

**VERKENNEND BODEMONDERZOEK AAN DE
WIT HOLLANDWEG 3 TE MIDDELBEERS
(BRO BOXTEL)**

rapport nr. CV09548vbo

Van Vleuten Consult bv
Staarten 23
5281 PK Boxtel
Postbus 79
5298 ZH Liempde
Tel: 0411-633314
Fax: 0411-631740
e-mail: bodem@vleuten-milieu.nl

Titel : Verkennend bodemonderzoek aan de Wit Hollandweg 3 te Middelbeers

Protocol : VKB-protocol 2001 en VKB-protocol 2002

Opdrachtgever : BRO Boxtel

Rapportnummer : CV09548vbo

Versie : 1.0

Uitvoering : A. Franken

Auteur : J. van Rozendaal

Datum : 1-12-2009

© Van Vleuten Consult bv Alle rechten zijn uitdrukkelijk voorbehouden aan Van Vleuten Consult bv.
Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/ of openbaar worden gemaakt door middel van druk, fotokopie, microfilm of op welke andere wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Van Vleuten Consult bv.



Van Vleuten Consult bv

Staarten 23, 5281 PK Boxtel
Postbus 79, 5298 ZH Liempde
T : 0411-633314
F : 0411-631740

E : info@vleuten-milieu.com

I : www.vleuten-milieu.com

ING 68.37.76.312

K.v.K. 171.128.64

BTW nr. NL 808049525B01

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
2	GEGEVENS VAN DE ONDERZOEKSLOCATIE	2
2.1	ALGEMENE GEGEVENS ONDERZOEKSLOCATIE	2
2.2	BODEMOPBOUW	2
2.3	VOORONDERZOEK	3
3	UITGEVOERDE WERKZAAMHEDEN	4
3.1	ALGEMEEN	4
3.2	VELDWERKZAAMHEDEN	4
3.3	LABORATORIUMWERKZAAMHEDEN	5
4	RESULTATEN BODEMONDERZOEK	6
4.1	ZINTUIGLIJKE WAARNEMINGEN EN BODEMOPBOUW	6
4.2	CHEMISCHE ANALYSES	7
5	INTERPRETATIE RESULTATEN	10
6	CONCLUSIES	11

Figuren

Figuur 1: Ligging onderzoekslocatie

Figuur 2: Situatietekening met boorlocaties

Bijlagen

Bijlage 1: Boorprofielbeschrijvingen

Bijlage 2: Toetsingswaarden voor grond en grondwater

Bijlage 3: Analysecertificaten

Bijlage 4: Procescertificaat

1 INLEIDING

In opdracht van BRO Boxtel (dhr. A. van Dooren) is door Van Vleuten Consult bv een verkennend bodemonderzoek conform NEN 5740 verricht ter plaatse van een perceel gelegen aan de Wit Hollandweg 3 te Middelbeers.

De locatie is kadastraal bekend als gemeente Oost-, West- en Middelbeers, sectie E, nummer 2498. De onderzoekslocatie heeft een totale oppervlakte van ca. 19.000 m², waarvan ca. 6.700 m² bebouwd is. Het te onderzoeken gedeelte betreft het achterste braakliggende perceel van ca. 4.200 m².

De aanleiding voor het onderzoek wordt gevormd door de geplande nieuwbouw werkzaamheden.

Op basis van het vooronderzoek zijn geen deellocaties onderscheiden.

De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd. De hypothese luidt dan ook: **De gehele locatie is onverdacht.**

Ten behoeve van de gehele locatie wordt de 'Onderzoeksstrategie voor een onverdachte locatie (ONV)' gehanteerd.

Indien in geen van de onderzochte monsters één der onderzochte stoffen boven de achtergrond- of streefwaarde van de toetsingstabel uit de Circulaire Bodemsanering 2009 wordt aangetroffen, wordt de hypothese aangenomen.

Doel van het onderzoek is het vaststellen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie. In deze rapportage worden de resultaten van het bodemonderzoek beschreven.

2 GEGEVENS VAN DE ONDERZOEKSLOCATIE

2.1 Algemene gegevens onderzoekslocatie

De afbakening van de onderzoekslocatie wordt gevormd door de grenzen van de door de opdrachtgever aangegeven locatie. De locatie is kadastraal bekend als gemeente Oost-, West- en Middelbeers, sectie E, nummer 2498. De onderzoekslocatie heeft een totale oppervlakte van ca. 19.000 m², waarvan ca. 6.700 m² bebouwd is. Het te onderzoeken gedeelte betreft het achterste braakliggende perceel van ca. 4.200 m².

2.2 Bodemopbouw

De bodem ter plaatse van de onderzoekslocatie is, op basis van de gegevens van de grondwaterkaart Centrale Slenk (Oost-Brabant) van de Dienst grondwaterverkenning TNO, als volgt te beschrijven:

diepte (m-mv)	omschrijving
0 - 28	Eerste watervoerende pakket, Formatie van Sterksel, uiterst grof tot middel grof min of meer grindhoudende zanden
28 - 81	Scheidende laag, Kiezeloöliet Formatie en Formatie van Kedichem , fijne tot grove grindhoudende zanden, afgewisseld door klei- en bruinkoollagen
81 - 197	Tweede watervoerende pakket, de Waubach zanden, fijne tot grove grindhoudende zanden.

De grondwaterstromingsrichting in het eerste watervoerende pakket is noordelijk.

Op de onderzoekslocatie is geen oppervlaktewater aanwezig. De onderzoekslocatie is niet gesitueerd in een grondwaterbeschermingsgebied. Het grondwater onder de onderzoekslocatie is, zover bekend, niet onderhevig aan invloeden van buitenaf.

2.3 Vooronderzoek

Ten behoeve van onderhavig bodemonderzoek is een beperkt vooronderzoek uitgevoerd conform de NEN 5725. Ten behoeve van het vooronderzoek zijn de volgende bronnen geraadpleegd:

- Gemeente archief (gemeente Oirschot);
- Locatie bezoek.

Op de betreffende locatie is in 1998 een bodemonderzoek uitgevoerd.

Wit Hollandweg 3 Middelbeers

Rapport code	Naam onderzoeksterrein	Onderzoeksbureau	Datum rapport
-	Wit Hollandweg 3 Middelbeers	-	1998
Aanleiding:			
Onbekend			
Conclusie:			
De conclusie is: Verwachte verontreiniging met bestrijdingsmiddelen is niet aangetroffen tijdens het oriënterend onderzoek. Hypothese verdacht voor bestrijdingsmiddelen is derhalve niet meer van toepassing.			

De gehele locatie kan op basis van het vooronderzoek als niet-verdacht worden beschouwd.

3 UITGEVOERDE WERKZAAMHEDEN

3.1 Algemeen

De veldwerkzaamheden zijn uitgevoerd conform de BRL SIKB 2000 'Beoordelingsrichtlijn voor het SIKB procescertificaat veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek'. Van Vleuten Consult bv heeft geen enkele relatie, zoals bedoeld in paragraaf 3.1.7 van de BRL SIKB 2000, met de eigenaar van de onderzoekslocatie(s). De uitvoerende veldmedewerker dhr. A. Franken is in dit kader geregistreerd bij SenterNovem en verantwoordelijk voor het uitgevoerde veldwerk.

3.2 Veldwerkzaamheden

De veldwerkzaamheden zijn op 23-11-2009 uitgevoerd door de heer A. Franken van Van Vleuten Consult bv. De werkzaamheden bestonden uit het plaatsen van de boringen en de peilbuis, alsmede de bemonstering van de grond. De peilbuis is na één week rusttijd, op 30-11-2009 bemonsterd door de heer A. Franken van Van Vleuten Consult bv en met 12-uur spoed ter analyse ingezet vanwege het spoedeisende karakter van het onderzoek.

Tijdens het veldwerk is geen asbest waargenomen, de locatie hoeft niet verder te worden onderzocht op de aanwezigheid van asbest. Het aantal boringen en peilbuizen is verder uitgewerkt in de volgende tabel.

Aantal boringen (excl. peilbuizen)	Aantal peilbuizen
11 boringen (04 t/m 14) tot ca. 50 cm-mv 3 boringen (01 t/m 03) tot ca. 200 cm-mv	1 peilbuis (100) filterstelling 300-400 cm-mv

Veldmetingen

Bij bemonstering van de peilbuis zijn de volgende veldwaarnemingen gedaan.

Code	Plaatsingsdatum	Bemonsteringsdatum	Filterstelling (cm-mv)
100	23-11-2009	30-11-2009	300-400

Code	Grondwaterstand (cm-mv)	Zuurgraad pH	Geleidbaarheid EGV ($\mu\text{S}/\text{cm}$)	Temperatuur ($^{\circ}\text{C}$)
100	230	5,14	956	10,4

In het grondwater zijn geen afwijkingen waargenomen die kunnen duiden op een verontreiniging. De aangetroffen waarden zijn normaal voor het gebied waar de onderzoekslocatie zich bevindt.

Het bij de grondboringen vrijgekomen materiaal is zintuiglijk beoordeeld en beschreven. De boorprofielbeschrijvingen zijn opgenomen in bijlage 1.

3.3 Laboratoriumwerkzaamheden

Algemeen

De chemische analyses zijn uitgevoerd door Alcontrol Laboratoires te Rotterdam. Dit is een 'Raad voor Accreditatie testlaboratorium'. Voor de toegepaste analysemethodieken wordt verwezen naar de website van www.rva.nl. De toegepaste analysemethodieken kunnen tevens worden gevonden op www.vleuten-milieu.nl onder het kopje downloads.

Chemische analyses bodemonderzoek

De onderstaande monster(s) zijn ter analyse aangeboden. De geanalyseerde (meng)monsters en hun samenstelling zijn als volgt:

Monster	Samenstelling	Traject (cm-mv)	Analyse
MB1	02, 01, 04, 05, 06, 07, 08	0-50 cm-mv	Standaard (STAP1) pakket + lutum & organische stof gehalte
MB2	100, 09, 10, 11, 12, 13, 14	0-50 cm-mv	Standaard (STAP1) pakket + lutum & organische stof gehalte
MO1	100, 01, 03	50-200 cm-mv	Standaard (STAP1) pakket + lutum & organische stof gehalte
Pb	100	300-400 cm-mv	Standaard (STAPW) pakket grondwater

4 RESULTATEN BODEMONDERZOEK

4.1 Zintuiglijke waarnemingen en bodemopbouw

De boorprofielbeschrijvingen zijn weergegeven in bijlage 1. De bodem is tot de geboorde einddiepte globaal als volgt opgebouwd:

0,0 - 1,0 m-mv: Zand, zeer fijn, zwak siltig, donkergeel;

1,0 - 2,0 m-mv: Zand, zeer fijn, zwak siltig, witgrijs;

Zintuiglijk is de volgende afwijking waargenomen:

Boring	Traject (cm-mv)	Zintuiglijke afwijking
B3.1	0-50 cm-mv	volledig baksteen, volledig metselpuin

4.2 Chemische analyses

Toetsing

De resultaten zijn getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de in de Circulaire Bodemsanering 2009 (Staatscourant 7 april 2009, Nr. 67, in werking per 01-04-2009) en aan de toetsingswaarden voor de achtergrondwaarde uit het Besluit Bodemkwaliteit (Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247). (www.Senternovem.nl).

Bij de beoordeling van de analyseresultaten van de grond(meng)- en grondwatermonsters is de volgende terminologie aangehouden:

- géén verhoogd(e) gehalte/concentratie: kleiner of gelijk aan de landelijke achtergrondwaarde (grond) of de streefwaarde (grondwater);
- licht verhoogd(e) gehalte/concentratie: groter dan de landelijke achtergrondwaarde, maar kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde (grond) of groter dan de streefwaarde, maar kleiner dan de tussenwaarde (grondwater);
- matig verhoogd(e) gehalte/concentratie: groter dan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde (grond) of tussenwaarde (grondwater), maar kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde;
- sterk verhoogd(e) gehalte/concentratie: groter dan de interventiewaarde.

De locatie wordt als verontreinigd beschouwd, indien in een (meng)monster stoffen aanwezig zijn in een concentratie hoger dan de achtergrondwaarde (bij grondwater streefwaarde). Overschrijding van de tussenwaarde houdt in dat er een vermoeden van ernstige bodemverontreiniging bestaat en dat een nader onderzoek moet worden uitgevoerd.

Als voor ten minste één stof de gemiddelde concentratie van minimaal 25 m³ grond of 100 m³ grondwater hoger is dan de interventiewaarde is het vermoeden van ernstige bodemverontreiniging bevestigd.

Resultaten chemische analyses

In de onderstaande tabel(len) worden de geanalyseerde concentraties aangegeven. De achtergrondwaarde, het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde en interventiewaarden van de grond zijn aangepast aan de in de monsters bepaalde organische stof- en lutumpercentages. De resultaten van de chemische analyses van de genomen monsters zijn opgenomen in bijlage 3 en samengevat in de onderstaande tabellen.

Tabel: Analyseresultaten grond (as3000) monsters (gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven)

Monstercode Bodemtype ¹⁾	MB01 ¹ 1	MB02 ² 2	MO01 ³ 2		
droge stof(gew.-%)	91,4	--	88,8	--	91,5
organische stof (gloeiverlies)	0,8	--	1,4	--	-
lutum (bodem)	<2	--	3,0	--	-
METALEN					
barium ⁺	<20	<20	<20		
cadmium	<0,35	<0,35	<0,35		
kobalt	<3	<3	<3		
koper	<10	<10	<10		
kwik	<0,10	<0,10	<0,10		
lood	<13	<13	<13		
molybdeen	<1,5	<1,5	<1,5		
nikkel	<5	<5	<5		
zink	<20	<20	<20		
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN					
pak-totaal (10 van VROM)	<0,1	--	<0,1	--	<0,1
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)					
som PCB (7)(µg/kgds)	<7	--	<7	--	<7
som PCB (7) (0.7 factor)(µg/kgds)	4,9	^a	4,9	^a	4,9
MINERALE OLIE					
totaal olie C10 - C40	<20	<20	<20		

Monstercode en monstertraject:

¹	11506661-001	MB01 02, 01, 04, 05, 06, 07, 08 (0-50 cm-mv)
²	11506661-002	MB02 100, 09, 10, 11, 12, 13, 14 (0-50 cm-mv)
³	11506661-003	MO01 100, 01, 03 (50-200 cm-mv)

De resultaten zijn voor de interventiewaarde getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld in de Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009 en voor de achtergrondwaarden aan het Besluit Bodemkwaliteit, Staatscourant 20 december 2007, Nr. 247. Tevens zijn de volgende wijzigingen doorgevoerd: De gewijzigde grenswaarden van een aantal OCB (per 30-07-2008) (www.Senternovem.nl) en de wijziging in de Staatscourant 67 van 7 april 2009. De gehalten die de betreffende achtergrondwaarden en interventiewaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

- * het gehalte is groter dan de achtergrondwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
- ** het gehalte is groter dan het gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde
- *** het gehalte is groter dan de interventiewaarde
- geen toetsingswaarde voor opgesteld
- niet geanalyseerd
- # verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat
- ^a gecorrigeerd gehalte is groter dan of gelijk aan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de achtergrondwaarde te zijn.
- ^b gecorrigeerd gehalte is groter dan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.
- ⁺ De Interventiewaarde voor Barium geldt alleen voor die situaties waarbij duidelijk sprake is van antropogene verontreiniging.
- ¹⁾ De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling.
Voor de toetsing zijn de grond (as3000) monsters ingedeeld in de volgende bodemtypen: (als humus/lutum niet is gemeten geldt een default waarde van lutum = 25% en organische stof = 10%.)
1 lutum 2% ; humus 0.8% 2 lutum 3% ; humus 1.4%



Tabel: Analyseresultaten grondwater (as3000) monsters (gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven)

Monstercode	100	
METALEN		
barium	45	
cadmium	<0,8	a
kobalt	11	
koper	<15	
kwik	<0,05	
lood	<15	
molybdeen	<3,6	
nikkel	<15	
zink	<60	
VLUCHTIGE AROMATEN		
benzeen	<0,2	
tolueen	<0,3	
ethylbenzeen	<0,3	
xylenen	<0,3	--
styreen	<0,3	
naftaleen	<0,05	a
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN		
1,1-dichloorethaan	<0,6	
1,2-dichloorethaan	<0,6	
1,1-dichlooretheen	<0,1	a
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen	<0,2	--
dichloormethaan	<0,2	a
1,1-dichloorpropaan	<0,25	--
1,2-dichloorpropaan	<0,25	--
1,3-dichloorpropaan	<0,25	--
som dichloorpropanen	<0,75	--
tetrachlooretheen	<0,1	a
tetrachloormethaan	<0,1	a
1,1,1-trichloorethaan	<0,1	a
1,1,2-trichloorethaan	<0,1	a
trichlooretheen	<0,6	
chloroform	<0,6	
vinylchloride	<0,1	a
tribroommethaan	<0,2	
MINERALE OLIE		
totaal olie C10 - C40	<100	a

Monstercode en monstertraject:

¹ 11509395-001 100 (300-400)

De resultaten zijn getoetst aan de toetsingswaarden zoals vermeld Circulaire Bodemsanering 2009, Staatscourant 67, 7 april 2009. De gehalten die de betreffende streefwaarden en interventiewaarden overschrijden zijn als volgt geclassificeerd:

* het gehalte is groter dan de streefwaarde en kleiner dan of gelijk aan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde

** het gehalte is groter dan het gemiddelde van de streef- en interventiewaarde en kleiner dan of gelijk aan de interventiewaarde

*** het gehalte is groter dan de interventiewaarde

-- geen toetsingswaarde voor opgesteld

- niet geanalyseerd

verhoogde rapportagegrens, voor meer informatie zie analysecertificaat

^a gecorrigeerd gehalte is groter dan of gelijk aan de streefwaarde (of geen streefwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streefwaarde te zijn.

^b gecorrigeerd gehalte is groter dan de streefwaarde (of geen streefwaarde voor opgesteld), en groter dan de AS3000 rapportagegrens-eis.

5 INTERPRETATIE RESULTATEN

Ter plaatse van de 'onderzoekslocatie' is op zintuiglijke wijze in boring 3 (0-50 cm-mv) een volledige baksteen en metselpuinlaag aangetroffen.

Uit de resultaten van de grondmonsters kan worden geconcludeerd dat:

- In de grond(meng)monsters **MB1** en **MB2** (0-50 cm-mv) en **MO1** (50-200 cm-mv) het gecorrigeerd gehalte aan PCB groter is dan de achtergrondwaarde (of geen achtergrondwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de achtergrondwaarde te zijn. Verder zijn geen van de onderzochte parameters aangetroffen boven de achtergrondwaarde.

Uit de resultaten van het grondwatermonster kan worden geconcludeerd dat in het grondwatermonster **100** (300-400 cm-mv) de gecorrigeerd gehalten aan cadmium, naftaleen, 1,1-dichlooretheen, dichloormethaan, tetrachlooretheen, tetrachloormethaan, 1,1,1-trichloorethaan, 1,1,2-trichloorethaan, vinylchloride en totaal olie groter is dan de streefwaarde (of geen streefwaarde voor opgesteld), maar wel kleiner dan de AS3000 rapportagegrens-eis, dus mag verondersteld worden kleiner dan de streefwaarde te zijn.

6 CONCLUSIES

Ter plaatse van de 'onderzoekslocatie' is op zintuiglijke wijze in boring 3 (0-50 cm-mv) een volledige baksteen en metselpuinlaag aangetroffen.

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat:

- In de grond geen van de geanalyseerde parameters in verhoogde concentraties (eventueel gecorrigeerd) ten opzichte van de achtergrondwaarde is aangetroffen;
- In het grondwater geen van de geanalyseerde parameters in verhoogde concentraties (eventueel gecorrigeerd) ten opzichte van de streefwaarde worden aangetroffen.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient te worden aangenomen. Ons inziens bestaat er géén belemmering voor het toekomstige/huidige gebruik van het terrein.

