzichte van de huidige situatie niet of nauwelijks toe. Uitgaande van het in paragraaf 2.2 omschreven gebruik van de locatie wordt uitgegaan van maximaal 111 verkeersbewegingen per dag. De huidige verkeerssituatie is acceptabel en extra verkeersmaatregelen worden niet nodig geacht. Bovendien is de Beerseweg op dit moment al ingericht om het verkeer van en naar het uit te breiden bedrijventerrein De Scheper te verwerken. Het verzoek heeft geen nadelige gevolgen voor mobiliteit en parkeren.

5.13 Kabels en leidingen

Ruimtelijk relevante kabels en leidingen, zoals hoogspanningskabels en ondergrondse transportleidingen, zijn onder andere weergegeven op de verbeelding van het bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013. Op basis van deze verbeelding wordt geconcludeerd dat ter plaatse van de bedrijfslocatie geen sprake is van hoogspanningskabels en/of leidingen in de grond. Een en ander is bevestigd door de initiatiefnemer die van de situatie ter plaatse goed op de hoogte is. Het voorliggende verzoek heeft derhalve geen gevolgen voor kabels en leidingen.

Overigens moet iedereen die grondwerkzaamheden gaat verrichten nagaan of hierdoor schade aan kabels of leidingen kan ontstaan. Bij het uitvoeren van graafwerkzaamheden dient een melding gedaan te worden bij de stichting KLIC (Kabels en Leidingen Informatiecentrum), die onderdeel uitmaakt van het Kadaster.

5.14 Gevolgen voor toekomstige ontwikkelingen

Ten oosten van de bedrijfslocatie, aan de overzijde van de Beerseweg, is uitbreiding van bedrijventerrein De Scheper voorzien. De voor een efficiënte en doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijke herinrichting van het terrein aan de Beerseweg 9 sluit aan bij de geplande uitbreiding van dit bedrijventerrein. In de directe omgeving van de bedrijfslocatie zijn geen andere ontwikkelingen gepland of in procedure. De voorgenomen bedrijfsontwikkeling kan derhalve doorgang vinden, zonder hierbij belangen van derden te schaden.

6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

De voorgenomen herinrichting van het terrein, door sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen en bedrijfswoning en uitbreiding van de parkeer- en manoeuvreerruimte, is noodzakelijk om een goed toekomstperspectief voor het transportbedrijf te verwezenlijken. Zoals in hoofdstuk 7 wordt weergegeven is een efficiënte en doelmatige bedrijfsvoering noodzakelijk om stijgende kosten het hoofd te bieden en een positieve marge te handhaven. De investeringen die samenhangen met de bedrijfsontwikkeling worden deels uit het eigen vermogen van het transportbedrijf gefinancierd, en deels door het aantrekken van vreemd vermogen. De kosten die samenhangen met beheer en onderhoud worden door de initiatiefnemer gedragen. Over de voorgenomen bedrijfsontwikkeling is uitgebreid overleg gevoerd met adviseurs en de bank. De voorgenomen investeringen zijn vanuit bedrijfseconomisch oogpunt verantwoord. De heer Welte is voornemens de plannen uit te voeren zodra het bestemmingsplan hiervoor de mogelijkheden biedt. De gewenste bedrijfssituatie zal ruim binnen de planperiode gerealiseerd zijn.

Gemeente Oirschot sluit met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst. Hierin is onder andere opgenomen dat eventueel te vergoeden planschade door gemeente Oirschot op initiatiefnemer verhaald zal worden. De heer Welte is hiermee bekend. Voor gemeente Oirschot wordt op deze manier het risico van het vergoeden van planschade uitgesloten. De uitgevoerde planschade risicoanalyse levert geen belemmeringen op voor het initiatief.

Voor het beoordelen van deze toelichting en de procedure voor partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan zijn gemeentelijke leges verschuldigd. Initiatiefnemer is ermee bekend dat alle leges en overige kosten die samenhangen met het verzoek met hem verrekend zullen worden. Hierover zijn afspraken gemaakt in de anterieure overeenkomst. Er wordt geen afzonderlijk grondexploitatieplan opgesteld.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Niet alleen de ‘technische’ input bepaalt de haalbaarheid van de partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan. Het is eveneens van belang dat het plan kan rekenen op steun vanuit de samenleving. Tijdens de procedure om te komen tot vaststelling van de partiële herziening zal gemeente Oirschot diverse communicatiemomenten creëren om inwoners en belanghebbenden te informeren. De heer Welte heeft zijn omgeving uitgebreid geïnformeerd over de voorgenomen bedrijfsontwikkeling, door middel van een omgevingsdialoog. Het verslag van de omgevingsdialoog is opgenomen als bijlage 11 bij deze toelichting.

Overleg met overheden

De heer Welte heeft diverse malen overleg gevoerd met gemeente Oirschot over de voorgenomen bedrijfsontwikkeling. Naar aanleiding van het overleg wordt de procedure voor partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan opgestart.

De voorgenomen bedrijfsontwikkeling past binnen de beleidskaders van Provincie Noord-Brabant. De opmerkingen en suggesties van provincie Noord-Brabant en Waterschap De

Dommel zijn in het plan verwerkt. Nader overleg met de provincie en het waterschap is op dit moment niet noodzakelijk.

Reacties vooroverleg

Gemeente Oirschot heeft het voorontwerpbestemmingsplan Buitengebied fase II 2013, herziening Beerseweg 9 toegestuurd aan de overlegpartners. Dit betreft onder andere waterschap De Dommel en provincie Noord-Brabant. De initiatiefnemer heeft direct omwonenden persoonlijk op de hoogte gesteld van de voorgenomen ontwikkeling.

De vooroverlegreactie van het waterschap heeft geleid tot een aanvulling in de toelichting met betrekking tot de functie van de categorie B waterlichamen en de gedempte watergang waarvoor een waterwetvergunning is verleend. Daarnaast is de toelichting aangepast naar aanleiding van de nieuwe Keur van het waterschap en de daaruit voortvloeiende eisen voor compenserende waterberging.

De vooroverlegreactie van provincie Noord-Brabant heeft geleid tot een aanvulling in de planregels. De in artikel 3.6.1 opgenomen wijzigingsbevoegdheid is aangevuld met de voorwaarden dat het bestemmingsvlak dient te worden verkleind en kwaliteitsverbetering van het landschap plaats moet vinden. Voor een ander niet-agrarisch bedrijf is in artikel 3.6.2 een wijzigingsbevoegdheid opgenomen, in plaats van de mogelijkheid af te wijken door het verlenen van een omgevingsvergunning. Aan de in artikel 11 opgenomen mogelijkheid een afwijking in de omvang van bedrijfsgebouwen van maximaal 10% toe te staan, is de voorwaarde toegevoegd dat kwaliteitsverbetering van het landschap plaatsvindt.

Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 31 maart 2016 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Er zijn geen zienswijzen ingebracht. De gemeenteraad van Oirschot heeft het bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013, herziening Beerseweg 9 ten opzichte van het ontwerp ongewijzigd vastgesteld.

Vervolg procedure

Het vastgestelde bestemmingsplan wordt gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze periode kan beroep worden ingesteld bij de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het bestemmingsplan onherroepelijk.

Het op de juiste wijze verwerken van inspraak en zienswijzen komt de maatschappelijke uitvoerbaarheid ten goede. Zoals in hoofdstuk 2 en 7 van deze toelichting is verwoord, is het bedrijf van de heer Welte sterk in de omgeving geworteld en komen veel medewerkers uit de directe omgeving. De sterke regionale binding van het bedrijf draagt bij aan de maatschappelijke uitvoerbaarheid van het initiatief.