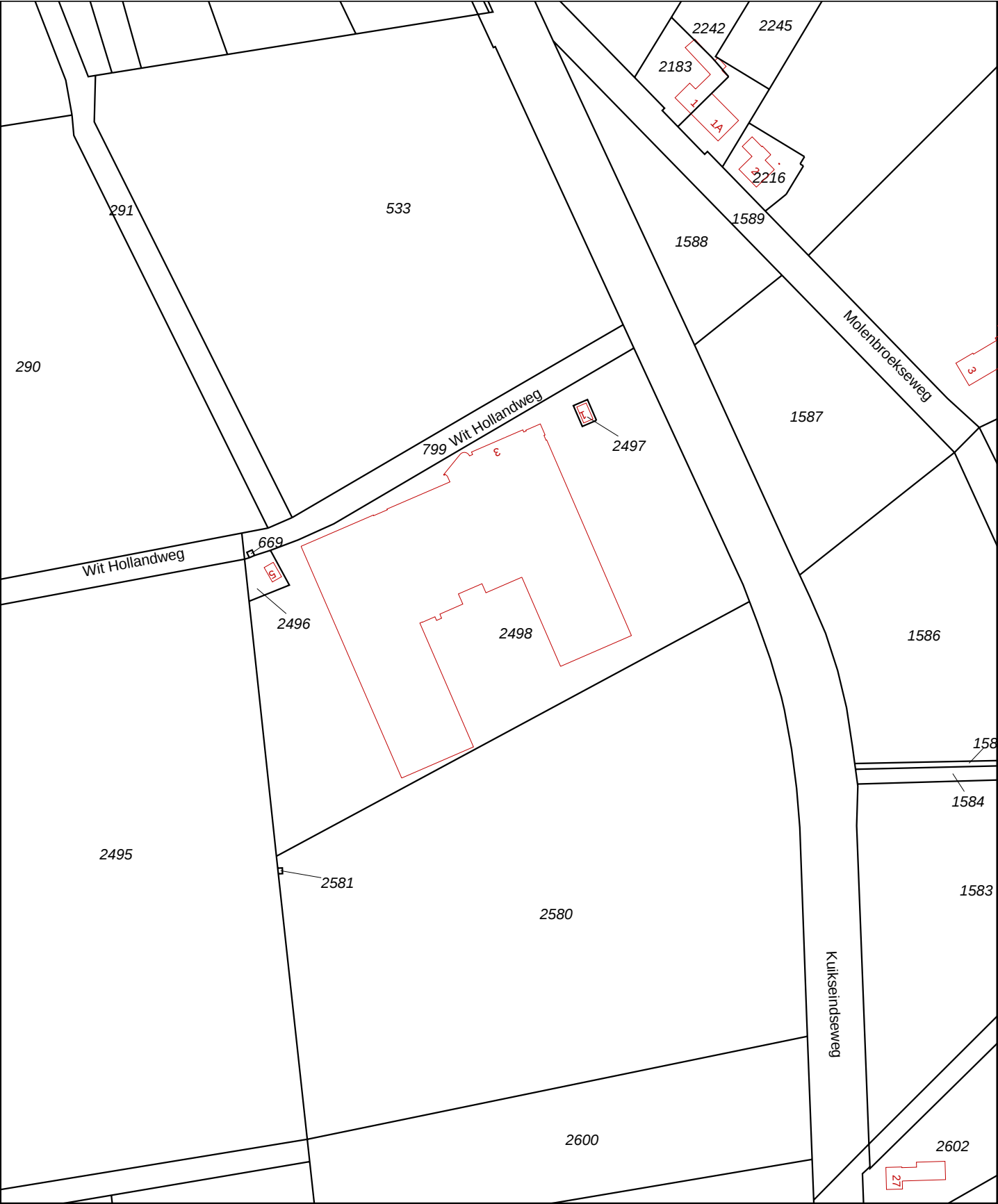
Algemeen

Grond waarin de onderzochte componenten in verhoogde concentraties voorkomen, is strikt formeel niet geschikt voor onbeperkt hergebruik en dient op milieuhygiënisch verantwoorde wijze verwerkt te worden. Tevens dient bij het vrijkomen van de grond rekening te worden gehouden met verhoogde stort- of verwerkingskosten.

Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek is het, ondanks de zorgvuldigheid waarmee het is uitgevoerd, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.



Figuur 1
Ligging onderzoekslocatie



Deze kaart is noordgericht

12345 Perceelnummer

25 Huisnummer

Kadastrale grens

Voorlopige grens

Bebouwing

Overige topografie

Schaal 1:2000

Kadastrale gemeente

Sectie

Perceel

OOST-, WEST- EN MIDDELE ERS

E

2498

Voor een eensluitend uittreksel, EINDHOVEN, 20 november 2009

De bewaarder van het kadaster en de openbare registers

Aan dit uittreksel kunnen geen betrouwbare maten worden ontleend.

De Dienst voor het kadaster en de openbare registers behoudt zich de intellectuele eigendomsrechten voor, waaronder het auteursrecht en het databankenrecht.



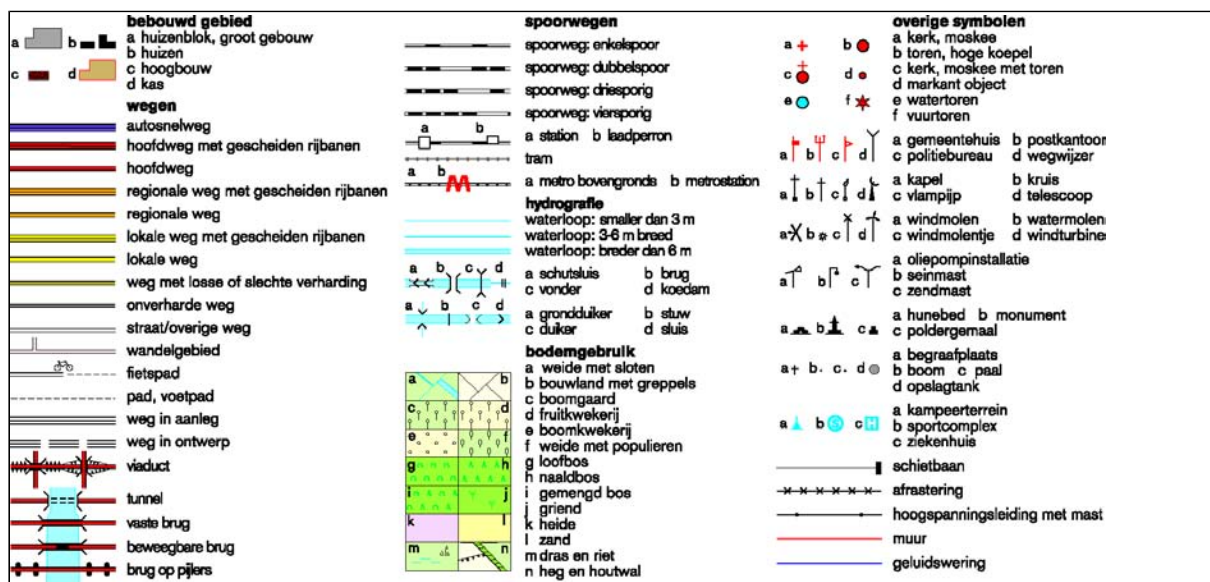
Deze kaart is noordgericht.

Schaal 1: 12500

 Hier bevindt zich Kadastraal object OOST-, WEST- EN MIDDELBEERS E 2498

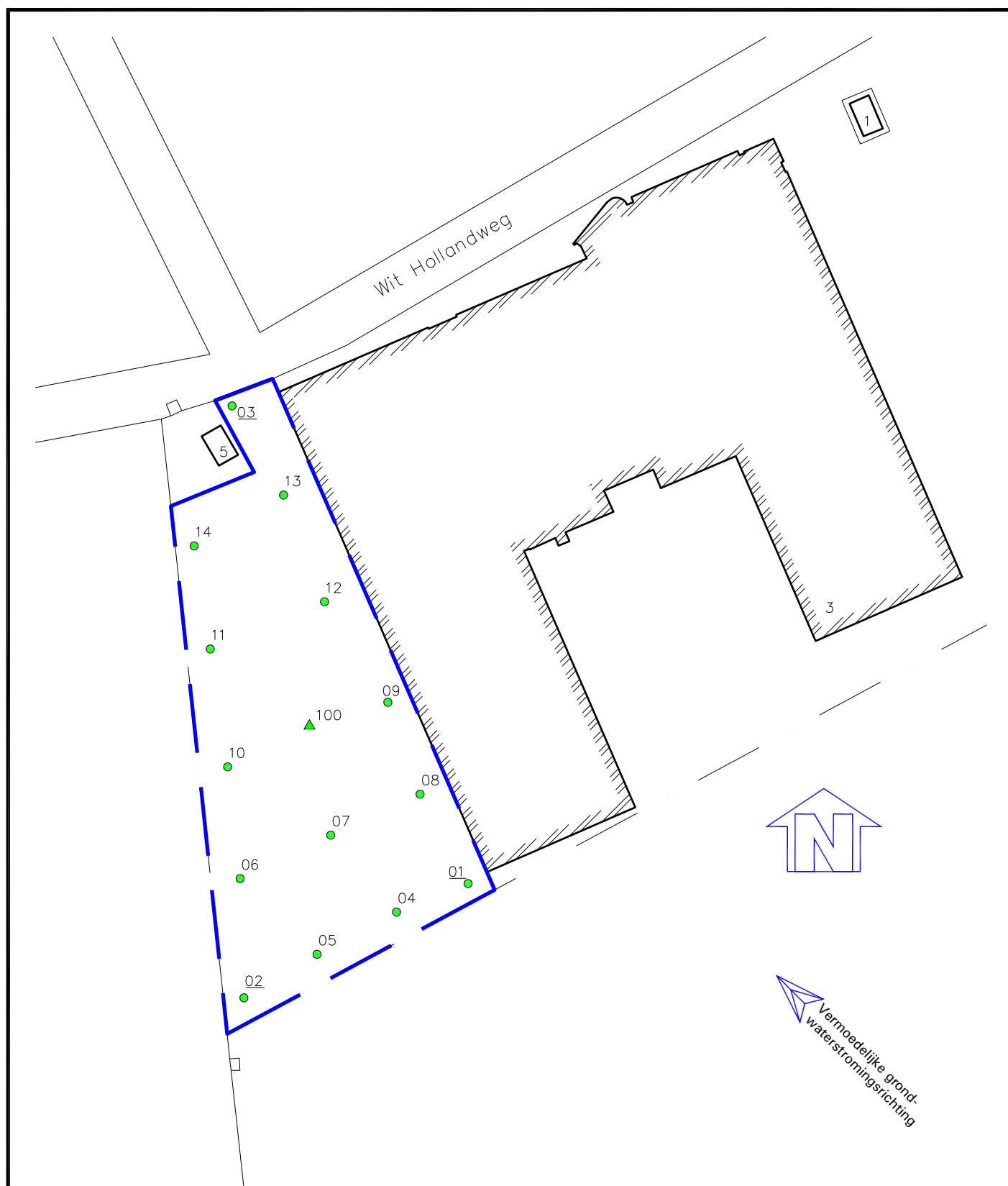
Wit Hollandweg 3, 5091 TB OOST WEST EN MIDDELBEERS

© De auteursrechten en databankenrechten zijn voorbehouden aan de Topografische Dienst Kadaster.





Figuur 2
Situatietekeningen



Aan deze tekening kan geen exacte maatvoering worden ontleend.

LEGENDA

- Boring $\leq$ achtergrondwaarde
- Boring $>$ achtergrondwaarde $\leq$ halve somwaarde
- Boring $>$ halve somwaarde $\leq$ interventiewaarde
- Boring $>$ interventiewaarde
- Boring niet geanalyseerd
- ▲ Peilbuis $\leq$ streefwaarde
- ▲ Peilbuis $>$ streefwaarde $\leq$ halve somwaarde
- ▲ Peilbuis $>$ halve somwaarde $\leq$ interventiewaarde
- ▲ Peilbuis $>$ interventiewaarde

0 10 50m

Opdrachtgever:

BRO Boxtel

Project:

Wit Hollandweg 3 te Middelbeers

Verkennd bodemonderzoek cf. NEN5740

Omschrijving:

Figuur 2: Situatietekening met boorlocaties

Blad 1 van 1

Tekeningnummer: CV009548-001

Schaal: 1:1000

Get.: RM d.d. 01-12-2009

Formaat: A4

Gec.: JvR d.d. 01-12-2009

Projectnr:

CV09548VBO

van Vleuten
Consult bv

Staarten 23, 5281 PK Boxtel
T 0411 - 63 33 14
F 0411 - 63 17 40
E info@vleuten-milieu.com
I www.vleuten-milieu.com



Bijlage 1
Boorprofielbeschrijvingen

Legenda (conform NEN 5104)

grind

	Grind, siltig
	Grind, zwak zandig
	Grind, matig zandig
	Grind, sterk zandig
	Grind, uiterst zandig

zand

	Zand, kleiig
	Zand, zwak siltig
	Zand, matig siltig
	Zand, sterk siltig
	Zand, uiterst siltig

veen

	Veen, mineraalarm
	Veen, zwak kleiig
	Veen, sterk kleiig
	Veen, zwak zandig
	Veen, sterk zandig

klei

	Klei, zwak siltig
	Klei, matig siltig
	Klei, sterk siltig
	Klei, uiterst siltig
	Klei, zwak zandig
	Klei, matig zandig
	Klei, sterk zandig

leem

	Leem, zwak zandig
	Leem, sterk zandig

overige toevoegingen

	zwak humeus
	matig humeus
	sterk humeus
	zwak grindig
	matig grindig
	sterk grindig

geur

- geen geur
- zwakke geur
- matige geur
- sterke geur
- uiterste geur

olie

- geen olie-water reactie
- zwakke olie-water reactie
- matige olie-water reactie
- sterke olie-water reactie
- uiterste olie-water reactie

p.i.d.-waarde

- >0
- >1
- >10
- >100
- >1000
- >10000

monsters

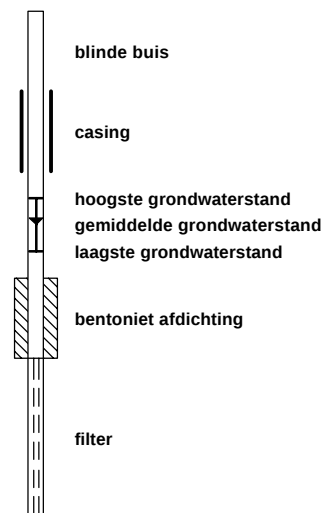
- geroerd monster
- ongeroerd monster

overig

- bijzonder bestanddeel
- Gemiddeld hoogste grondwaterstand
- grondwaterstand
- Gemiddeld laagste grondwaterstand

	slib
	water

peilbuis



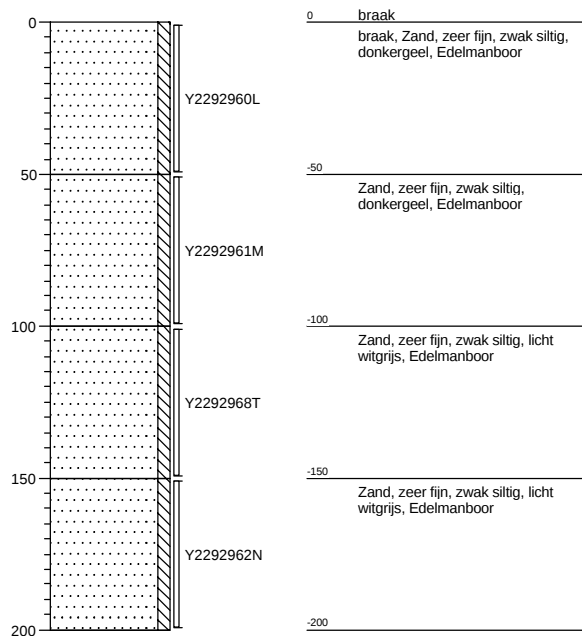
Bijlage 1

Projectcode: CV09548VBO

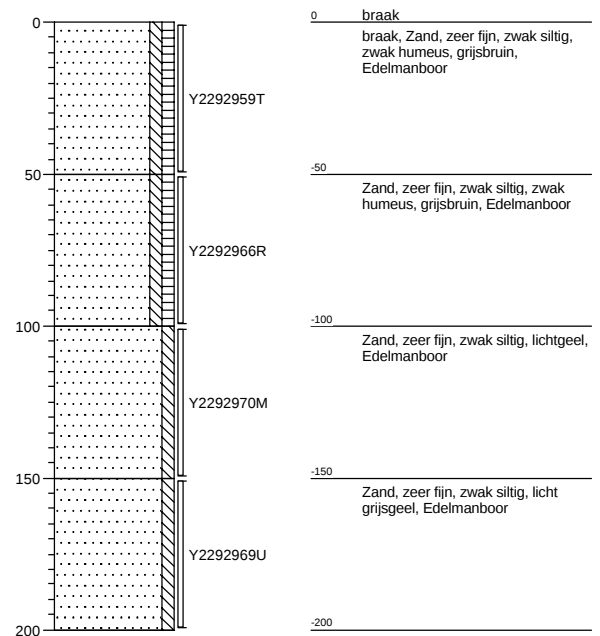
Projectnaam: Wit Hollandweg 3 te Middelbeers

Opdrachtgever: BRO

01 23-11-2009



02 23-11-2009

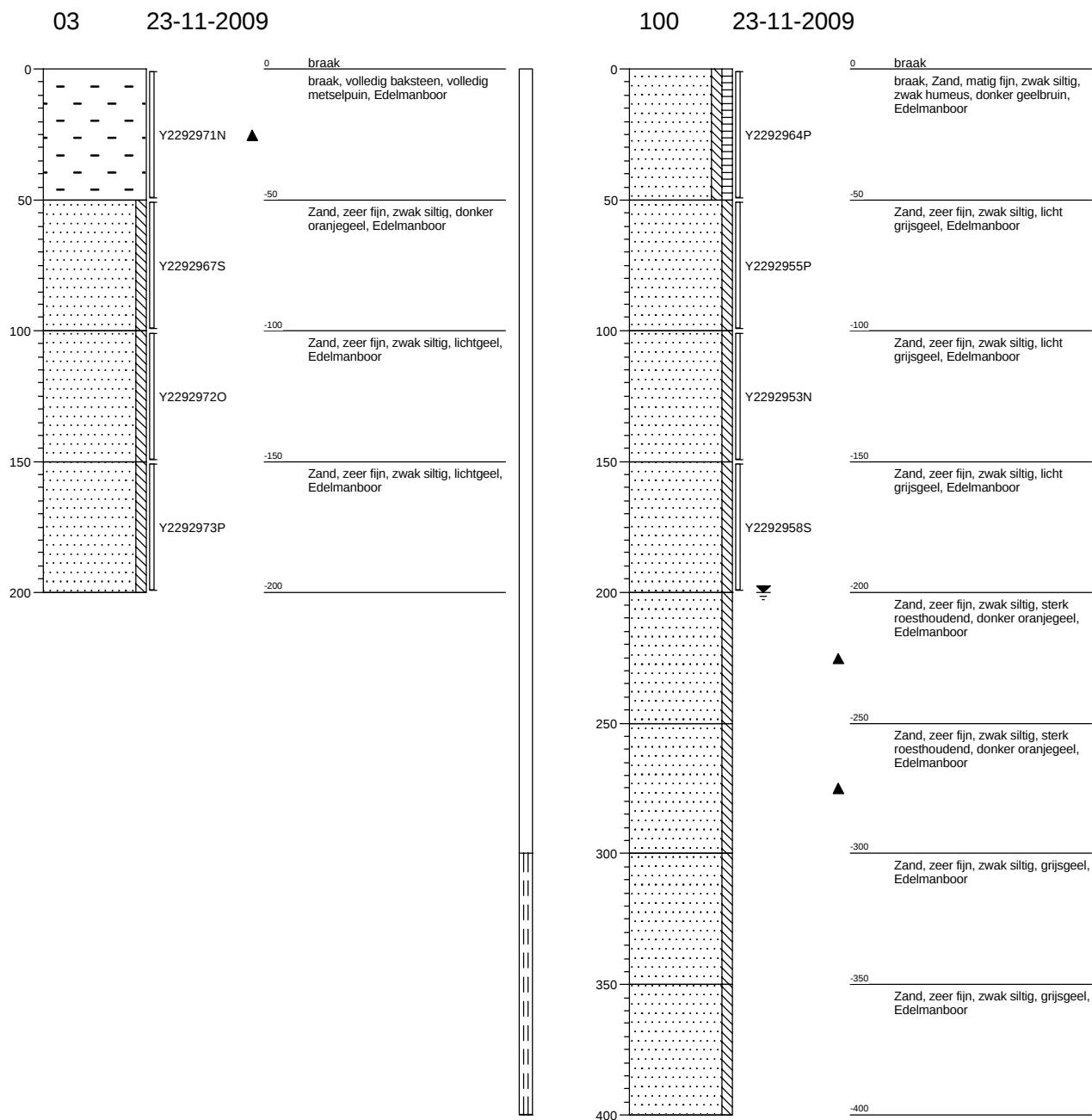


Bijlage 1

Projectcode: CV09548VBO

Projectnaam: Wit Hollandweg 3 te Middelbeers

Opdrachtgever: BRO



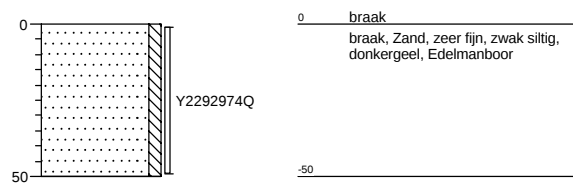
Bijlage 1

Projectcode: CV09548VBO

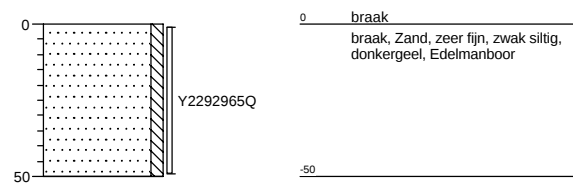
Projectnaam: Wit Hollandweg 3 te Middelbeers

Opdrachtgever: BRO

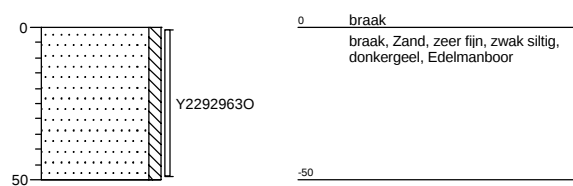
04 23-11-2009



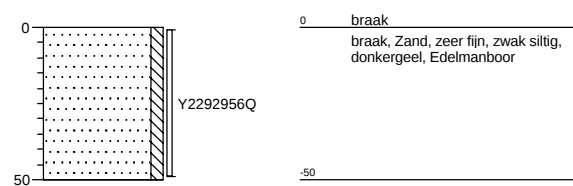
05 23-11-2009



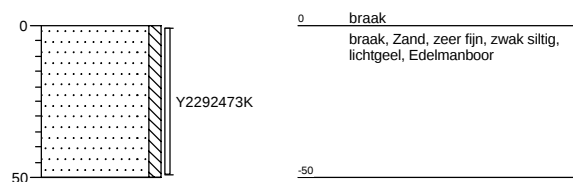
06 23-11-2009



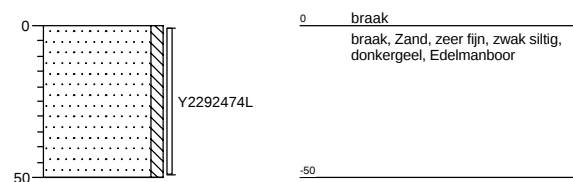
07 23-11-2009



08 23-11-2009



09 23-11-2009



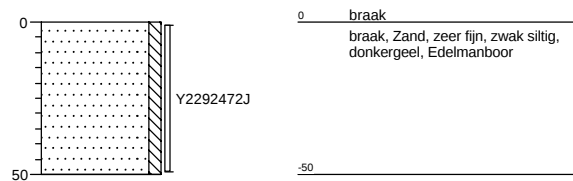
Bijlage 1

Projectcode: CV09548VBO

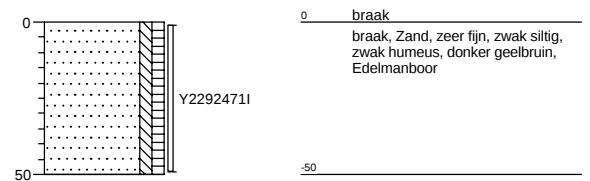
Projectnaam: Wit Hollandweg 3 te Middelbeers

Opdrachtgever: BRO

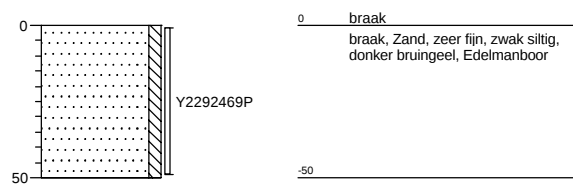
10 23-11-2009



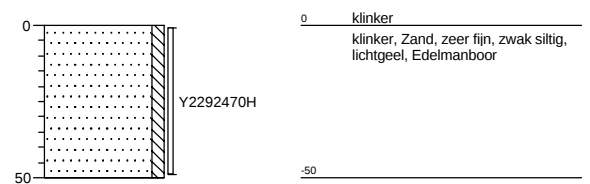
11 23-11-2009



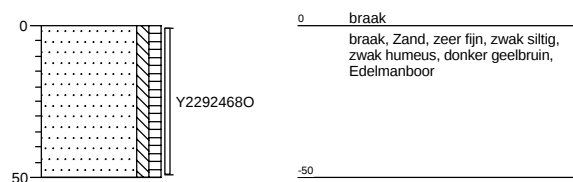
12 23-11-2009



13 23-11-2009



14 23-11-2009



Bijlage 2

Toetsingswaarden voor grond en grondwater



Tabel: Toetsingswaarden voor grond (as3000) (VROM-toetsingskader).
Het betreft gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven

Toetsingswaarden ¹⁾	AW	1/2(AW + I)	I	AS3000 eis
METALEN				
barium			237	49
cadmium	0,35	4,0	7,6	0,35
kobalt	4,3	29	54	4,3
koper	19	56	92	19
kwik	0,10	13	25	0,10
lood	32	184	337	32
molybdeen	1,5	96	190	1,5
nikkel	12	23	34	12
zink	59	181	303	59
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN				
pak-totaal (10 van VROM)	1,5	21	40	1,5
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	1,5	21	40	1,0
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)				
som PCB (7)(µg/kgds)	4,0	102	200	14
som PCB (7) (0.7 factor)(µg/kgds)	4,0	102	200	9,8
MINERALE OLIE				
totaal olie C10 - C40	38	519	1000	38

¹⁾ AW achtergrondwaarde
1/2(AW + I) gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
I interventiewaarde
AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek;
grondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling.

De genoemde toetsings waarden zijn van toepassing op het volgende bodem type:

1 lutum 2%; humus 0.8%



Tabel: Toetsingswaarden voor grond (as3000) (VROM-toetsingskader).
Het betreft gehalten in mg/kgds, tenzij anders aangegeven

Toetsingswaarden ¹⁾	AW	1/2(AW + I)	I	AS3000 eis
METALEN				
barium			267	55
cadmium	0,35	4,0	7,7	0,35
kobalt	4,7	32	60	4,7
koper	20	58	95	20
kwik	0,11	13	25	0,11
lood	32	188	343	32
molybdeen	1,5	96	190	1,5
nikkel	13	25	37	13
zink	62	190	319	62
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN				
pak-totaal (10 van VROM)	1,5	21	40	1,5
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	1,5	21	40	1,0
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)				
som PCB (7)(µg/kgds)	4,0	102	200	14
som PCB (7) (0.7 factor)(µg/kgds)	4,0	102	200	9,8
MINERALE OLIE				
totaal olie C10 - C40	38	519	1000	38

¹⁾ AW achtergrondwaarde
1/2(AW + I) gemiddelde van de achtergrond- en interventiewaarde
I interventiewaarde
AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbodem- en grondwateronderzoek; grondprotocollen 3010 t/m 3090 versie 4,25 juni 2008.

De achtergrond- en interventiewaarden zijn afhankelijk van de bodemsamenstelling.

De genoemde toetsings waarden zijn van toepassing op het volgende bodem type:

2 lutum 3%; humus 1.4%

Tabel: Toetsingswaarden voor grondwater (as3000) (VROM-toetsingskader).
Het betreft gehalten in µg/l, tenzij anders aangegeven

Toetsingswaarden ¹⁾	S	1/2(S + I)	I	AS3000
METALEN				
barium	50	338	625	50
cadmium	0,40	3,2	6,0	0,80
kobalt	20	60	100	20
koper	15	45	75	15
kwik	0,050	0,18	0,30	0,050
lood	15	45	75	15
molybdeen	5,0	152	300	5,0
nikkel	15	45	75	15
zink	65	432	800	65
VLUCHTIGE AROMATEN				
benzeen	0,20	15	30	0,20
tolueen	7,0	504	1000	7,0
ethylbenzeen	4,0	77	150	4,0
xylenen	0,20	35	70	0,30
xylenen (0.7 factor)	0,20	35	70	0,21
styreen	6,0	153	300	6,0
naftaleen	0,01	35	70	0,050
GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN				
1,1-dichloorethaan	7,0	454	900	7,0
1,2-dichloorethaan	7,0	204	400	7,0
1,1-dichlooretheen	0,01	5,0	10	0,10
dichloormethaan	0,01	500	1000	0,20
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen	0,01	10	20	0,20
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	0,01	10	20	0,20
som dichloorpropanen	0,80	40	80	0,75
som dichloorpropanen (0.7 factor)	0,80	40	80	0,52
tetrachlooretheen	0,01	20	40	0,10
tetrachloormethaan	0,01	5,0	10	0,10
1,1,1-trichloorethaan	0,01	150	300	0,10
1,1,2-trichloorethaan	0,01	65	130	0,10
trichlooretheen	24	262	500	24
chloroform	6,0	203	400	6,0
vinylchloride	0,01	2,5	5,0	0,20
tribroommethaan			630	2,0
MINERALE OLIE				
totaal olie C10 - C40	50	325	600	100

¹⁾ S streefwaarde
1/2(S + I) gemiddelde van streef- en interventiewaarde
I interventiewaarde
AS3000 laboratoriumanalyses voor grond-, waterbod- en grondwateronderzoek; grondwaterprotocollen 3110 t/m 3190 versie 3,25 juni 2008.



Bijlage 3
Analysecertificaten



Analyserapport

Van Vleuten Consult bv.

Dhr. A. Franken

Postbus 79

5298 ZH LIEMPDE

Blad 1 van 6

Uw projectnaam : Wit Hollandweg 3 te Middelbeers (BRO)

Uw projectnummer : CV09548VBO

ALcontrol rapportnummer : 11506661, versie nummer: 1

Rotterdam, 30-11-2009

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project CV09548VBO. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 6 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,



R. van Duin
Laboratory Manager



Van Vleuten Consult bv.

Dhr. A. Franken

Blad 2 van 6

Analyserapport

Projectnaam Wit Hollandweg 3 te Middelbeers (BRO)
 Projectnummer CV09548VBO
 Rapportnummer 11506661 - 1

Orderdatum 23-11-2009
 Startdatum 23-11-2009
 Rapportagedatum 30-11-2009

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
droge stof	gew.-%	S	91.4	88.8	91.5
gewicht artefacten	g	S	<1	<1	<1
aard van de artefacten	g	S	Geen	Geen	Geen
organische stof (gloeiverlies)	% vd DS	S	0.8	1.4	
KORRELGROOTTEVERDELING					
lutum (bodem)	% vd DS	S	<2	3.0	
METALEN					
barium	mg/kgds	S	<20	<20	<20
cadmium	mg/kgds	S	<0.35	<0.35	<0.35
kobalt	mg/kgds	S	<3	<3	<3
koper	mg/kgds	S	<10	<10	<10
kwik	mg/kgds	S	<0.10	<0.10	<0.10
lood	mg/kgds	S	<13	<13	<13
molybdeen	mg/kgds	S	<1.5	<1.5	<1.5
nikkel	mg/kgds	S	<5	<5	<5
zink	mg/kgds	S	<20	<20	<20
POLYCYCLISCHE AROMATISCHE KOOLWATERSTOFFEN					
naftaleen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01	<0.01
fenantreen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01	<0.01
antraceen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01	<0.01
fluoranteen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01	<0.01
benzo(a)antraceen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01	<0.01
chryseen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01	<0.01
benzo(k)fluoranteen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01	<0.01
benzo(a)pyreen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01	<0.01
benzo(ghi)peryleen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01	<0.01
indeno(1,2,3-cd)pyreen	mg/kgds	S	<0.01	<0.01	<0.01
pak-totaal (10 van VROM)	mg/kgds	S	<0.1 ¹⁾	<0.1 ¹⁾	<0.1 ¹⁾
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	mg/kgds	S	0.07 ²⁾	0.07 ²⁾	0.07 ²⁾
POLYCHLOORBIFENYLEN (PCB)					
PCB 28	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 52	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 101	µg/kgds	S	<1	<1	<1

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MB01 02 (0-50) 01 (0-50) 04 (0-50) 05 (0-50) 06 (0-50) 07 (0-50) 08 (0-50)
002	Grond (AS3000)	MB02 100 (0-50) 09 (0-50) 10 (0-50) 11 (0-50) 12 (0-50) 13 (0-50) 14 (0-50)
003	Grond (AS3000)	MO01 100 (50-100) 100 (100-150) 100 (150-200) 01 (50-100) 01 (100-150) 01 (150-200) 03 (50-100) 03 (100-150) 03 (150-200)

Paraaf :



Van Vleuten Consult bv.

Dhr. A. Franken

Analyserapport

Blad 3 van 6

Projectnaam Wit Hollandweg 3 te Middelbeers (BRO)
Projectnummer CV09548VBO
Rapportnummer 11506661 - 1

Orderdatum 23-11-2009
Startdatum 23-11-2009
Rapportagedatum 30-11-2009

Analyse	Eenheid	Q	001	002	003
PCB 118	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 138	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 153	µg/kgds	S	<1	<1	<1
PCB 180	µg/kgds	S	<1	<1	<1
som PCB (7)	µg/kgds	S	<7 ¹⁾	<7 ¹⁾	<7 ¹⁾
som PCB (7) (0.7 factor)	µg/kgds	S	4.9 ²⁾	4.9 ²⁾	4.9 ²⁾
<i>MINERALE OLIE</i>					
fractie C10 - C12	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C12 - C22	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C22 - C30	mg/kgds		<5	<5	<5
fractie C30 - C40	mg/kgds		<5	<5	<5
totaal olie C10 - C40	mg/kgds	S	<20	<20	<20

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grond (AS3000)	MB01 02 (0-50) 01 (0-50) 04 (0-50) 05 (0-50) 06 (0-50) 07 (0-50) 08 (0-50)
002	Grond (AS3000)	MB02 100 (0-50) 09 (0-50) 10 (0-50) 11 (0-50) 12 (0-50) 13 (0-50) 14 (0-50)
003	Grond (AS3000)	MO01 100 (50-100) 100 (100-150) 100 (150-200) 01 (50-100) 01 (100-150) 01 (150-200) 03 (50-100) 03 (100-150) 03 (150-200)

Paraaf :



Van Vleuten Consult bv.

Dhr. A. Franken

Analyserapport

Blad 4 van 6

Projectnaam Wit Hollandweg 3 te Middelbeers (BRO)
Projectnummer CV09548VBO
Rapportnummer 11506661 - 1

Orderdatum 23-11-2009
Startdatum 23-11-2009
Rapportagedatum 30-11-2009

Monster beschrijvingen

- | | | |
|-----|---|--|
| 001 | * | De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk. |
| 002 | * | De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk. |
| 003 | * | De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk. |

Voetnoten

- | | |
|---|---|
| 1 | De sommatie is een optelling van de ruwe waarden waarna de berekening heeft plaatsgevonden. |
| 2 | De sommatie na verrekening van de 0.7 factor conform AS3000 |



Van Vleuten Consult bv.

Dhr. A. Franken

Analyserapport

Blad 5 van 6

Projectnaam Wit Hollandweg 3 te Middelbeers (BRO)
 Projectnummer CV09548VBO
 Rapportnummer 11506661 - 1

Orderdatum 23-11-2009
 Startdatum 23-11-2009
 Rapportagedatum 30-11-2009

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
droge stof	Grond (AS3000)	Grond: gelijkwaardig aan NEN-ISO 11465, conform CMA/2/III/A.1 Grond (AS3000): conform AS3010-2
gewicht artefacten	Grond (AS3000)	Conform AS3000, NEN 5709
aard van de artefacten	Grond (AS3000)	Idem
organische stof (gloeiverlies)	Grond (AS3000)	Grond/Puin: gelijkwaardig aan NEN 5754. Grond (AS3000): conform AS3010
lutum (bodem)	Grond (AS3000)	Grond: eigen methode. Grond (AS3000): conform AS3010-4
barium	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN 6966 (meting)
cadmium	Grond (AS3000)	Idem
kobalt	Grond (AS3000)	Idem
koper	Grond (AS3000)	Idem
kwik	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN-ISO 16772 (meting)
lood	Grond (AS3000)	Conform AS3010-5, NEN 6961 (ontsluiting) en NEN 6966 (meting)
molybdeen	Grond (AS3000)	Idem
nikkel	Grond (AS3000)	Idem
zink	Grond (AS3000)	Idem
naftaleen	Grond (AS3000)	Conform AS3010-6
fenantreen	Grond (AS3000)	Idem
antraceen	Grond (AS3000)	Idem
fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)antraceen	Grond (AS3000)	Idem
chryseen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(k)fluoranteen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(a)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
benzo(ghi)peryleen	Grond (AS3000)	Idem
indeno(1,2,3-cd)pyreen	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM)	Grond (AS3000)	Idem
pak-totaal (10 van VROM) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
PCB 28	Grond (AS3000)	Conform AS3010-8
PCB 52	Grond (AS3000)	Idem
PCB 101	Grond (AS3000)	Idem
PCB 118	Grond (AS3000)	Idem
PCB 138	Grond (AS3000)	Idem
PCB 153	Grond (AS3000)	Idem
PCB 180	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7)	Grond (AS3000)	Idem
som PCB (7) (0.7 factor)	Grond (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grond (AS3000)	Conform AS3010-7

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	Y2292473	24-11-2009	23-11-2009	ALC201
001	Y2292956	24-11-2009	23-11-2009	ALC201
001	Y2292959	24-11-2009	23-11-2009	ALC201
001	Y2292960	24-11-2009	23-11-2009	ALC201
001	Y2292963	24-11-2009	23-11-2009	ALC201
001	Y2292965	24-11-2009	23-11-2009	ALC201
001	Y2292974	24-11-2009	23-11-2009	ALC201
002	Y2292468	24-11-2009	23-11-2009	ALC201
002	Y2292469	24-11-2009	23-11-2009	ALC201

Paraaf :



Van Vleuten Consult bv.

Dhr. A. Franken

Analyserapport

Blad 6 van 6

Projectnaam Wit Hollandweg 3 te Middelbeers (BRO)
Projectnummer CV09548VBO
Rapportnummer 11506661 - 1

Orderdatum 23-11-2009
Startdatum 23-11-2009
Rapportagedatum 30-11-2009

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
002	Y2292470	24-11-2009	23-11-2009	ALC201
002	Y2292471	24-11-2009	23-11-2009	ALC201
002	Y2292472	24-11-2009	23-11-2009	ALC201
002	Y2292474	24-11-2009	23-11-2009	ALC201
002	Y2292964	24-11-2009	23-11-2009	ALC201
003	Y2292953	24-11-2009	23-11-2009	ALC201
003	Y2292955	24-11-2009	23-11-2009	ALC201
003	Y2292958	24-11-2009	23-11-2009	ALC201
003	Y2292961	24-11-2009	23-11-2009	ALC201
003	Y2292962	24-11-2009	23-11-2009	ALC201
003	Y2292967	24-11-2009	23-11-2009	ALC201
003	Y2292968	24-11-2009	23-11-2009	ALC201
003	Y2292972	24-11-2009	23-11-2009	ALC201
003	Y2292973	24-11-2009	23-11-2009	ALC201

Paraaf :



Analyserapport

Van Vleuten Consult bv.

Dhr. A. Franken

Postbus 79

5298 ZH LIEMPDE

Blad 1 van 5

Uw projectnaam : Wit Hollandweg 3 te Middelbeers (BRO)

Uw projectnummer : CV09548VBO

ALcontrol rapportnummer : 11509395, versie nummer: 1

Rotterdam, 01-12-2009

Geachte heer/mevrouw,

Hierbij ontvangt u de analyse resultaten van het laboratoriumonderzoek ten behoeve van uw project CV09548VBO. Het onderzoek werd uitgevoerd conform uw opdracht. De gerapporteerde resultaten hebben uitsluitend betrekking op de geteste monsters. De door u aangegeven omschrijvingen voor de monsters en het project zijn overgenomen in dit analyserapport.

Het onderzoek is, met uitzondering van eventueel uitbesteed onderzoek, uitgevoerd door ALcontrol Laboratories, gevestigd aan de Steenhouwerstraat 15 in Rotterdam (NL).

Dit analyserapport bestaat inclusief bijlagen uit 5 pagina's. Alle bijlagen maken onlosmakelijk onderdeel uit van het rapport. Alleen vermenigvuldiging van het hele rapport is toegestaan.

Uitgebreide informatie over de door ons gehanteerde analysemethoden kunt u terugvinden in onze informatiegids.

Mocht u vragen en/of opmerkingen hebben naar aanleiding van dit rapport, bijvoorbeeld als u nadere informatie nodig heeft over de meetonzekerheid van de analyseresultaten in dit rapport, dan verzoeken wij u vriendelijk contact op te nemen met de afdeling Customer Support.