6.3 Handhaving

Voor een effectieve handhaving is het van belang dat de juridische regeling in het bestemmingsplan inzichtelijk en realistisch is. Dit houdt in: helder van opzet en niet onnodig beperkend, inflexibel of ingewikkeld. Bovendien moeten de bepalingen goed interpreteerbaar en controleerbaar zijn. De planregels behoren niet meer te regelen dan noodzakelijk is. De bestemmingsregeling in het bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013, herziening Beerseweg 9 is weinig complex, mede door het beperkte aantal functies in het plangebied. De

gebruiksmogelijkheden zijn in de bestemmingsomschrijving van de verschillende bestemmingen duidelijk omschreven. De bouwmogelijkheden zijn concreet in de regels van het bestemmingsplan weergegeven.

7. Conclusie

7.1 Motivatie van het verzoek

Op de bedrijfslocatie aan de Beerseweg 9 in Oirschot leidt de heer Welte zijn transportbedrijf. De transportonderneming is een modern bedrijf met twee bedrijfslocaties dat beschikt over 22 vrachtauto's en 25 vaste personeelsleden en 6 parttimers in dienst heeft. Op de locatie aan de Beerseweg 9 staan een bedrijfswoning en diverse bedrijfsgebouwen en voorzieningen ten behoeve van het transportbedrijf. Daarnaast is het terrein ingericht als parkeerterrein en manoeuvreerruimte.

De aanpassing die met de partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied fase II 2013 wordt nagestreefd betreft de vormverandering van het bouwvlak en de vergroting van het bestemmingsvlak, zodat herinrichting van het terrein plaats kan vinden. Onderstaand is de motivatie van de heer Welte puntsgewijs weergegeven.

Gunstige uitgangssituatie

De huidige situatie vormt een prima uitgangspunt voor verdere bedrijfsontwikkeling. De bedrijfslocatie is uitstekend bereikbaar vanaf de A58 en er is ruimte aanwezig voor verdere bedrijfsontwikkeling. De ligging nabij een gebied dat voor bedrijvigheid is ontwikkeld en verder wordt uitgebreid (bedrijventerrein De Scheper) biedt mogelijk synergievoordelen. Daarnaast komt een groot gedeelte van het personeel uit de directe omgeving.

Parkeergelegenheid

Er bestaat een tekort aan parkeerruimte voor vrachtauto's in Oirschot en directe omgeving. Voor de bedrijfsvoering van de heer Welte is het dan ook noodzakelijk op eigen terrein voldoende parkeergelegenheid te realiseren. Het uitbreiden van de parkeerruimte op eigen terrein is noodzakelijk om te voorkomen dat chauffeurs hun materieel elders of op de openbare weg moeten parkeren.

Efficiënte bedrijfsvoering

In de nieuwe situatie zijn alle voorzieningen ten dienste van het wagenpark op de locatie in Oirschot geconcentreerd en de herinrichting van het terrein draagt bij aan een doelmatige en efficiënte bedrijfsvoering. Overbodige verkeersbewegingen worden voorkomen. Deze opzet correspondeert met de eisen die in een modern transportbedrijf gesteld worden en biedt voor de heer Welte een passende oplossing.

Reguliere bedrijfsontwikkeling

Het parkeerterrein en de manoeuvreerruimte op de bedrijfslocatie aan de Beerseweg worden in de huidige situatie volledig benut. Tijdens piekperiodes ontstaan zo nu en dan problemen, omdat te weinig manoeuvreerruimte voorhanden is. Het rijdend materieel wordt steeds groter, zodat per vrachtauto een grotere behoefte aan parkeerterrein en manoeuvreerruimte ontstaat. Daarnaast biedt de solide bedrijfsstructuur van het transportbedrijf van de heer Welte ruimte voor uitbreiding tot op termijn 30 vrachtauto's. De voorziene herinrichting van het terrein biedt voldoende ruimte voor de bedrijfsvoering en kan omschreven worden als reguliere bedrijfsontwikkeling. Het is niet de bedoeling de aard van de bedrijfsactiviteiten wezenlijk te wijzigen.