Wij vertrouwen er op u met deze informatie van dienst te zijn.

Hoogachtend,



R. van Duin
Laboratory Manager



Van Vleuten Consult bv.

Dhr. A. Franken

Blad 2 van 5

Analyserapport

Projectnaam Wit Hollandweg 3 te Middelbeers (BRO)
 Projectnummer CV09548VBO
 Rapportnummer 11509395 - 1

Orderdatum 30-11-2009
 Startdatum 30-11-2009
 Rapportagedatum 01-12-2009

Analyse	Eenheid	Q	001
---------	---------	---	-----

METALEN

barium	µg/l	S	45
cadmium	µg/l	S	<0.8
kobalt	µg/l	S	11
koper	µg/l	S	<15
kwik	µg/l	S	<0.05
lood	µg/l	S	<15
molybdeen	µg/l	S	<3.6
nikkel	µg/l	S	<15
zink	µg/l	S	<60

VLUCHTIGE AROMATEN

benzeen	µg/l	S	<0.2
tolueen	µg/l	S	<0.3
ethylbenzeen	µg/l	S	<0.3
o-xyleen	µg/l	S	<0.1
p- en m-xyleen	µg/l	S	<0.2
xylenen	µg/l	S	<0.3
xylenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.21
styreen	µg/l	S	<0.3
naftaleen	µg/l	S	<0.05

GEHALOGENEERDE KOOLWATERSTOFFEN

1,1-dichloorethaan	µg/l	S	<0.6
1,2-dichloorethaan	µg/l	S	<0.6
1,1-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
cis-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
trans-1,2-dichlooretheen	µg/l	S	<0.1
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen	µg/l	S	<0.2
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	µg/l	S	0.14
dichloormethaan	µg/l	S	<0.2
1,1-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.25
1,2-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.25
1,3-dichloorpropaan	µg/l	S	<0.25
som dichloorpropanen	µg/l	S	<0.75
som dichloorpropanen (0.7 factor)	µg/l	S	0.53
tetrachlooretheen	µg/l	S	<0.1

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
--------	--------------	---------------------

001	Grondwater (AS3000)	100-1 100 (300-400)
-----	------------------------	---------------------

Paraaf :



Van Vleuten Consult bv.

Dhr. A. Franken

Analyserapport

Blad 3 van 5

Projectnaam Wit Hollandweg 3 te Middelbeers (BRO)
Projectnummer CV09548VBO
Rapportnummer 11509395 - 1

Orderdatum 30-11-2009
Startdatum 30-11-2009
Rapportagedatum 01-12-2009

Analyse	Eenheid	Q	001
tetrachloormethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,1-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
1,1,2-trichloorethaan	µg/l	S	<0.1
trichlooretheen	µg/l	S	<0.6
chloroform	µg/l	S	<0.6
vinylchloride	µg/l	S	<0.1
tribroommethaan	µg/l	S	<0.2
MINERALE OLIE			
fractie C10 - C12	µg/l		<25
fractie C12 - C22	µg/l		<25
fractie C22 - C30	µg/l		<25
fractie C30 - C40	µg/l		<25
totaal olie C10 - C40	µg/l	S	<100

De met S gemerkte analyses zijn geaccrediteerd en vallen onder de AS3000 erkenning door de ministeries VROM en V&W. Overige accreditaties zijn gemerkt met een Q.

Nummer	Monstersoort	Monsterspecificatie
001	Grondwater (AS3000)	100-1 100 (300-400)



Van Vleuten Consult bv.

Dhr. A. Franken

Analyserapport

Blad 4 van 5

Projectnaam Wit Hollandweg 3 te Middelbeers (BRO)
Projectnummer CV09548VBO
Rapportnummer 11509395 - 1

Orderdatum 30-11-2009
Startdatum 30-11-2009
Rapportagedatum 01-12-2009

Monster beschrijvingen

001 * De monstervoorbehandeling en analyses zijn uitgevoerd conform Accreditatieschema AS3000, dit geldt alleen voor de analyses die worden gerapporteerd met het "S" kenmerk.

Paraaf :



Van Vleuten Consult bv.

Dhr. A. Franken

Analyserapport

Blad 5 van 5

Projectnaam Wit Hollandweg 3 te Middelbeers (BRO)
 Projectnummer CV09548VBO
 Rapportnummer 11509395 - 1

Orderdatum 30-11-2009
 Startdatum 30-11-2009
 Rapportagedatum 01-12-2009

Analyse	Monstersoort	Relatie tot norm
barium	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en Conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
cadmium	Grondwater (AS3000)	Idem
kobalt	Grondwater (AS3000)	Idem
koper	Grondwater (AS3000)	Idem
kwik	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en conform NEN-EN-ISO 17852
lood	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-3 en Conform NEN 6966 (meting conform NEN-EN-ISO 11885)
molybdeen	Grondwater (AS3000)	Idem
nikkel	Grondwater (AS3000)	Idem
zink	Grondwater (AS3000)	Idem
benzeen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
tolueen	Grondwater (AS3000)	Idem
ethylbenzeen	Grondwater (AS3000)	Idem
o-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
p- en m-xyleen	Grondwater (AS3000)	Idem
xylenen	Grondwater (AS3000)	Idem
xylenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
styreen	Grondwater (AS3000)	Conform AS3130-1
naftaleen	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
cis-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
trans-1,2-dichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen	Grondwater (AS3000)	Idem
som (cis,trans) 1,2-dichloorethenen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
dichloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,2-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,3-dichloorpropaan	Grondwater (AS3000)	Idem
som dichloorpropanen	Grondwater (AS3000)	Idem
som dichloorpropanen (0.7 factor)	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
tetrachloormethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,1-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
1,1,2-trichloorethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
trichlooretheen	Grondwater (AS3000)	Idem
chloroform	Grondwater (AS3000)	Idem
vinylchloride	Grondwater (AS3000)	Idem
tribroommethaan	Grondwater (AS3000)	Idem
totaal olie C10 - C40	Grondwater (AS3000)	Conform AS3110-5

Monster	Barcode	Aanlevering	Monstername	Verpakking
001	B0927210	30-11-2009	30-11-2009	ALC204
001	G5936075	30-11-2009	30-11-2009	ALC236
001	G5993654	30-11-2009	30-11-2009	ALC236

Paraaf :

Bijlage 4

Procescertificaat 'Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek'

Nummer	K22995/05	Vervangt	K22995/04
Uitgegeven	2009-01-05	D.d.	2007-12-05
Geldig tot	2012-01-05		

procescertificaat

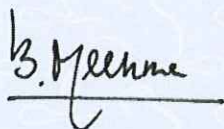
Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek

Op grond van onderzoek, alsmede regelmatig door Kiwa uitgevoerde controles, worden de door

Van Vleuten Consult b.v.

uitgevoerde processen, gespecificeerd in dit certificaat, geacht te voldoen aan de beoordelingsrichtlijn SIKB 2000 d.d. 13-03-2007 "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek" voor de toepassingsgebieden:

- Protocol 2001: Plaatsen van handboringen en peilbuizen, maken van boorbeschrijvingen, nemen van grondmonsters en waterpassen.
- Protocol 2002: Het nemen van grondwatermonsters.
- Protocol 2018: Locatie-inspectie en monsterneming van asbest in bodem.



Bouke Meekma
Directeur Kiwa N.V.

Dit certificaat is afgegeven conform het Kiwa-Reglement voor productcertificatie.

Dit certificaat bestaat uit 2 pagina's.
Openbaarmaking van het certificaat is toegestaan.

Kiwa N.V.
Sir W. Churchill-laan 273
Postbus 70
2280 AB RIJSWIJK ZH
Tel. 070 414 44 00
Fax 070 414 44 20
E-mail info@kiwa.nl
www.kiwa.nl

Onderneming
Van Vleuten Consult b.v.
Staarten 23
5281 PK BOXTEL
Postbus 79
5298 ZH LIEMPDE
T 0411-633314
F 0411-631740
E info@vleuten-milieu.com
I www.vleuten-milieu.nl

Pagina	2	Nummer	K22995/05	Vervangt	K22995/04
		Uitgegeven	2009-01-05	D.d.	2007-12-05
		Geldig tot	2012-01-05		

procescertificaat

Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek

PROCESSPECIFICATIE

Het proces is van toepassing op:

- het veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek, dat verricht wordt bij een verkennend bodemonderzoek opgezet volgens de NEN 5740, een oriënterend onderzoek, een nader onderzoek, een monitoringsonderzoek, waterbodemonderzoek volgens NVN 5720 en andere vergelijkbare onderzoeken.
- het proces, inclusief alle secundaire processen dat begint bij de acceptatie van het veldwerk en dat eindigt bij de overdracht van veldgegevens en monsters.

Buiten het proces vallen in het bijzonder de volgende activiteiten:

- de processen vóór het veldwerk, zoals vraagstelling, gegevens verzamelen en onderzoeksvoorstel; de processen ná het veldwerk, zoals laboratoriumanalyses, interpretatie van analyse- en veldwerkresultaten en advies;
- veldwerk anders dan middels de technieken boringen, steken en graven van sleuven;
- de monsterneming in het kader van het bouwstoffenbesluit.

TOEPASSING EN GEBRUIK

Indien afgeweken wordt van deze beoordelingsrichtlijn, wordt duidelijk in de betreffende onderzoeksrapportage vermeld:

- de onderdelen die niet volgens het procescertificaat zijn uitgevoerd en de motivatie daarbij;
- de inschatting van de consequentie met betrekking tot de invloed die het afwijken van de proceseisen heeft op de interpretatie van de onderzoeksgegevens in de vervolgfase van het bodemonderzoek;
- de inschatting van de risico's die dit met zich meebrengt.

Indien op kritieke punten is afgeweken van de proceseisen, is het gebruik van het kwaliteitskeurmerk niet toegestaan.

Kritieke punten wil zeggen, alle proceseisen die van invloed kunnen zijn op de interpretatie van de onderzoeksgegevens en de vervolgfases van het bodemonderzoek.

GEBRUIK CERTIFICAAT EN KEURMERK

Indien de organisatie (opdrachtnemer) in de aanbieding aan de opdrachtgever duidelijk maakt dat de werkzaamheden onder certificaat op grond van deze BRL worden uitgevoerd, moet aan alle proceseisen van deze BRL voldaan worden. Op de aanbieding van de organisatie kan dan het keurmerk 'Kwaliteitswaarborg bodembeheer SIKB' worden opgenomen, zoals op de voorzijde van dit certificaat is te zien.

In alle onderzoeksrapportages, die aan de klant en aan de opdrachtgever worden geleverd, wordt duidelijk vermeld dat de uitvoering van het veldwerk op basis van deze beoordelingsrichtlijn is uitgevoerd en dat de organisatie hiervoor volgens het procescertificaat veldwerk voor milieuhygiënisch bodemonderzoek is gecertificeerd. Op de rapportage van de organisatie kan dan het keurmerk worden opgenomen.

WENKEN VOOR DE AFNEMER

1. Controleer bij opdrachtverlening en oplevering of:
 - 1.1 geleverd is wat is overeengekomen;
 - 1.2 het merk en wijze van merken juist zijn;
 - 1.3 de dienstverlening en rapportage (zie toepassing en gebruik) geen afwijkingen vertoont
2. Indien u op grond van het hiervoor gestelde tot afkeuring van de dienstverlening overgaat, neem dan contact op met:
 - 2.1 Van Vleuten Consult b.v.
en zo nodig met:
 - 2.2 Kiwa N.V.
3. Controleer of dit certificaat nog geldig is, raadpleeg hiertoe de sites, www.kiwa.nl, www.sikb.nl en www.senternovem.nl.

Natuurcompensatieplan Veteka Middelbeers

Veteka BV

Definitief

Natuurcompensatieplan Veteka Middelbeers

Veteka BV

Definitief

Rapportnummer: 151X00324.057003_1

Datum: 16 december 2009

Contactpersoon opdrachtgever: De heer Kemps

Projectteam BRO: Arjan van Dooren, Rob van Dijk, Gabriëlle Mennen,
Virginie Peeters,

Trefwoorden: Ecologische Hoofdstructuur, natuurcompensatie

Bron foto kافت: VeTeKa

Beknopte inhoud: Voor een uitbreiding van het bedrijf Veteka aan de Wit Hollandweg te Middelbeers is natuurcompensatie noodzakelijk, omdat de uitbreiding inbreuk maakt op de EHS. Voorliggend plan geeft een compensatievoorstel waarbij uitgegaan is van een netto versterking van de EHS in de nieuwe situatie

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV BBoxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

B | **RO**
Ruimte | om *in* te leven

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
1.1 Aanleiding	3
1.2 Beleid	11
1.3 Leeswijzer	12
2. HUIDIGE SITUATIE	13
2.1 Abiotiek	13
2.1.1 Bodem	13
3. VERKENNEND ONDERZOEK FLORA EN FAUNA	15
3.1 Inleiding	15
3.2 Werkwijze	15
3.3 Ruimtelijke ontwikkeling	15
3.4 Gebiedsbescherming	16
3.5 Resultaten beschermde soorten	16
3.6 Conclusie beschermde soorten	17
4. NATUURCOMPENSATIE EHS	19
4.1 Beschrijving ontwikkeling	19
4.2 Vaststelling compensatieplicht	19
5. VERSTERKING VAN DE EHS	21
5.1 Situatieschets	21
5.2 In te zetten gebieden	25
5.2.1 Perceel E 2555 en E 2556	25
5.2.2 Perceel F 533 (gedeeltelijk)	26
5.2.3 Perceel E 2498 (gedeeltelijk)	27
5.2.4 Perceel G 1587	28
5.2.5 Uitbreidingsgebied	31
5.3 Inrichtingsvoorstel voor de versterkende gebieden	32
5.3.1 Natuurdoeltype	32
5.3.2 Ecologische doelen	32
5.3.3 Kenschets	32

6. ZEKERSTELLING EN REALISATIE	39
6.1 Planologische zekerstelling	39
6.2 Herbegrenzing EHS	39
6.3 Realisatie	39
7. BRONNEN	41

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het houtverwerkingsbedrijf VeTeKa aan de Wit Hollandweg 3, hoek Kuikseindseweg (gemeente Oirschot) te Middelbeers wil zijn bedrijf uitbreiden met extra opslag en distributiemagazijn voor ruw materiaal en gereed product. Uitbreiding is om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk, waarbij de voorkeur uitgaat naar uitbreiding op de huidige locatie. Het logistieke proces van aanvoer, opslag, productie en opslag van het ruw materiaal en gereed product maakt het wenselijk de bedrijfsonderdelen dicht bij elkaar te concentreren. Het ligt dan ook voor de hand de uitbreiding te laten plaatsvinden op het huidige bedrijfscomplex. VeTeKa gaat uit van een (eenmalige) uitbreiding van 15% van de huidige bebouwingsoppervlakte (1.780 m^2), die de gemeente normaal gesproken voor bedrijven in het buitengebied hanteert. Het vigerende bestemmingsplan 'correctieve herziening buitengebied 2003' maakt dit nu echter niet mogelijk, omdat aan delen van het plan goedkeuring is onthouden en er een meetfout is geconstateerd (zie paragraaf 5.1).

Begin 2006 heeft VeTeKa een deel van de weg die door het perceel van VeTeKa loopt, de Wit Hollandweg gekocht van de gemeente Oirschot. Deze weg heeft de bestemming 'verkeersdoeleinden'. VeTeKa heeft deze weg gekocht onder de toezegging dat de huidige bestemming zal worden gewijzigd in een bestemming met bebouwingsmogelijkheid. De koopprijs is daar ook op afgestemd. In totaal is aan VeTeKa verkocht en geleverd een oppervlak van 1.627 m^2 .

In totaal gaat het om ($1.780 + 1.627 =$) ca. 3.400 m^2 . de oppervlakte van de uitbreidingslocatie is 4.190 m^2 . om optimaal gebruik te maken van de uitbreidingslocatie wenst VeTeKa aldaar bebouwing te realiseren met een vloeroppervlak van 3.750 m^2 . In totaal komt de uitbreidingswens van VeTeKa dan ook uit op 3.750 m^2 .

De gewenste uitbreiding is niet mogelijk op basis van het huidige bestemmingsplan. Om de uitbreiding mogelijk te maken, is onder andere de ligging in de Groene Hoofdstructuur subzone natuur (GHS-natuur) van belang. BRO is gevraagd om een ruimtelijke onderbouwing op te stellen om de uitbreiding planologisch vast te leggen. Tevens is gevraagd om een natuurcompensatieplan op te stellen dat voldoet aan het provinciaal compensatiebeleid.

Slechts onder zeer bijzondere omstandigheden kan van de bescherming van de EHS worden afgeweken. In onderstaande tabel staan de drie voorwaarden waaronder in de EHS gebouwd mag worden.

Voorwaarde	Beoordeling ter plaatse
1. Is er sprake van zwaarwegend maatschappelijk belang?	Het zwaarwegend maatschappelijk belang bestaat uit behoud en uitbreiding van de sociaal-maatschappelijke functie VeTeKa voor de gemeente Oirschot.
2. Zijn er alternatieve locaties voorhanden?	Aangetoond dient te worden dat geen alternatieven voorhanden zijn. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat een verplaatsing financieel niet haalbaar is.
3. Kan er worden gecompenseerd?	Er kan worden gecompenseerd, maar de wijze van compensatie dient met de provincie te worden overlegd. Hiertoe komen twee locaties, in eigendom van VeTeKa, in aanmerking. Aanleg van nieuwe natuur op deze locaties kan de RNLE en de GHS als geheel ondersteunen.

Er is op basis van een natuuronderzoek¹ geconcludeerd dat er geen hoge natuurwaarden op de uitbreidingslocatie aanwezig zijn, de planologische bescherming is echter wel op die manier vastgelegd (overig bos- en natuurgebied).

Rijks- en provinciaal beleid vereist als ingangsvoorwaarde voor het compensatieplichtig aantasten van de bestaande EHS dat er een zwaarwegend maatschappelijk belang moet zijn. Hieronder is de definitie uit de paraplunota overgenomen.

Onder zwaarwegende maatschappelijke belangen moeten in dit verband in ieder geval openbare belangen worden verstaan, dus niet uitsluitend of overwegend particuliere belangen of belangen van bepaalde kleinere groepen van burgers. Veiligheids-, volksgezondheids- en wezenlijke milieubelangen zijn zonder meer zwaarwegend. Belangen die worden gediend door de aanleg van (inter)nationale, provinciale en regionale infrastructuur zijn dat ook, als nut en noodzaak daarvan zijn komen vast te staan. Sociale en economische belangen kunnen ook zwaarwegend zijn. Louter financiële belangen van een overheidslichaam zijn in het algemeen niet als een zwaarwegend maatschappelijk belang te beschouwen.

Vanuit de hierboven staande definitie is het moeilijk om te bepalen wanneer een functie van zwaarwegend maatschappelijk belang is. Voor VeTeKa is daarom in beeld gebracht waar de werknemers vandaan komen. De cijfers zijn verkregen via de firma VeTeKa. Vanwege privacyredenen wordt deze lijst niet opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Mochten er vragen bestaan over deze lijst dan kan men

¹ Natuurcompensatieplan VeTeKa Middelbeers, VeTeKa bv, gemeente Oirschot, BRO Boxtel augustus 2008, aangepast op 24 november 2009. Deze rapportage is als separate bijlage aan dit rapport toegevoegd.

bij VeTeKa deze lijst inzien. In tabel 1 en 2 is het aantal werknemers weergegeven per gemeente.