Personeel

De heer Welte ziet goed en gemotiveerd personeel als de kern van zijn bedrijf. Hij streeft er dan ook naar optimale arbeidsomstandigheden te creëren. Logistieke dienstverleners moeten een totaalpakket leveren, waarbij service en klantgerichtheid voorop staan. Personeelsleden krijgen volop ruimte zich te ontwikkelen. Het voorliggende verzoek betekent een positieve impuls voor de arbeidsomstandigheden. De bedrijfsvoering wordt geoptimaliseerd en de verdere bedrijfsontwikkeling biedt ook het personeel de mogelijkheid door te groeien. Er is sprake van groei met oog voor de menselijke maat. Veiligheid en plezierig werken zullen door de verdere ontwikkeling van de onderneming niet in het gedrang komen.

De bedrijfsvoering van de heer Welte is gebonden aan de regio. Niet alleen vanuit historisch oogpunt, maar ook vanwege het feit dat een groot deel van de personeelsleden uit de directe omgeving afkomstig is. De verbondenheid van het bedrijf met de regio en het personeel leidt tot een grote betrokkenheid en inzet van de werknemers.

Het voorliggende verzoek heeft een positief effect op de werkgelegenheid in de regio. De heer Welte voorziet een gefaseerde groei van het aantal medewerkers in vaste dienst van 25 naar 30 en een groei van het aantal parttimers van 6 naar 10.

Schaalvoordelen

Door technische en maatschappelijke ontwikkelingen is de transportsector voortdurend in beweging. De marges in het goederenvervoer staan echter onder druk. Met name de prijsontwikkeling van arbeid en brandstof noodzaakt ondernemers in de transportsector steeds efficiënter te werken. Om een positieve marge te handhaven is het benutten van schaalvoordelen essentieel.

De ervaring leert dat grotere transportbedrijven gemiddeld aanzienlijk efficiënter met hun tijd omgaan dan kleinere bedrijven. Grotere bedrijven hebben daarnaast betere mogelijkheden voor het inzetten van automatisering, managementsystemen en de keuze uit verschillende soorten arbeid. Een bepaalde bedrijfsomvang biedt personeel de gelegenheid zich te specialiseren in werkzaamheden.

Na afronding van de bouwwerkzaamheden is een compleet transportbedrijf gerealiseerd dat voldoet aan de eisen van deze tijd en een efficiënte inzet van arbeid en materieel mogelijk maakt. De schaalgrootte past binnen de huidige maatstaven en sluit aan bij ondernemersvisie van de heer Welte.

Geen verplaatsing naar een bedrijventerrein

In het verleden is enkele malen overleg gevoerd met gemeente Oirschot, over het vestigen van het transportbedrijf op een industrieterrein. In 2009 zijn gesprekken gevoerd over verplaatsing naar het industrieterrein Strijpse Kampen. De oppervlakte van de beschikbare bouwblokken is hier niet voldoende en het ontbreekt aan toekomstige uitbreidingsmogelijkheden. Daarnaast is de locatie Strijpse Kampen vanuit logistiek oogpunt minder wenselijk, gezien de filevorming op de A2 en de ligging van het terrein ten opzichte van de A2. Naar aanleiding van het overleg, onder andere gevoerd met de toenmalige wethouders Danen en Van der Loo, is geconcludeerd dat bedrijfsontwikkeling aan de Beerseweg 9 het meest voor de hand ligt. Deze visie is nog eens onderstreept tijdens een werkbezoek van bestuurders en ambtenaren van gemeente Oirschot in 2012. Mede op basis hiervan wordt medewerking gevraagd aan partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan, zodat de voorgenomen bedrijfsontwikkeling mogelijk wordt.