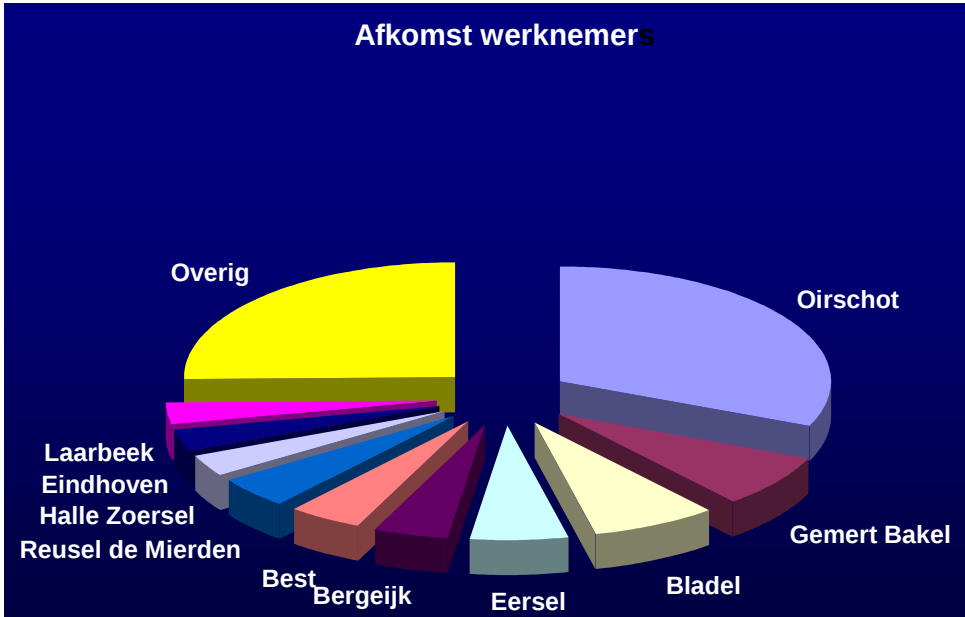
In tabel 1 is te zien dat er in totaal 67 personen werkzaam zijn bij de firma VeTeKa. Hiervan komen 21 mensen uit de gemeente Oirschot. Daarnaast is ook te zien dat er vanuit de direct omliggende gemeenten² 20 mensen werkzaam zijn. Regionaal gezien zijn er van de 67 werknemers 41 uit de directe omgeving afkomstig. Sociaal-maatschappelijk gezien biedt het bedrijf VeTeKa voor 41 mensen werkgelegenheid. Het is dan weliswaar een relatief kleine groep, maar sociaal-maatschappelijk gezien heeft het bedrijf zeer zeker een zwaarwegend belang. In grafiek 1 is het aandeel per gemeente weergegeven.

Tabel 1: aantal werknemers per gemeente

Oirschot	21	31%	Dessel	1	1%
Gemert Bakel	5	7%	Breda	1	1%
Bladel	5	7%	Tilburg	1	1%
Eersel	4	6%	Peer	1	1%
Bergeijk	3	4%	Hilvarenbeek	1	1%
Best	3	4%	Lommel	1	1%
Reusel de Mierden	3	4%	Stede Broec	1	1%
Halle Zoersel	2	3%	Weert	1	1%
Eindhoven	2	3%	Sint Anthonis	1	1%
Laarbeek	2	3%	Westervoort	1	1%
Katerlee	1	1%	Boxtel	1	1%
Schijndel	1	1%	Veldhoven	1	1%
Helmond	1	1%	Franekerdeel	1	1%
Cranendonck	1	1%			
Totaal				67	100%

² Oisterwijk, Boxtel, Best, Eindhoven, Veldhoven, Eersel, Bladel, Hilvarenbeek en Reusel – De Mierden.

Grafiek 1: Afkomst werknemers per gemeente³



Tabel 2: Plaatsen per gemeente (meer dan 1 werknemer)

gemeente				gemeente			
Oirschot	21	42%	Middelbeers	12	Reusel-de Mierden	3	6%
			Oostelbeers	5			
			Oirschot	4			
Best	3	6%	Best	3	Halle-Zoersel	2	4%
Gemert-Bakel	5	10%	Gemert	3	Eersel	4	8%
			Bakel	1			
			Elsendorp	1			
Bladel	5	10%	Bladel	2	Eindhoven	2	4%
			Hoogeloon	1			
			Casteren	1			
			Hapert	1	Bergeijk	3	6%
Laarbeek	2	4%	Beek en donk	2			

³ Het aandeel overig bestaat uit 17 gemeenten waaruit per gemeente 1 werknemer afkomstig is.

In Oirschot zijn in totaal 1.219 bedrijven gevestigd die samen goed zijn voor 10.044 beschikbare arbeidsplaatsen (tabel 3 en 4). Gezien het feit dat VeTeKa niet op een bedrijventerrein is gevestigd is in de tabellen 5 de cijfers weergegeven van bedrijven die niet op bedrijventerreinen (niet-werklocaties) zijn gevestigd weergegeven. In tabel 6 worden de aantallen werknemers van deze bedrijven weergegeven. VeTeKa kan aangemerkt worden als industrie. In de gemeente Oirschot zijn 109 industriebedrijven gevestigd, waarvan 66 op niet-werklocaties. De 109 industriebedrijven bieden aan 1.194 mensen een arbeidsplaats. Op niet-werklocaties zijn er 718 arbeidsplaatsen in de industriector. VeTeKa heeft in deze sector totaal een aandeel van 5,6% m.b.t. werkgelegenheid en voor bedrijven op niet-werklocaties een aandeel van 9,2%. Indirect kan aangemerkt worden dat VeTeKa producten levert aan bouw- en nijverheidsbedrijven (170 bedrijven in Oirschot) waarin 931 mensen werkzaam zijn. Ook deze sector heeft net als de sector transport baat bij de werkzaamheden en daarmee de ligging van VeTeKa in de gemeente Oirschot.

VeTeKa heeft met name werknemers in dienst die laag zijn opgeleid of een beroepsopleiding hebben gevolgd. Zoals te zien is in grafiek 2, is het merendeel van de bevolking in de gemeente Oirschot laag opgeleid of heeft een middelbare opleiding gevolgd. VeTeKa voorziet in werkgelegenheid voor deze groepen mensen. Naast deze grafiek is het aantal werkzoekenden opgenomen in tabel 7. Ook in deze tabel is te zien dat de grootste groep werkzoekenden in dat opleidingsniveau zitten waar VeTeKa zich op richt.

VeTeKa richt zich, met betrekking op werkgelegenheid, op een belangrijke groep mensen binnen de gemeente Oirschot. Daarnaast hangt de sector bouw- en nijverheid en transport (in mindere mate) nauw samen met de productie van VeTeKa. Ook deze sector is dus afhankelijk van de ligging van VeTeKa. Naast VeTeKa is ook het bedrijf Hotim b.v. (Hardhouthandel) op dezelfde locatie als VeTeKa gevestigd. Mocht VeTeKa niet kunnen uitbreiden en verdwijnen van deze plek, dan zal dit bedrijf ook verplaatsen. VeTeKa zal zich dan buiten de gemeentegrenzen moeten vestigen, wat niet gunstig is voor de werknemers van VeTeKa. Daarnaast heeft een verplaatsing van het bedrijf dusdanige financiële consequenties dat zij beschouwt uit het oogpunt van concurrentie geen realistisch te overwegen optie is. Uiteraard heeft dat dan ook consequenties voor het personeelsbestand en daarmee een belangrijk deel van de bevolking die werkzaam is in deze sector (totaal 5,6% en 9,2% op niet-werklocaties).

Tabel 3: Totaal aantal arbeidsplaatsen (full- en parttime) Oirschot

Totaal aantal arbeidsplaatsen (full- en parttime) Oirschot: 10.044 waarvan	
77	Landbouw en visserij
1.194	Industrie
931	Bouwnijverheid
628	Handel (excl. detailhandel)
676	Detailhandel
599	Horeca
290	Vervoer, opslag en communicatie
207	Financiële instellingen
695	Zakelijke dienstverlening
3.688	Openbaar bestuur en overheid
310	Onderwijs
561	Gezondheids- en welzijnszorg
188	Overige dienstverlening

Tabel 4: Totaal aantal bedrijfsvestigingen in Oirschot

Totaal aantal bedrijfsvestigingen Oirschot: 1.219 waarvan	
44	Landbouw en visserij
109	Industrie
170	Bouwnijverheid
181	Handel (excl. detailhandel)
135	Detailhandel
73	Horeca
53	Vervoer, opslag en communicatie
30	Financiële instellingen
244	Zakelijke dienstverlening
4	Openbaar bestuur en overheid
31	Onderwijs
40	Gezondheids- en welzijnszorg
105	Overige dienstverlening

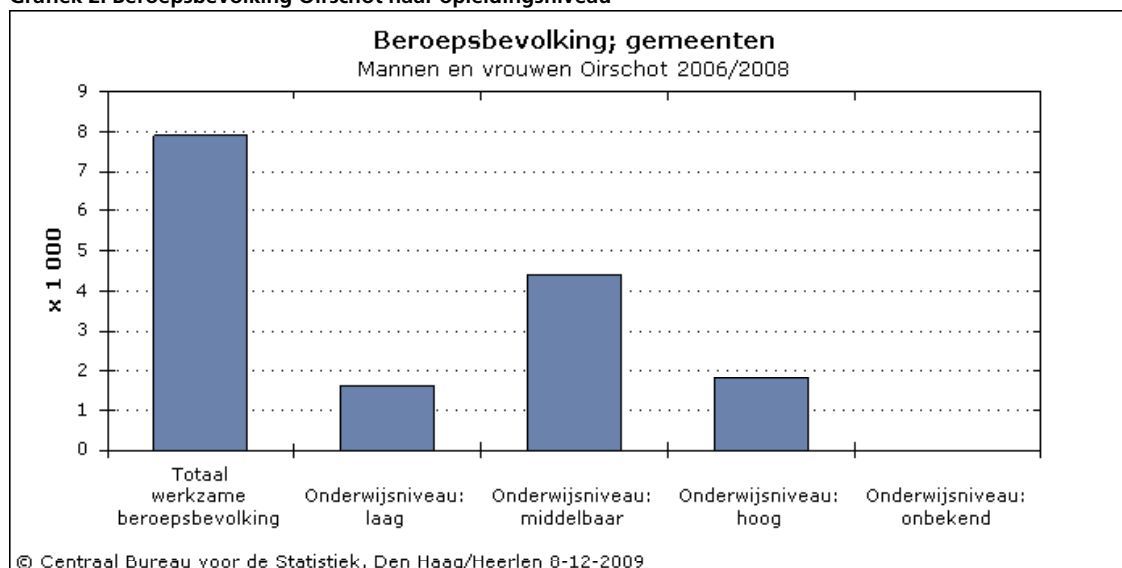
Tabel 5: Aantal arbeidsplaatsen (full- en parttime (Oirschot) niet op werklocaties

Aantal arbeidsplaatsen (full- en parttime) Oirschot NIET op werklocaties (bedrijventerreinen): 8.294 waarvan	
77	Landbouw en visserij
718	Industrie
396	Bouwnijverheid
262	Handel (excl. detailhandel)
594	Detailhandel
597	Horeca
226	Vervoer, opslag en communicatie
201	Financiële instellingen
488	Zakelijke dienstverlening
3.688	Openbaar bestuur en overheid
310	Onderwijs
561	Gezondheids- en welzijnszorg
176	Overige dienstverlening

Tabel 6: aantal bedrijfsvestigingen Oirschot niet op werklocaties

Aantal bedrijfsvestigingen Oirschot NIET op werklocaties (bedrijventerreinen): 1.017 waarvan	
44	Landbouw en visserij
66	Industrie
148	Bouwnijverheid
109	Handel (excl. detailhandel)
119	Detailhandel
71	Horeca
46	Vervoer, opslag en communicatie
29	Financiële instellingen
209	Zakelijke dienstverlening
4	Openbaar bestuur en overheid
31	Onderwijs
40	Gezondheids- en welzijnszorg
101	Overige dienstverlening

Grafiek 2: Beroepsbevolking Oirschot naar opleidingsniveau



Tabel 7: Kerncijfers Werkzoekenden 2009 Oktober

	geen basisopleiding		basis		vmbo		mbo / havo / vwo		hbo / bachelor		wo / master	
	W	NWW	W	NWW	W	NWW	W	NWW	W	NWW	W	NWW
Nederland	88	88	123.218	117.057	144.870	133.506	189.160	166.725	63.939	54.893	23.960	20.812
Noord-Brabant	*	*	15.196	14.301	20.126	18.419	27.207	24.095	9.500	8.201	2.864	2.475
Oirschot	*	*	30	27	76	67	118	103	39	37	*	*

W=Werkzoekend

NWW=Niet Werkende Werkzoekend

Het zwaarwegend maatschappelijk belang bestaat uit behoud en uitbreiding van de sociaal-maatschappelijke functie VeTeKa voor de gemeente Oirschot. Alternatieve locaties zijn bekeken en beoordeeld. Deze blijken echter vanuit financieel en veiligheidsoogpunt niet haalbaar. Alleen een bedrijfseconomisch belang is volgens de provincie niet van zwaarwegend maatschappelijk belang. Daarnaast biedt het bedrijf werkgelegenheid voor 67 mensen, waarvan er 40 uit de directe omgeving afkomstig zijn. De combinatie van het sociaal-maatschappelijk aspect en het bedrijfseconomisch aspect (zie hoofdstuk 5) maakt, dat er een zwaarwegend maatschappelijk belang is. Uitbreiding is om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk. Het logistieke proces van aanvoer, opslag, productie en opslag van het ruw materiaal en gereed product maakt het wenselijk de bedrijfsonderdelen dicht bij elkaar te con-

centreren. Bovendien is hout erg volumineus en vereist dus veel opslagruimte. Op de bouwplaats wil men alleen maar assembleren en moet er veel prefab aangeleverd worden. Ook moeten veel van VeTeKa's producten gegrond en gelakt afgeleverd worden. Hiervoor moet VeTeKa een nieuwe lakstraat bouwen. Op dit moment vindt de afwerking van VeTeKa's producten op twee locaties plaats. Optimale benutting van de uitbreidingsmogelijkheid zou dus betekenen dat VeTeKa hiervoor een centrale plek creëert.

Gebeurt dit niet, dan ontstaat er een grote concurrentiedruk voor VeTeKa. Het kost meer geld om de opslag op een andere locatie te laten plaatsvinden en het draagt niet bij aan een gezonde bedrijfsvoering. Tevens zorgt dit voor een bepaalde druk op het milieu en de verkeersveiligheid, vanwege onder andere een toenemend aantal verkeersbewegingen. Uiteindelijk kan het zo zijn, dat VeTeKa de concurrentieslag verliest en mensen niet zeker zijn van hun baan.

Daarmee wordt tevens aangegeven dat de uitbreiding op de gewenste locatie een verantwoorde keuze is. Uiteraard is VeTeKa bereid om te investeren in de natuur. Natuurcompensatie is niet het middel om het doel te bereiken, maar VeTeKa is wel bereid om meer te investeren in natuur dan eigenlijk hoeft.

1.2 Beleid

Het plangebied is gelegen in gebieden met natuurwaarden, die op de provinciale groene waardenkaart deels zijn beschermd binnen de GHS-natuur. De GHS-natuur maakt deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Binnen de EHS geldt het 'nee, tenzij'-beleid. Ruimtelijke ontwikkelingen die leiden tot aantasting van natuur- en landschapswaarden zijn niet toegestaan, tenzij voldaan wordt aan de volgende criteria:

1. er is sprake van een groot maatschappelijk belang;
2. er zijn geen alternatieven voor de ingreep die minder schade toebrengen aan de natuur;
3. er vindt mitigatie en compensatie plaats van de verloren gegane natuurwaarden.

Bij de beoordeling van de uitbreiding van VeTeKa is in een bedrijfseconomische toets beoordeeld dat verhuizing van het bedrijf financieel zeer risicovol is. Bovendien is voor het uitplaatsen van het bedrijf geen overheidsgeld beschikbaar. Omdat sprake is van een kleinschalige ingreep willen VeTeKa en Gemeente Oirschot de provincie verzoeken om de EHS ter plaatse toch te herbegrenzen om de ontwikkeling mogelijk te maken. Veteka is daartoe bereid om deze herbegrenzing van de EHS

gepaard te laten gaan met een kwalitatieve versterking van de EHS, zoals geformuleerd is in de Spelregels EHS (2007)⁴.

1.3 Leeswijzer

In voorliggend compensatieplan is inzichtelijk gemaakt dat de uitbreiding van VeTeKa aan de Wit Hollandweg te Middelbeers leidt tot een aantoonbare versterking van de EHS. Op grond hiervan kan Provincie Noord-Brabant besluiten tot herbegrenzing van de EHS ter plaatse.

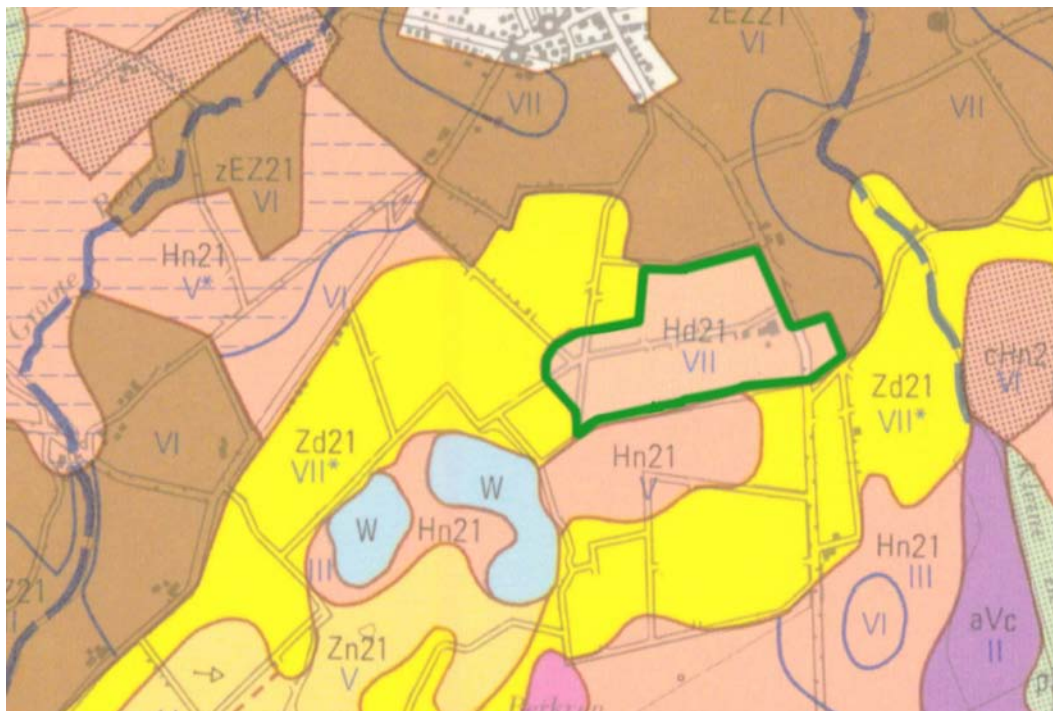
In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de huidige situatie. In hoofdstuk 3 is het verkennend flora en fauna-onderzoek weergegeven. Hoofdstuk 4 gaat in op de EHS compensatie en brengt in beeld wat de omvang is van de compensatie. In hoofdstuk 5 zijn de maatregelen voorgesteld ter versterking van de EHS. In hoofdstuk 7 is tenslotte aangegeven hoe de compensatieplicht planologisch verankerd wordt.

⁴ Ministeries van LNV en VROM en de provincies. 2007. Spelregels EHS. Beleidskader voor compensatiebeginsel, EHS-saldobenadering en herbegrenzen EHS. Een gezamenlijke uitwerking van Rijk en provincies.

2. HUIDIGE SITUATIE

2.1 Abiotiek

2.1.1 Bodem



Figuur 1: bodemkaart met situering projectgebied

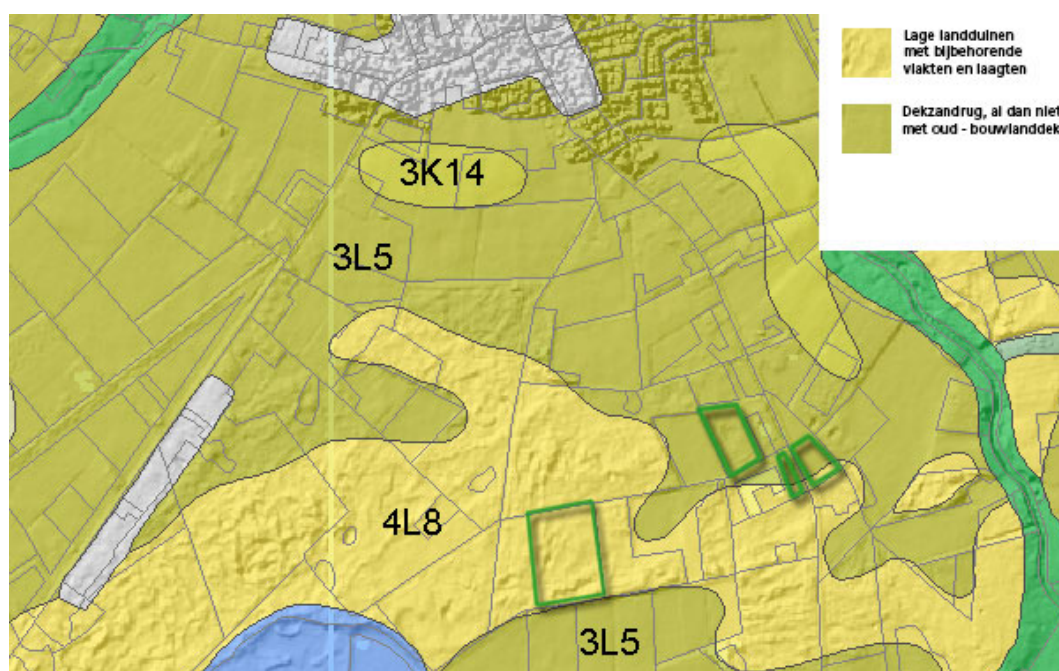
Het gebied heeft een leemarme bodem met zwak lemig fijn zand (Hd21). Ze behoort tot de humuspodzolgronden met als onderverdeling haarpodzolgronden. Dit zijn over het algemeen voedselarme gronden die gevoelig zijn voor verzuring en vermesing.

Op deze bron kunnen we ook afleiden hoe de grondwatertrappen verlopen:

Gemiddelde hoogste grondwaterstand in cm beneden maaiveld: > 30

Gemiddelde laagste grondwaterstand in cm beneden maaiveld: (>160)

2.1.2 Geomorfologie



Figuur 2. Geomorfologische kaart met situering projectgebied

Uit deze bron leiden we af dat deel 1 gelegen is op lage landduinen met bijbehorende vlakten en laagten. Versterkingsdelen 2-3-4 (zie hoofdstuk 4) zijn geheel of voor het grootste deel gelegen op een dekzandrug.

3. VERKENNEND ONDERZOEK FLORA EN FAUNA

3.1 Inleiding

VeTeKa heeft het voornemen om haar bedrijfsgebouwen uit te breiden. VeTeKa heeft BRO gevraagd om inzicht te geven in de wettelijke verplichtingen en mogelijkheden met betrekking tot de Flora- en faunawet. Hiertoe is in 2008 een verkennend onderzoek uitgevoerd naar beschermde natuurwaarden in het gebied. In voorliggend hoofdstuk is deze quickscan integraal overgenomen. Na oplevering van de quickscan nog bezocht op 23 november 2009. Dit bezoek had mede tot doel om vast te stellen of de resultaten uit de quickscan nog steeds actueel zouden zijn. Dit bleek inderdaad het geval. Tevens zijn in november 2009 ter aanvulling op het bronnenonderzoek nog inventarisatiegegevens opgevraagd bij Provincie Noord-Brabant. Hieruit zijn geen nieuwe waarnemingen van beschermde soorten naar voren gekomen.

3.2 Werkwijze

In het verkennend onderzoek (quickscan) is de waarde van de uitbreidingslocatie bepaald voor beschermde soorten binnen de Flora- en faunawet. Er is een inschatting gemaakt of beschermde soorten voor zouden kunnen komen in de uitbreidingslocatie en er is aangegeven of vervolgonderzoek nodig is om de aanwezigheid van beschermde soorten vast te stellen.

Het verkennende veldbezoek is uitgevoerd op woensdag 16 juli en 24 juli 2008⁵. Hierbij is een inventarisatie gemaakt van de begroeiing en bebouwing van de uitbreidingslocatie en van de omgeving. Voor het bronnenonderzoek is gebruik gemaakt van vrij beschikbare gegevens van het Natuurloket en algemene verspreidingsatlassen⁶.

3.3 Ruimtelijke ontwikkeling

VeTeKa heeft de wens om een uitbreiding van de bedrijfsgebouwen te realiseren van 3.750 m². De locatie van de uitbreiding is gelegen op het terrein ten westen van de bestaande gebouwen. De locatie bestaat uit een braakliggend terrein, begroeid

⁵ Het plangebied is na oplevering van de quickscan nog bezocht op 23 november 2009. Dit bezoek had mede tot doel om vast te stellen of de resultaten uit de quickscan nog steeds actueel zouden zijn. Dit bleek inderdaad het geval.

⁶ In november 2009 zijn ter aanvulling op het bronnenonderzoek nog inventarisatiegegevens opgevraagd bij Provincie Noord-Brabant. Hieruit zijn geen nieuwe waarnemingen van beschermde soorten naar voren gekomen.

met gras en ruigtekruiden, zoals jacobskruiskruid, driekleurig viooltje, gewoon struisgras en wilgenroosje. Op het terrein ligt een greppel voor waterberging, deze staat het grootste deel van het jaar droog. Deze greppel zal ook voor de waterberging van de nieuwe bebouwing zorgen. Het terrein is verder omgeven door een hekwerk van zo'n twee meter hoog, hierachter ligt een zandpad en begint het bosgebied van de Landschotseheide. In de bosrand staan grove den, zomereik en berk.

3.4 Gebiedsbescherming

Uit de Gebiedendocumenten van Natura 2000 is afgeleid dat de projectlocatie op een kilometer afstand ligt van het Beschermd Natuurmonument Landschotse heide. Dit gebied is ook opgenomen als Natura-2000 gebied Kempenland-west. Verwacht wordt dat de ontwikkeling van de nieuwe bedrijfsruimte geen negatieve effecten heeft op het op 1 kilometer afstand gelegen Natura 2000 gebied.

De uitbreidingslocatie ligt in de EHS en is in het Streekplan aangegeven als GHS-natuur, overig bos en natuurgebied. De aangrenzende bossen vallen hier ook onder. Omdat de ontwikkeling plaatsvindt in de GHS is een onderbouwing vereist van de noodzaak van de uitbreiding, de effecten op natuurwaarden en een compensatieplan.

3.5 Resultaten beschermde soorten

Op basis van de biotoopkenmerken en soortverspreidingsgegevens is het voorkomen van streng beschermde (tabel 2 en 3) vaatplanten, vissen, amfibieën, reptielen, grondgebonden zoogdieren of ongewervelde in de projectlocatie redelijkerwijs uit te sluiten.

Algemene soorten planten en dieren, zoals konijn, bosmuis, egel en pad kunnen voorkomen in de uitbreidingslocatie. Voor deze algemene soorten geldt een algemene vrijstelling van de Flora- en faunawet bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing van de Flora- en Faunawet te worden aangevraagd.

Verwacht wordt dat vleermuizen, een strengbeschermde soort, wel voorkomen in de uitbreidingslocatie en foerageren langs de bosrand. De bosrand blijft behouden, het zandpad langs de bosrand en de ligging van de greppel aan de achterzijde van het terrein zorgen er ook voor dat er een open ruimte blijft bestaan tussen de nieuwe bebouwing en bosrand. Geadviseerd wordt om deze ruimte zo groot mogelijk te houden. Foerageergebied van vleermuizen blijft hierdoor behouden en de bebouwing zal geen negatief effect hebben op de instandhouding van de soort.

Levendbarende hagedis komt voor op de Landschotse heide en houdt zich op, op de overgangen van nat naar droog, vochtige heide en structuurrijke bermen en bosranden. Het is mogelijk dat levendbarende hagedis incidenteel gebruik maakt van de uitbreidingslocatie, maar doordat de uitbreidingslocatie vrij droog is en grotere dekking ontbreekt, maakt de uitbreidingslocatie niet direct deel uit van het leefgebied van levendbarende hagedis. Er zullen daarom ook geen negatieve effecten optreden op de instandhouding van de soort door de uitbreiding van VeTeKa.

Algemene vogelsoorten kunnen broeden in de bomen rondom de uitbreidingslocatie. Jaarrond beschermde verblijfplaatsen zoals nesten van uilen, roofvogels en spechten zijn niet aangetroffen. Door de bouw van de uitbreiding kunnen broedvogels verstoord worden, ook vogels die broeden in de bosrand. Verblijfplaatsen van algemene vogelsoorten in de vorm van nesten in bomen en struiken en grondnesten worden uitsluitend gedurende het broedseizoen (broedseizoen loopt van maart tot en met juli) aangemerkt als vaste rust- en verblijfplaats. Voor alle inheemse vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die soort, nesten, eieren of vaste rust- of verblijfplaatsen beschadigen of verstoren. Voor schadelijke werkzaamheden in het broedseizoen wordt geen ontheffing verleend, omdat het uitvoeren van de werkzaamheden buiten het broedseizoen over het algemeen een goed alternatief vormt.

3.6 Conclusie beschermde soorten

Als gevolg van de ontwikkeling zijn geen negatieve effecten op beschermde soorten redelijkerwijs uit te sluiten. Een ontheffing van Flora- en faunawet is niet nodig. Om te voorkomen dat broedende vogels worden verstoord moeten de werkzaamheden in de uitbreidingslocatie plaatsvinden buiten het broedseizoen.

Zorgplicht

Voor alle soorten planten en dieren dient de Zorgplicht in acht genomen te worden, of ze beschermd zijn of niet (artikel 2 Flora- en faunawet). Dit houdt in dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Handelingen die niet direct verband houden met het oorspronkelijke (ruimtelijk) plan en die nadelig zijn voor flora en fauna moeten achterwege blijven.

4. NATUURCOMPENSATIE EHS

4.1 Beschrijving ontwikkeling

VeTeKa heeft het voornemen om haar bestaande bedrijf aan de westzijde uit te breiden met 3750 m². Deze uitbreiding zal vrijwel het gehele grasveld beslaan. Voor de gewenste bedrijfsuitbreiding is nog geen verdere uitwerking gemaakt.

In hoofdstuk 5 wordt in meer detail ingegaan op de ingrepen die worden gedaan ter versterking van de EHS.

4.2 Vaststelling compensatieplicht

Het oppervlak aan plangebied dat wordt bebouwd en/of verhard is ongeveer 3.750 m². De uitbreidingslocatie bestaat momenteel uit ruigtekruiden. In het natuurbeheerplan van Provincie Noord-Brabant is het terrein aangewezen als nieuwe natuur. Het te ontwikkelen natuurstype is droge bossen en beheertype dennen-, eiken- en beukenbos. Het ligt daarom voor de hand om dit (nog niet gerealiseerde) natuurstype elders te realiseren. Omdat de beoogde natuurwaarden op de locatie nog niet ontwikkeld zijn, is een kwaliteitstoeslag niet nodig. De compensatie voor dit deel is daarom één op één. Dit betekent dat er op een andere locatie 3750 m² aan droge bossen ontwikkeld moet worden.

Daarnaast zal door de ontwikkeling de aangrenzende bosrand in zekere mate verstoord worden. Volgens de beleidsregel natuurcompensatie is ook verstoring van natuurwaarden compensatieplichtig. Voor de oppervlakte aan bosrand die verstoord wordt is een schatting gemaakt aan de hand van hoe breed 'een bosrand' is. We gaan hier uit van 10 meter. De bosrand ligt aan twee zijden van de uitbreidingslocatie, totaal 155 meter bosrand; dit betekent een verstoorde oppervlakte van 1.550 m² wat gecompenseerd moet worden op een andere locatie.

De totale compensatieopgave volgens de beleidsregel natuurcompensatie bestaat uit een kwantitatieve compensatie van 3.750 m² bos en een kwalitatieve compensatie van 1.550 m² bosrand. VeTeKa heeft echter het voornemen om niet alleen de compensatie te realiseren, maar netto een aantoonbare *versterking* van de EHS te bewerkstelligen. Hiervoor is in het volgende hoofdstuk een voorstel uitgewerkt.

5. VERSTERKING VAN DE EHS

5.1 Situatieschets

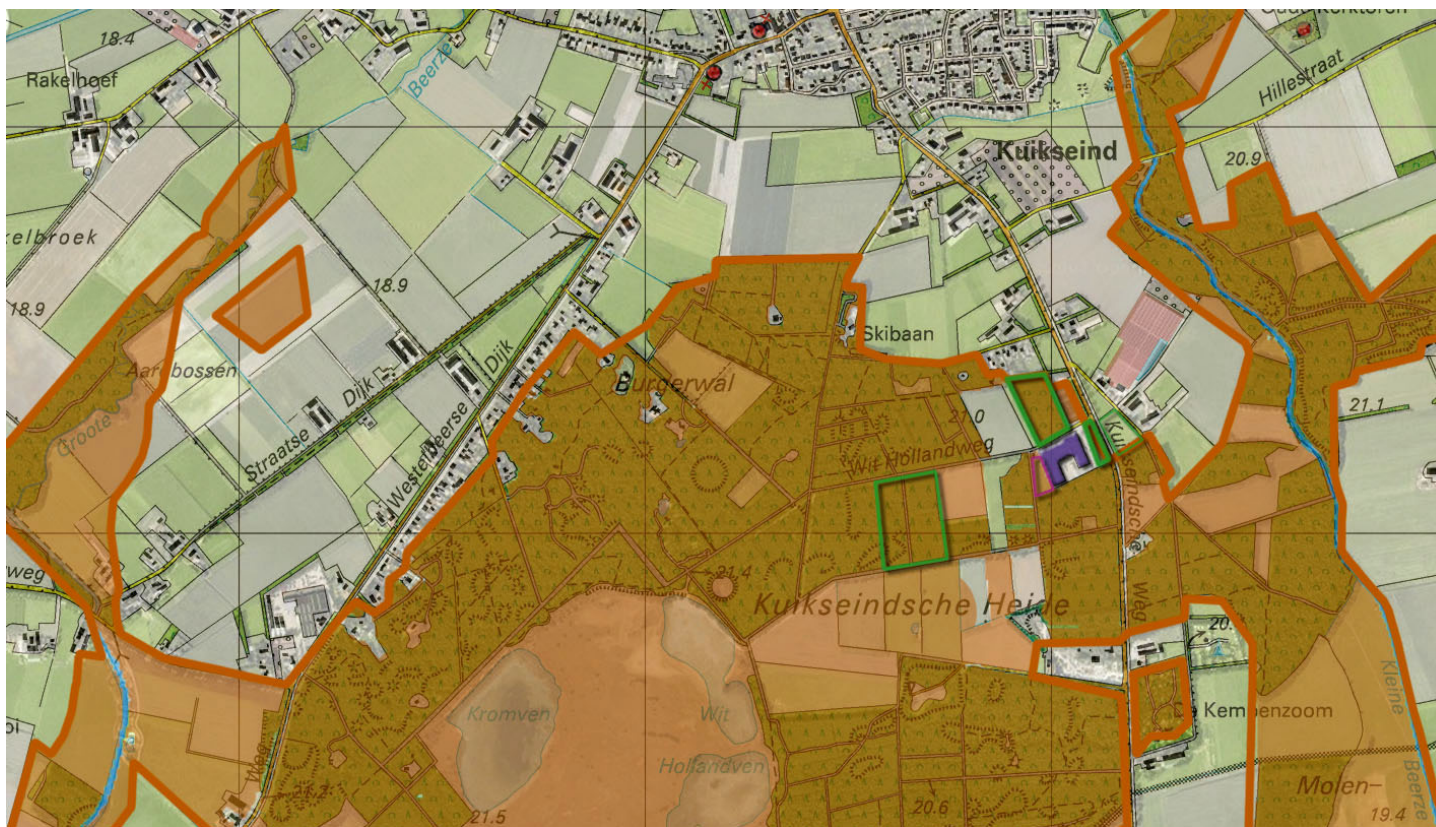
Om te kunnen uitbreiden in het EHS – gebied geldt het 'nee, tenzij'-beleid. Veteka is zich bewust van de bijzondere positie van haar bedrijf in de EHS en is bereid om zodanig in het gebied te investeren, dat een versterking van de EHS als geheel ontstaat. Hierdoor is het plan in overeenstemming met de door het Rijk en provincies opgestelde Spelregels EHS.

Veteka beslist om vier gebieden te versterken ter compensatie (zie tabel 1). Ten eerste zal een kwantitatieve compensatie plaatsvinden. Deze bestaat uit een aanplant van 5.500 m² bos, terwijl de compensatieopgave 3.750 m² bos bedraagt. Veteka zal derhalve kwantitatief 47% extra bos aan de EHS toevoegen (het gaat hierbij niet om een vanuit het compensatiebeleid verplichte kwaliteitstoelage). Deze compensatie vindt plaats in een zone die direct grenst aan de EHS, daarmee een buffer vormend voor de bestaande EHS.

Daarnaast heeft Veteka gronden in bezit in de EHS zelf. Hiervoor zal zij een kwalitatieve verbetering van bestaande bosranden realiseren als compensatie voor de verstoring van 1.550 m² bosrand. Deze bosrand zal met name worden gerealiseerd in de percelen E2555 en E2556, in de vorm van een 155 meter lange mantelzoomvegetatie. Daarnaast zal Veteka kwaliteitsverbetering realiseren ten opzichte van de vastgelegde doelstellingen van de EHS-percelen die zij in bezit heeft. De huidige situatie en gewenste ontwikkeling van de afzonderlijke percelen zullen achtereenvolgens worden behandeld in paragraaf 4.2 en 4.3.

Tabel 1:

Perceel	Versterkende maatregel	Oppervlakte
E 2555 en E2556	Kwaliteitsverbetering, 155 meter kwalitatieve compensatie van bosrand	3,4 hectare (waarvan 0,155 hectare bosrand)
F 533 (gedeeltelijk)	Kwaliteitsverbetering	1,4 hectare
E 2498 (gedeeltelijk)	Kwaliteitsverbetering	0,24 hectare
G 1587	Kwantitatieve compensatie + 47 % extra oppervlakte	0,55 hectare



Fiauur 3: Situering in EHS (oranje)



Figuur 4: aanduiding gronden in bezit

5.2 In te zetten gebieden

5.2.1 Perceel E 2555 en E 2556

(deel 1)



Figuur 5: situering deel 1

Dit deel is gelegen in de EHS. Alhoewel natuurcompensatie beleidsmatig niet mogelijk is in de EHS, is het wel mogelijk om hier een kwalitatieve versterking te realiseren. Mits enige aanpassing kan het perceel een ecologische meerwaarde gaan bieden, wat nu niet het geval is. De oppervlakte is 3,4 hectare.

Het natuurtype is *droge bossen* en het beheertype *dennen -, eiken – en beukenbos*. In werkelijkheid bevindt er zich een in rijen geplant naaldbos dat iedere andere groene levensvorm belemmert. De naaldbomen zijn in strakke rechte lijnen (raster) geplant en staan zeer dicht bij elkaar. Er staan diverse soorten naaldbomen aangeplant, zoals zwarte den, grove den, lariks, douglasspar en andere sparren.

Suggestie: het rooien van de dennen en inbrengen van andere boomsoorten en struiken (bespreking zie verder). Ook de ontwikkeling van onderbegroeiing zoals varens toelaten. Het ontwikkelen van een bosrand met zoom en mantel aan de zuidzijde.

Tabel 2. Bijdrage van deel 1 aan de EHS

Perceel	E 2555 en E 2556
Oppervlakte	3,4 hectare
Huidige situatie	Naalddhoutaanplant
Huidige ambitie vanuit EHS-beleid	Dennen-, eiken-, beukenbos
Maatregel compensatieplicht	Ontwikkeling 1.550 m ² bosrand
Maatregel versterking EHS	Omvorming naar natuurlijk zomereiken-berkenbos

5.2.2 Perceel F 533 (gedeeltelijk)

(deel 2).



Figuur 6: situering deel 2

Dit deel is evenals deel 1 gelegen in de EHS. Het natuurtype is *bossen met productiefunctie* en het beheertype *droge productiebossen*. Vanuit het natuurbeheerplan worden hier geen hoge natuurdoelen nagestreefd; dit perceel is daarom bij uitstek geschikt om kwaliteitsverbetering te realiseren.

Het bos werd recentelijk in opdracht van Veteka onder handen genomen door het Staatsbosbeheer (uitdunning met als doel ruimte bieden voor waardevolle soorten) en zal dus evolueren naar een betere situatie. In de huidige situatie is er nagenoeg geen struiklaag of kruidlaag aanwezig. De oppervlakte van het gebied is 1,4 hectare.