Het verplaatsen van alle activiteiten van het transportbedrijf naar de bestaande tweede locatie aan De Run in Veldhoven is niet mogelijk, vanwege het ontbreken van de fysieke ruimte op dit terrein. De huidige situatie aan de Beerseweg 9 is historisch gegroeid. Er is met toestemming van overheidswege geïnvesteerd in bedrijfsgebouwen en het terrein, om een doelmatige bedrijfsvoering op te zetten. Naast het feit dat geen geschikte locatie op een bedrijventerrein in de omgeving beschikbaar is, is volledige bedrijfsverplaatsing vanuit bedrijfseconomisch oogpunt niet haalbaar. Dit betekent namelijk een aanzienlijke desinvestering.

7.2 Samenvatting en conclusie

Aan de Beerseweg 9 in het buitengebied van Oirschot is de transportonderneming van de heer H.G.W. Welte gevestigd. De voorgenomen bedrijfsontwikkeling betreft de sloop en herbouw van bedrijfsgebouwen en een bedrijfswoning, waarbij de totale bebouwde oppervlakte niet wordt vergroot boven de omvang die het vigerende bestemmingsplan toestaat.

Vormverandering van het bouwvlak is noodzakelijk, zodanig dat alle permanente voorzieningen ten behoeve van de bedrijfsvoering binnen het bouwvlak gelegen zijn. Het bestemmingsvlak wordt vergroot, zodat voldoende parkeer- en manoeuvreerruimte ontstaat.

Door middel van de voorliggende toelichting is weergegeven dat de voorgenomen bedrijfsontwikkeling aanvaardbaar is. De ontwikkeling past binnen de kaders van het huidige overheidsbeleid en de analyse van relevante milieuaspecten levert geen belemmeringen op.

De inhoud van deze toelichting voldoet aan de eisen die gemeente Oirschot stelt. Voor aanvullende gegevens of een nadere uitleg kunt u te allen tijde contact opnemen met Mureau Advies.

Deze toelichting is op basis van informatie van de opdrachtgever met de grootst mogelijke zorg samengesteld. Mochten zich desondanks onvolkomenheden voordoen, dan aanvaardt Mureau Advies hiervoor geen enkele aansprakelijkheid. Op alle uitgevoerde werkzaamheden zijn de algemene voorwaarden van Mureau Advies van toepassing, zoals deze gedeponereerd zijn bij de Kamer van Koophandel onder nummer 18069007. Op aanvraag kunt u kosteloos een exemplaar ontvangen.

Bijlagen

1. Situatietekening aan de Beerseweg 9 te Oirschot. 7 oktober 2014. Van Dun Advies B.V., Ulicoten.
2. Landschappelijk inpassingsplan Beerseweg 9 Oirschot. 30 oktober 2015. Van Dun Advies B.V., Ulicoten.
3. Economische onderbouwing kwaliteitsverbetering van het landschap conform 3.2 Verordening. Beerseweg 9 te Oirschot. 30 juni 2015. Verschel, Baarle-Nassau.
4. Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, karterend booronderzoek. Beerseweg 9 te Oirschot, gemeente Oirschot. 23 oktober 2013. Synthegra B.V., Leusden.
5. Advies Archeologische Monumentenzorg 2014 – nr. 30. Beoordeling van het archeologisch rapport. 24 februari 2014. Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, Eindhoven.
6. Programma van Eisen. IVO-P Beerseweg 9 te Oirschot, projectnummer S150069. Versie 2.1. 15 oktober 2015. Synthegra B.V., Leusden.
7. Rapport verkennend bodemonderzoek Beerseweg 9 te Oirschot. 15 november 2013. Lankelma Ingenieursbureau, Oirschot.
8. Onderzoek luchtkwaliteit. Projectlocatie Beerseweg 9 Oirschot. 23 oktober 2013. Van Dun Advies B.V., Ulicoten.
9. Beoordeling Wet luchtkwaliteit rapport. Transportbedrijf Beerseweg 9 Oirschot. 13 maart 2014. Omgevingsdienst Zuidoost-Brabant, Eindhoven.
10. Aanvulling onderzoek luchtkwaliteit, Beerseweg 9 Oirschot. 15 augustus 2014. Van Dun Advies B.V., Ulicoten.
11. Verslag omgevingsdialoog.