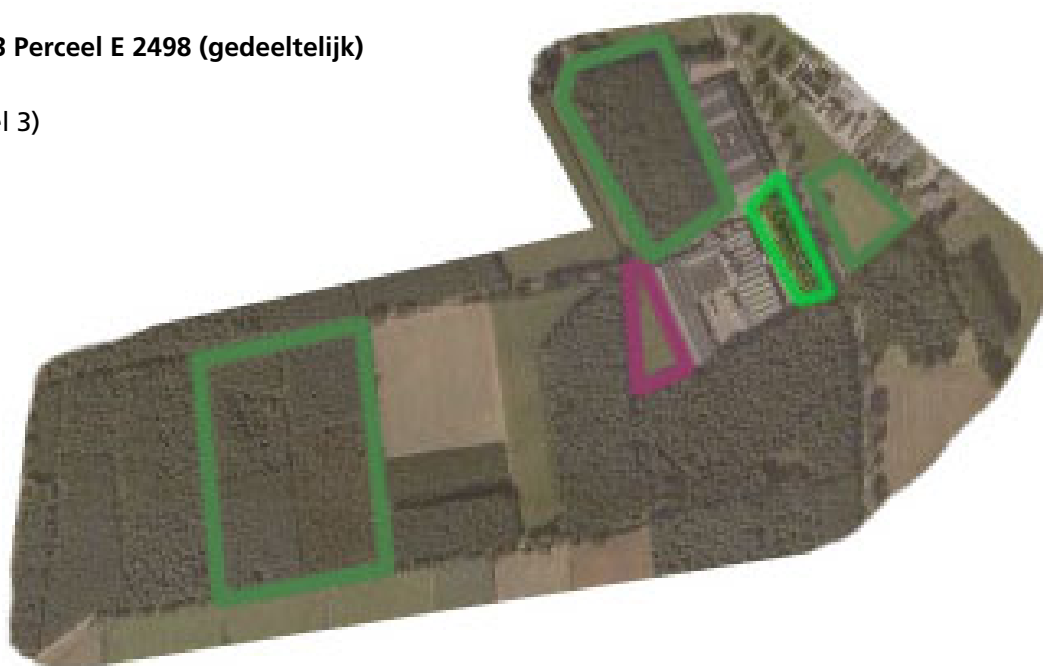
Suggestie: ontwikkeling van onderbegroeiing toelaten zodat struik – en kruidlaag zich kunnen vormen.

Tabel 3. Bijdrage van deel 2 aan de EHS

Perceel	F 533 (gedeeltelijk)
Oppervlakte	1,4 hectare
Huidige situatie	Bos met Amerikaanse eik
Huidige ambitie vanuit EHS-beleid	Droog bos met productiefunctie
Maatregel compensatieplicht	-
Maatregel versterking EHS	Omvorming naar natuurlijk zomereiken-berkenbos

5.2.3 Perceel E 2498 (gedeeltelijk)

(deel 3)



Figuur 7: situering deel 3

Dit deel is gelegen in de EHS, het natuurtype is evenals deel 2 *bossen met productiefunctie* en het beheertype *droge productiebossen*. Ook dit perceel is daarom bij uitstek geschikt om kwaliteitsverbetering te realiseren. Het perceel heeft daarnaast een landschappelijke functie als afscherming van de panden die direct aan de Kuikseindseweg staan.

Het bos werd recentelijk in opdracht van Veteka onder handen genomen door het Staatsbosbeheer (uitdunning met als doel ruimte bieden voor waardevolle soorten) en zal dus evolueren naar een betere situatie. In de huidige situatie is er nagenoeg geen struiklaag of kruidlaag aanwezig. De oppervlakte van de bosstrook is 0,24 hectare.

Suggestie: ontwikkeling van onderbegroeiing toelaten zodat struik – en kruidlaag zich kunnen vormen. Tevens kan de landschappelijke functie als afscherming voor de bedrijfspanden versterkt worden. Zie hiervoor ook figuur 9.

Tabel 4. Bijdrage van deel 2 aan de EHS

Perceel	E 2498 (gedeeltelijk)
Oppervlakte	0,24 hectare
Huidige situatie	Bos met Amerikaanse eik
Huidige ambitie vanuit EHS-beleid	Droog bos met productiefunctie
Maatregel compensatieplicht	-
Maatregel versterking EHS	Omvorming naar natuurlijk zomereiken-berkenbos

5.2.4 Perceel G 1587

(deel 4)



Figuur 8: situering deel 4

Dit deel bevindt zich niet in de EHS, maar sluit wel aan twee zijden aan op de bestaande EHS. De omvang is 0,55 hectare. Ontwikkeling van dit perceel vormt de daadwerkelijke invulling van de compensatieplicht; het perceel is echter groter dan de minimale compensatieplicht (0,375 hectare) voorschrijft. Deze 47 % extra oppervlakte kan worden beschouwd als kwantitatieve versterking van de EHS.

Het ondergelegen perceel valt in de EHS onder het natuurtype *droge bossen* met als beheertype *dennen –, eiken – en beukenbos*. Door aaneenkoppeling van deze twee gebieden ontstaat een grotere logica in de EHS.



Figuur 9: huidige toestand deel 4



Figuur 10: deel 4 met achterliggend bos

Deel vier doet op dit moment dienst als graasweide voor schapen. In het gebied zijn geen bijzondere vegetaties of beplantingen aanwezig. Wijziging van deze situatie berokkent geen last aan milieu of reeds bestaande elementen. Het inrichten van deel 4 kan dus als meerwaarde en versterking van het gebied worden beschouwd.

Tabel 5. Bijdrage van deel 2 aan de EHS

Perceel	F 533 (gedeeltelijk)
Oppervlakte	0,55 hectare
Huidige situatie	Paardenweide
Huidige ambitie vanuit EHS-beleid	-
Maatregel compensatieplicht	Ontwikkeling 0,375 hectare natuurlijk zomereiken-berkenbos
Maatregel versterking EHS	Ontwikkeling van de resterende 0,175 hectare tot bos



Figuur 11: deel 4 voor aansluiting bij EHS



Figuur 12: deel 4 na aansluiting bij EHS

5.2.5 Uitbreidingsgebied



Figuur 13: situering uitbreidingsgebied

Dit deel is gelegen in de EHS, het natuurtype is *droge bossen* en het beheertype *dennen -, eiken – en beukenbos*. Op deze plaats bevindt zich echter al dertig jaar lang geen bos en het geheel wordt ook al sinds 30 jaar omgeven door een hekwerk. Spontaan heeft zich op deze plaats bloemrijk grasland ontwikkeld.

Suggestie: bebouwing van het gebied en een groter gebied in de plaats, aangesloten aan een gebied met hetzelfde natuur – en beheertype waardoor een groter en meer kwalitatief geheel gecreëerd wordt.



Figuur 14: huidige situatie met bloemrijk grasland en hekwerk

5.3 Inrichtingsvoorstel voor de versterkende gebieden

5.3.1 Natuurdoeltype

Indien we rekening houden met de voorgestelde bestemming voorzien in de EHS, kunnen we de te ontwikkelen bossen indelen in het natuurdoeltype van de half – natuurlijke landschappen met als onderverdeling opgaande bossen. Deze opgaande bossen komen voor op arme zandgronden en bevatten voornamelijk loofbomen. Uit de bodemkaart en geomorfologische kaart is afgeleid dat de te ontwikkelen percelen liggen op een dekzandrug of op lage landduinen met een podzolbodem. Onder dergelijke omstandigheden is een zomereiken-berkenbos het natuurlijke bos-type.

5.3.2 Ecologische doelen

Natuurlijk beheerde zomereiken-berkenbossen vertegenwoordigen ten opzichte van reguliere productiebossen een belangrijke ecologische waarde. Het gaat daarbij onder andere om paddenstoelen en lagere plantensoorten zoals mossen en varens. De ontwikkeling van staand en liggend dood hout is van groot belang voor de ontwikkeling van een rijke gemeenschap van ongewervelde diersoorten. Dit is vervolgens weer bevorderlijk voor diverse soorten broedvogels.

De waarde van een bos kan sterk vergroot worden door de ontwikkeling van mantel- en zoomvegetaties. Zomen en mantels zijn belangrijk als schuilplaats en foerageerbiotoop voor vele soorten zoogdieren, zoals marterachtigen, vleermuizen en knaagdieren. De struiken herbergen een rijke broedvogelgemeenschap, met soorten zoals Geelgors, Grasmus en Kneu, en bieden daarnaast plaats aan amfibieën en reptielen. De zomen zijn vooral van belang voor vaatplanten en bijzondere soorten dagvlinders.

5.3.3 Kenschets

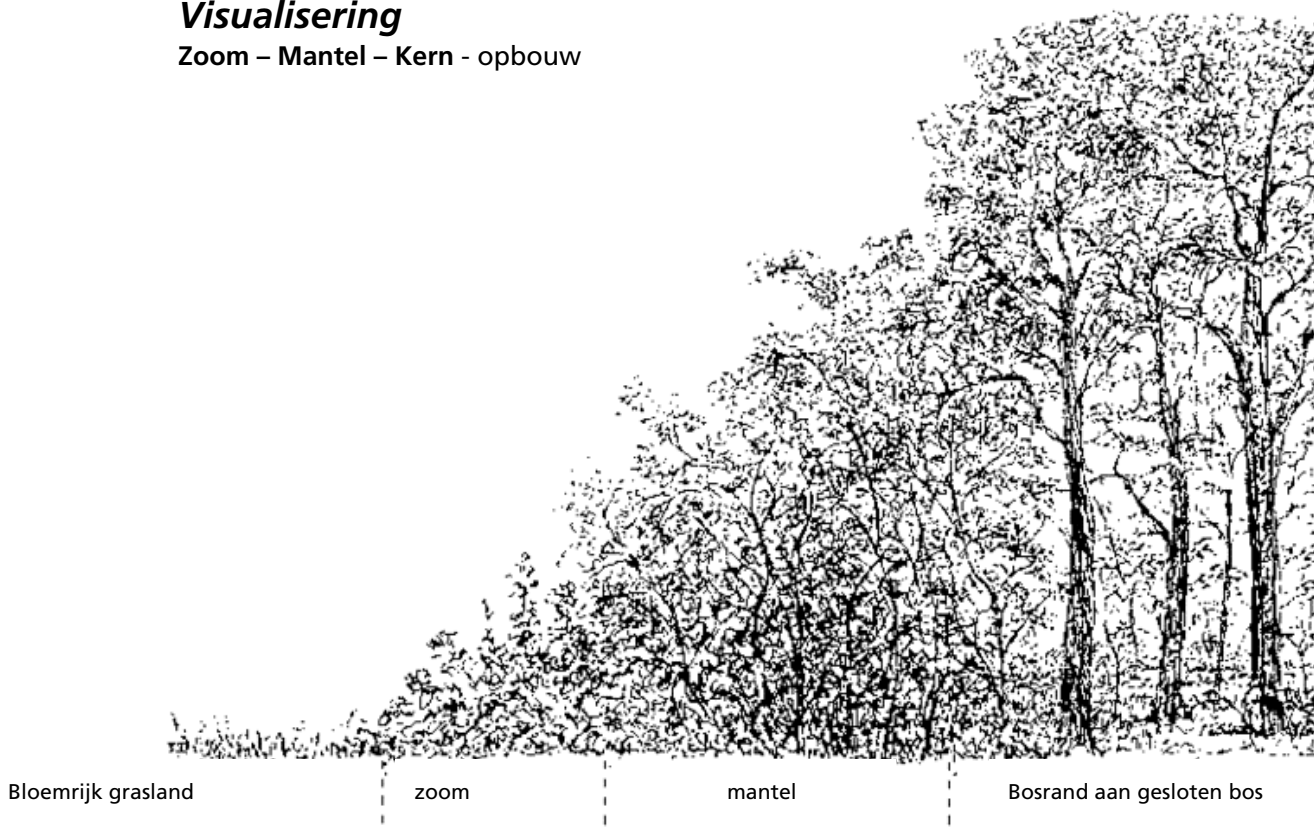
De ontwikkeling voorziet in een vrij laag tot matig hoog opgaand bos met een vrij open structuur waarvan de boomlaag voornamelijk bestaat uit *Quercus robur* (zomereik), *Pinus sylvestris* (grove den) en *Betula pendula* (ruwe berk). De struiklaag is in de natuurlijke situatie niet bijzonder ontwikkeld en zal *Rhamnus frangula* (vuilboom), *Sorbus aucuparia* (wilde lijsterbes) en *Amelanchier lamarckii* (krentenboompje) bevatten. Een andere soort die in dit bostype thuishoort is wilde kamperfoelie.

De boomvormers zullen in de kern worden aangeplant in een wildverband. De mantel zal worden aangeplant met de genoemde struikvormers. Zie ook tabel 6. Spontaan zal zich een ondergroei ontwikkelen bestaande uit korstmossen en bladmossen,

gevolgd door schrale grassen zoals bochtige smele en pijpenstrootje en dwergstruiken zoals struikheide en blauwe bosbes.

Visualisering

Zoom – Mantel – Kern - opbouw

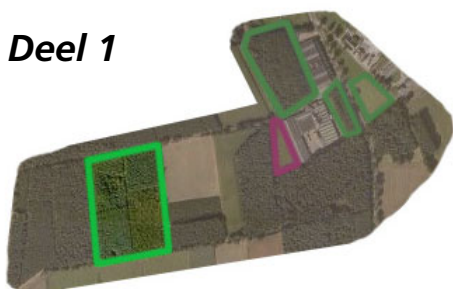


Figuur 15: Voorbeeld doorsnede bosrand met mantel en zoomvegetatie van 10 tot 15 meter

Tabel 6. Beplantingsvoorstel voor de boskernen en mantels.

Soort	Percentage in beplanting
Boomvormers	
Quercus robur	60 %
Betula pendula	30 %
Pinus sylvestris	10 %
Struikvormers	
Rhamnus frangula	25 %
Cytisus scoparius	25 %
Sorbus aucuparia	25 %
Amelanchier lamarckii	25 %

Deel 1



Om de ontwikkeling tot een gezond bos toe te staan, kan het huidige perceel het beste volledig gerooid worden. Aan de zuidzijde zal over een lengte van 155 meter een zoom van minimaal 10 meter breed gecreëerd worden (zie ook paragraaf 5.1). Hier zal zich een heidevegetatie ontwikkelen. Plaggen wordt niet noodzakelijk geacht omdat het perceel niet landbouwkundig in gebruik is geweest. Op nabijgelegen open plekken komt ook spontaan heide tot ontwikkeling.

Door de zonbeschenen ligging en de ligging nabij de heidekern Landschotse Heide zal deze zoom van grote waarde zijn voor diverse insectensoorten, maar ook voor reptielen zoals de levendbarende hagedis. De zoom vormt als het ware een stapsteen tussen de heide en het dal van de Kleine Beerze.



Figuur 16: Inrichtingsvoorstel met boskern (donkergroen), mantel (lichtgroen) en zoom (bruin).

Maatregelen:

- rooien van naalddhout
- Aanplant van boskern en mantel
- Beheer van mantelvegetatie door cyclisch afzetten (eens per 7 tot 15 jaar).
- Beheer van zoomvegetatie door extensief maaien (eens per twee à drie jaar).

Deel 2



Dit gebied werd reeds onder handen genomen. Inbreng van extra houtige soorten zal de bosontwikkeling gunstig beïnvloeden. Op langere termijn zal hier een natuurlijk bostype met een kern en bosmantel ontstaan dat voldoet aan de beschrijving in paragraaf 4.3.2 en 4.3.3.



Figuur 17: Inrichtingsvoorstel met boskern (donkergroen) en mantel (lichtgroen).

Maatregelen:

- Aanplant van struikvormers in de mantel en kern;
- Op langere termijn realiseren van een verjonging van zomereik, door groepsgewijze dunning (eik is een lichtminnende boomsoort);
- Beheer van mantelvegetatie door cyclisch afzetten van boom- en struikvormers (eens per 7 tot 15 jaar).

Deel 3



Dit gebied werd reeds onder handen genomen. Inbreng van extra houtige soorten zal de bosontwikkeling gunstig beïnvloeden. Op deze wijze zal hier een brede houtsingel ontstaan met een goede verticale vegetatiestructuur, bestaande uit zowel boomvormers als struikvormers.



Figuur 18: Inrichtingsvoorstel met houtsingel (lichtgroen).

Maatregelen:

- Aanplant van struikvormers in de houtsingel;
- Beheer van de houtsingel door cyclisch afzetten van boom- en struikvormers (eens per 7 tot 15 jaar), waarbij voldoende dikke bomen gespaard worden.

Deel 4



Doordat het bos ontwikkeld wordt op een agrarisch perceel, zal er een voedselrijke uitgangssituatie ontstaan. Dit zal tot uiting komen in de ondergroei, maar zal geen nadelig effect hebben op de bosontwikkeling. De ontwikkeling van een mantelvegetatie zal leiden tot een grotere diversiteit aan biotopen.



Figuur 19: Inrichtingsvoorstel met boskern (donkergroen) en mantel (lichtgroen).

Maatregelen:

- Voorbewerking van het grasland
- Aanplant van boskern en mantel
- Beheer van mantelvegetatie door cyclisch afzetten (eens per 7 tot 15 jaar).

6. ZEKERSTELLING EN REALISATIE

6.1 Planologische zekerstelling

De beleidsregel natuurcompensatie vereist dat de natuurcompensatie planologisch zeker gesteld moet worden. In voorliggend plan betekent dit dat het perceel G 1587 dat nu een agrarische bestemming heeft als 'natuur' bestemd zal worden in het bestemmingsplan buitengebied. De gemeente Oirschot werkt aan een herziening van het bestemmingsplan buitengebied.

In het bestemmingsplan buitengebied zullen de bosstroken op de percelen E 2498 en F 533 worden bestemd als bos. De bospercelen E 2555 en E 2556 aan de Wit Hollandweg zullen worden bestemd als natuur.

6.2 Herbegrenzing EHS

Om de gewenste ontwikkeling mogelijk te maken, zal in de EHS-verordening de EHS moeten worden herbegrensd. Zoals aangegeven in figuur 3 zal Provincie Noord-Brabant worden verzocht om van het westelijke deel van perceel E 2498 de EHS-status te verwijderen. Het verzoek is om de EHS-status toe te voegen aan het perceel G 1587. Zoals gemotiveerd in voorliggende notitie leidt dit samen met de voorgestelde kwalitatieve maatregelen tot een netto versterking van de EHS.

6.3 Realisatie

Volgens artikel 3 van de beleidsregel dient de initiatiefnemer van een compensatieplichtig bestemmingsplan, een overeenkomst te sluiten met de gemeente. Deze zal gelijktijdig met het bestemmingsplan moeten worden goedgekeurd. In deze overeenkomst wordt vastgelegd dat de natuurcompensatie wordt gerealiseerd conform het voorliggende compensatieplan. Tevens zal in de overeenkomst een boetebeding worden opgenomen, waarin het bedrag vastgelegd wordt dat de initiatiefnemer moet betalen bij het niet nakomen van zijn verplichtingen. Het boetebeding dient in ieder geval alle met de compensatie samenhangende kosten te dekken.

Controle van de realisatie van de maatregelen zal uitgevoerd worden door de gemeente. De gemeente zal de provincie schriftelijk rapporteren over de voortgang van de compensatie via de daarvoor bestemde voortgangsformulieren.

7. BRONNEN

- Bodemkaart van Nederland (1:50 000) 51 West EINDHOVEN
- Geomorfologische kaart van Nederland 51 EINDHOVEN
- Bal, D. & Beije, H.M. & Fellingier, M. & Haveman, R. & van Opstal, A.J.F.M. & van Zadelhoff, F.J. (2001). *Handboek natuurdoeltypen: Tweede, geheel herziene editie*.
- Ministeries van LNV en VROM en de provincies. (2007). Spelregels EHS. Beleidskader voor compensatiebeginsel, EHS-saldobenadering en herbegrenzen EHS. Een gezamenlijke uitwerking van Rijk en provincies.
- <http://www.brabant.nl/kaarten.aspx>

Ruimtelijke onderbouwing VeTeKa Middelbeers

Gemeente Oirschot



В Я О
Ruimte | om *in* te leven

Ruimtelijke onderbouwing VeTeKa Middelbeers

Gemeente Oirschot

Rapportnummer: 151X00324.018782_1

Datum: 26 februari 2010

Contactpersoon opdrachtgever: De heer J.P.H. Kemps

Projectteam BRO: Arjan van Dooren

Trefwoorden: -

Bron foto kافت: VeTeKa

Beknopte inhoud: Planologische verantwoording van de uitbreiding van
houtbewerkingsbedrijf VeTeKa aan de Wit Holland-
weg te Middelbeers, gemeente Oirschot.

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV BBoxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401

Inhoudsopgave	pagina
1. INLEIDING	3
2. BEDRIJFSPROFIEL	7
2.1 Bedrijfsprocessen	7
3. ANALYSE VAN BELEID EN WAARDEN	15
3.1 Korte schets van de planologische achtergrond	15
3.2 Rijksbeleid	15
3.3 Provinciaal beleid	18
3.4 Gemeentelijk beleid	33
3.5 Waardenanalyse mogelijke uitbreidingslocatie	37
3.5.1 Natuurwaarden	37
3.5.2 Archeologische waarden	39
4. MILIEU EN HYDROLOGIE	43
4.1 Luchtkwaliteit	43
4.2 Hindercontouren	46
4.3 Externe veiligheid	47
4.4 Akoestiek	50
4.5 Hydrologie	50
4.6 Bodem	55
5. BEDRIJFSECONOMISCHE TOETS	57
5.1 Inleiding	57
5.2 Vermogensschade	58
5.3 Inkomensschade	59
5.4 Bijkomende kosten	59
5.5 Totale economische schade en conclusie	60
5.6 Locatie onderzoek uitbreiding VeTeKa	61
5.7 Samenvatting en conclusie	64
6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	65

BIJLAGEN

Bijlage 1: Berekening vermogensschade

Bijlage 2: Verslag vergadering planologische commissie voor
gemeentelijke plannen

1. INLEIDING

Het houtverwerkingsbedrijf VeTeKa aan de Wit Hollandweg 3, hoek Kuikseindseweg (gemeente Oirschot) te Middelbeers wil zijn bedrijf uitbreiden met extra opslag en distributiemagazijn voor ruw materiaal en gereed product¹. Uitbreiding is om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk, waarbij uitbreiding op de huidige locatie het enige realistische alternatief is. Het logistieke proces van aanvoer, opslag, productie en opslag van het ruw materiaal en gereed product maakt het wenselijk de bedrijfsonderdelen dicht bij elkaar te concentreren. Het ligt dan ook voor de hand de uitbreiding te laten plaatsvinden op het huidige bedrijfscomplex. VeTeKa gaat uit van een (eenmalige) uitbreiding van 15% van de huidige bebouwingsoppervlakte (1.780 m²), die de gemeente normaal gesproken voor bedrijven in het buitengebied hanteert. Het vigerende bestemmingsplan 'correctieve herziening buitengebied 2003' maakt dit nu echter niet mogelijk, omdat aan delen van het plan goedkeuring is onthouden en er een meetfout is geconstateerd (zie paragraaf 4.1).

Begin 2006 heeft VeTeKa een deel van de weg die door het perceel van VeTeKa loopt, de Wit Hollandweg gekocht van de gemeente Oirschot. Deze weg heeft de bestemming 'verkeersdoeleinden'. VeTeKa heeft deze weg gekocht onder de toezegging dat de huidige bestemming zal worden gewijzigd in een bestemming met bebouwingsmogelijkheid. De koopprijs is daar ook op afgestemd. In totaal is aan VeTeKa verkocht en geleverd een oppervlak van 1.627 m².

In totaal gaat het om (1.780 + 1.627 =) ca. 3.400 m². De oppervlakte van de uitbreidingslocatie is 4.190 m². Om optimaal gebruik te maken van de uitbreidingslocatie wenst VeTeKa aldaar bebouwing te realiseren met een vloeroppervlak van 3.750 m². In totaal komt de uitbreidingswens van VeTeKa dan ook uit op 3.750 m².

¹ Tevens is de opslag van hout uit Kameroen en Maleisië ondergebracht in het bedrijvencomplex aan de Wit Hollandweg om het er te laten drogen. Daarna gaat dit hout voor opslag naar Veldhoven waar een extra opslagloods staat. De import en opslag van dit hout is ondergebracht in een aparte B.V.; Hotim B.V. Uitbreiding is ook ten behoeve van extra opslagcapaciteit voor Hotim B.V. (zie ook hoofdstuk 4.1).



Uitbreiding ter plekke is nu niet rechtstreeks mogelijk om drie redenen:

Ten eerste is de omvang van het bedrijf te klein opgenomen in het meest recente bestemmingsplan uit 2003. Wanneer de 15%-uitbreidingsnorm die nu geldt in het bestemmingsplan wordt losgelaten op de ingetekende bouwvlakken, dan komt de toegestane uitbreiding aanmerkelijk lager uit dan wanneer de werkelijke situatie als uitgangspunt wordt genomen.

Ten tweede heeft de Wit Hollandweg in de huidige situatie nog steeds de bestemming verkeersdoeleinden.

Ten derde bevindt zich binnen het huidige bouwblok delen van de Groene Hoofdstructuur (GHS) waarop in principe niet bebouwd mag worden. De locatie is problematisch vanwege de ligging tegen enkele bosjes die direct aansluiten op de Kuikseindsche Heide. Een mogelijkheid is de uitbreiding te laten plaatsvinden op het grasveld aan de achterzijde van de bedrijfsgebouwen. In dit kader moet beoordeeld worden, in hoeverre extra bebouwing op het grasveld (in het vigerend bestemmingsplan GHS-grond) verantwoord is en (natuur)compensatie elders teruggewonnen kan worden. Andere mogelijkheden voor de uitbreiding betreffen huidige verhardingen (zie hoofdstuk 5). In dat geval zijn aanpassingen in de routing en de logistiek noodzakelijk.

Uitbreiding zal ook mogelijk zijn wanneer het totale bedrijf verplaatst wordt naar een andere grotere locatie. Dit brengt echter aanmerkelijke investeringskosten met zich mee. VeTeKa heeft BRO gevraagd om een ruimtelijke onderbouwing (inclusief economische toets) op te stellen, waarin de mogelijkheid tot uitbreiding op de hierna genoemde voorkeurslocatie afgezet is tegen de mogelijkheid van de bedrijfsverplaatsing (zie hoofdstuk 5). Bij de uitbreiding ter plaatse zijn meerdere opties binnen het bouwblok bekeken.

In een eerder stadium zijn vijf opties voor mogelijke uitbreidingslocaties onderzocht (zie paragraaf 5.6 en 5.7). In deze ruimtelijke onderbouwing zal ingegaan worden op de noodzakelijkheid van de uitbreiding ter plekke uit oogpunt van een efficiënte en een bedrijfseconomische verantwoorde bedrijfsvoering. Hierbij hebben zowel ruimtelijke als economische motieven een rol gespeeld. Deze vijf opties, de bedrijfseconomische toets en de uiteindelijke keuze zijn beschreven in hoofdstuk 5. In dat hoofdstuk is een eerste samenvatting en conclusie beschreven. Deels wordt daar ook ingegaan op het provinciale beleid. Uiteindelijk wordt in dit rapport verder gegaan op de voorkeurslocatie. Dat wil zeggen; de voorkeurslocatie wordt getoetst op alle planologische aspecten.

2. BEDRIJFSPROFIEL

Het houtverwerkingsbedrijf VeTeKa, ruim dertig jaar gevestigd te Middelbeers, is een producent van aftimmerhout voor de bouwwereld en de timmerindustrie. Naast aftimmerhout levert VeTeKa ook een uitgebreid assortiment schroten, rabatdelen alsmede halffabricaten voor de woningafwerking (prefab meterkasten).

De houtindustrie bevindt zich in een ruime markt met veel concurrenten. In enkele onderdelen heeft VeTeKa een groot marktaandeel weten te behalen. Voor aftimmerlatten is VeTeKa zelfs de grootste leverancier van Nederland met een marktaandeel van circa 60 %. Bij VeTeKa werken ongeveer 65 mensen en vervult hierdoor een belangrijke rol in de werkgelegenheid van Oirschot.



2.1 Bedrijfsprocessen

De noodzaak voor de uitbreiding kan gemotiveerd worden vanuit het primaire bedrijfsproces: aanvoer en opslag ruwe materialen, productie/verwerking, opslag gereed product en afvoer. Het huidige bedrijfsoppervlak is verkaveld in:

1. Opslagruimte voor ruwe materialen i.c. het te bewerken hout
2. Productieruimte (schaven, zagen, slijpen, lakken en verven van hout)
3. Opslagruimte voor gereed product
4. Kantoorruimte
5. Buitenterrein, t.b.v. vrachtauto's (inclusief roulatieruimte en parkeerruimte)
6. Droogruimte en droogkamers voor het drogen van hout.

Een ander onderdeel van het bedrijf is gelegen op een bedrijventerrein in Veldhoven. Hier vindt opslag plaats van ruwe materialen. Het materiaal wordt vanuit Antwerpen of Rotterdam vervoerd naar de locatie aan de Wit Hollandweg te Middelbeers. Als er op deze locatie te weinig ruimte is wordt het ruw materiaal naar de locatie in Veldhoven vervoerd. Om de productie op peil te houden gaan er elke dag 1 tot twee vrachtwagens vanuit Middelbeers naar de locatie in Veldhoven om ruw materiaal op te halen.

Het bedrijf produceert op order. Daardoor wordt de hoeveelheid opslag van gereed product tot het minimum beperkt. Tevens volgt in het bedrijf het 'just in time' concept. Het hanteert korte 'leadtimes' (tijd tussen bestelling en levering) zodat de productie kort voor de bestellingen en leveringen plaatsvindt. Omdat het bedrijf vrijwel direct levert nadat het product gereed is gekomen dient de opslag direct aan te sluiten op de productie.

Snelle leveranties zijn belangrijk voor de concurrentiepositie, mede omdat er de laatste jaren een duidelijke achterwaartse verschuiving zichtbaar is van het voorraadpunt. Wat concreet inhoudt dat klanten hun voorraden minimaliseren en VeTeKa en Hotim als voorraad/magazijn voor hen dienen.

De inrichting van de bedrijfsvoering maakt onderdeel uit van de bedrijfsstrategie. Bij de levering van producten hecht het bedrijf aan 'just in time' leveranties en 'maatwerk'. Na een bestelling wordt deze zo spoedig mogelijk in productie genomen, waarna het gereed product klaargezet wordt voor transport. De snelle leveranties zijn belangrijk voor de concurrentiepositie. Daarnaast is de prijs belangrijk. De marges worden kleiner. Daarom moet de productie groeien om een gelijkblijvend bedrijfsresultaat te kunnen behouden.

Op de huidige locatie heeft VeTeKa zich verder vanaf de start van het bedrijf doorontwikkeld. In 1992 vond de laatste grote uitbreiding plaats. Toen werd het noordelijke gebouwencomplex gerealiseerd. Na 1992 hebben geen nieuwe uitbreidingen meer plaatsgevonden. De huidige wens van VeTeKa is om nogmaals 1.780 m² bebouwing te plaatsen. De afgelopen jaren is de vraag naar producten van de mechanische houtbewerking toegenomen. Om op deze extra marktvraag te kunnen inspelen en marktaandeel te kunnen behouden is uitbreiding noodzakelijk. Niet uitbreiden betekent een verlies van marktaandeel. Tevens komt het 'just in time' concept in gedrang omdat gemiddeld grotere leveringen niet meer in het huidige bedrijfspand goed verwerkt kunnen worden. De vraag naar nieuwe ruimte is noodzakelijk voor alle bedrijfsonderdelen, zowel voor de opslag 'voor' en 'na', als voor de productie. Er dient dus enigszins geschoven te worden met de bedrijfsonderdelen.

De regeling in het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om 15% uit te breiden tot een maximaal toelaatbare bebouwingsoppervlakte van 13.650 m² bij een correct inmeten van de huidige bebouwingsoppervlakte². De huidige bedrijfsoppervlakte (incl. eerste verdieping) bedraagt 11.870 m². Volgens het vigerend bestemmingsplan bij een correct inmeten is dus ruimte voor een maximale uitbreiding van 1.780 m² (zie ook hoofdstuk 3).

Begin 2006 heeft VeTeKa een deel van de weg die door het perceel van VeTeKa loopt, de Wit Hollandweg gekocht van de gemeente Oirschot. Deze weg heeft de bestemming 'verkeersdoeleinden'. VeTeKa heeft deze weg gekocht onder de toezegging dat de huidige bestemming zal worden gewijzigd in een bestemming met bebouwingsmogelijkheden. De koopprijs is daar ook op afgestemd. In totaal is aan VeTeKa verkocht en geleverd een oppervlak van 1.627 m².

In totaal komt de uitbreidingsruimte hiermee op 3.400 m². De oppervlakte van de uitbreidingslocatie is 4.190 m². Om optimaal gebruik te maken van die locatie wens- te VeTeKa aldaar bebouwing te realiseren met een vloeroppervlak van 3.750 m² te realiseren.

Uit de vijf opties is één voorkeurslocatie naar voren gekomen, te weten het gras- veldje aan de achterzijde (westzijde) van de bedrijfsbebouwing (zie figuur 1). Het op eigen terrein gelegen grasveld heeft een oppervlakte van in totaal 4.189,5 m².

Teneinde de voorkeurslocatie optimaal te benutten gaat VeTeKa uit van een extra bebouwingsoppervlak van 3.750 m² ten behoeve van haar uitbreidingswens.

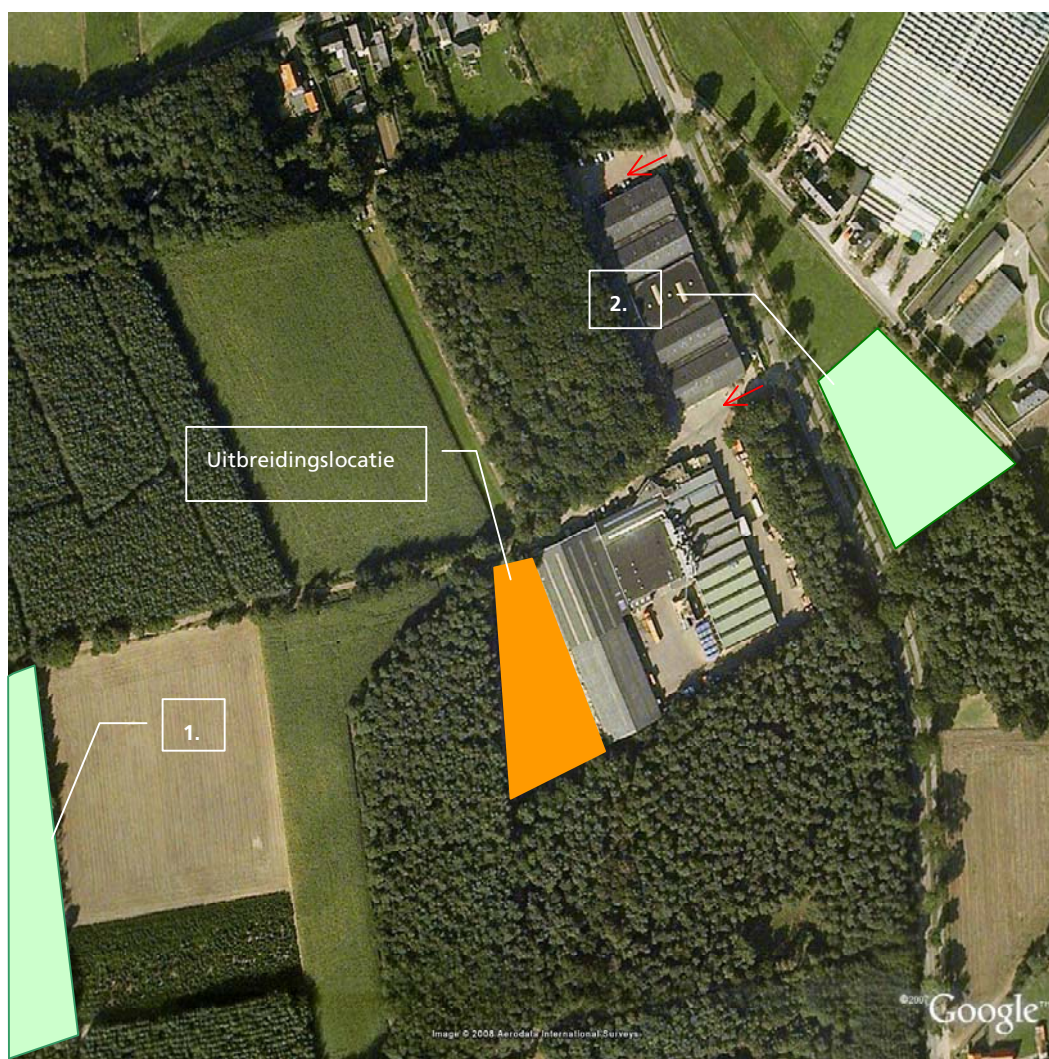
Hieronder is puntsgewijs het afwegingskader van deze optie weergegeven:

- aansluitend op de bestaande hal;
- logistiek blijft hetzelfde (geen nieuwe ontsluitingen);
- uit het zicht;
- op de plek ligt geen verharding en er is geen hoge natuurwaarde aanwezig;
- oppervlakte die toegestaan is kan hier gerealiseerd worden;
- oppervlakte is 4.189,5 m²;
- in het provinciaal beleid is dit deel opgenomen in de GHS.

Op basis van de vergelijking met de andere opties is de voorkeurslocatie bedrijfseco- nomisch de beste locatie. De landschappelijke inpassing is gezien de ligging in de luwte van de reeds bestaande bedrijfspanden goed. De locatie is echter gelegen in de GHS, wat beleidsmatig een knelpunt is. Gezien de lage natuurwaarden in de ac- tuele situatie (zie paragraaf 3.3.1 en de separate bijlage Natuurcompensatieplan VeTeKa, Middelsbeers VeTeKa b.v., gemeente Oirschot BRO Boxtel december 2009) en de mogelijkheden om op een gunstiger locatie natuurcompensatie te plegen wordt voorgesteld om deze locatie te benutten voor een eenmalige uitbreiding.

² Deze meting is uitgevoerd door architectenbureau T. Bullens en per brief van 26 juli 2004 (De Voort Hermes De Bont Advocaten, Oirschot kenmerk mve/04.1246) aan de gemeente medegedeeld.

De planologische commissie voor gemeentelijke plannen (PCGP) van de provincie heeft zich in een principe-uitspraak d.d. 5 maart 2008 sympathiek tegenover uitbreiding van het bedrijfsperceel uitgelaten. De PCGP verzoekt (de gemeente) wel om de afweging met betrekking tot de aanwezige GHS-natuur nader te bezien, en adviseert de gemeente om nadere (conditionele) afspraken te maken als voor de hier voorliggende uitbreidingslocatie wordt gekozen. Gevraagd is voorts om expliciet te overwegen (en aldus te onderzoeken) of bedrijfsverplaatsing meer voor de hand ligt. In dit rapport worden deze voorwaarden behandeld.



Figuur 1: Inrichtingsvoorstel VeTeKa met voorkeurslocatie uitbreiding (in oranje) en overige gronden die in bezit zijn (in groen)

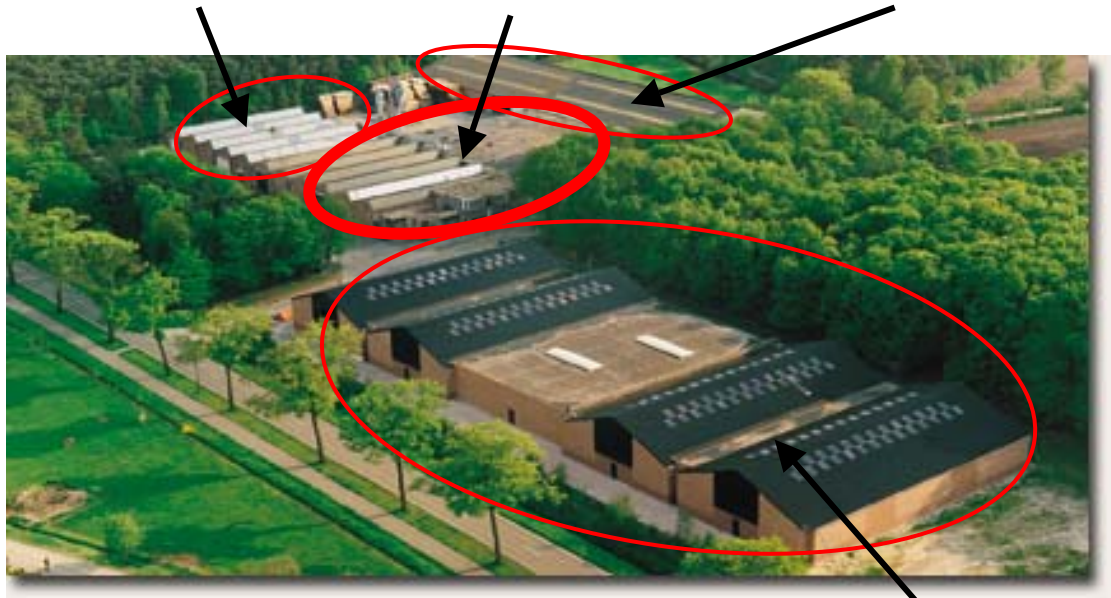
Compensatie

Op bovenstaande inrichtingsvoorstel is de voorgestelde locatie voor de uitbreiding van VeTeKa weergegeven. Als groene vlakken zijn de locaties voor mogelijke compensatie weergegeven. Echter uit het flora- en faunaonderzoek (inclusief compensatieplan) is naar voren gekomen dat gebied 1, dat aangegeven is in figuur 1, niet inzetbaar is ten behoeve van natuurcompensatie. Gebied 2 is wel inzetbaar voor natuurcompensatie.

Eerste uitbreiding (1980).
GEBRUIK: productieruimte

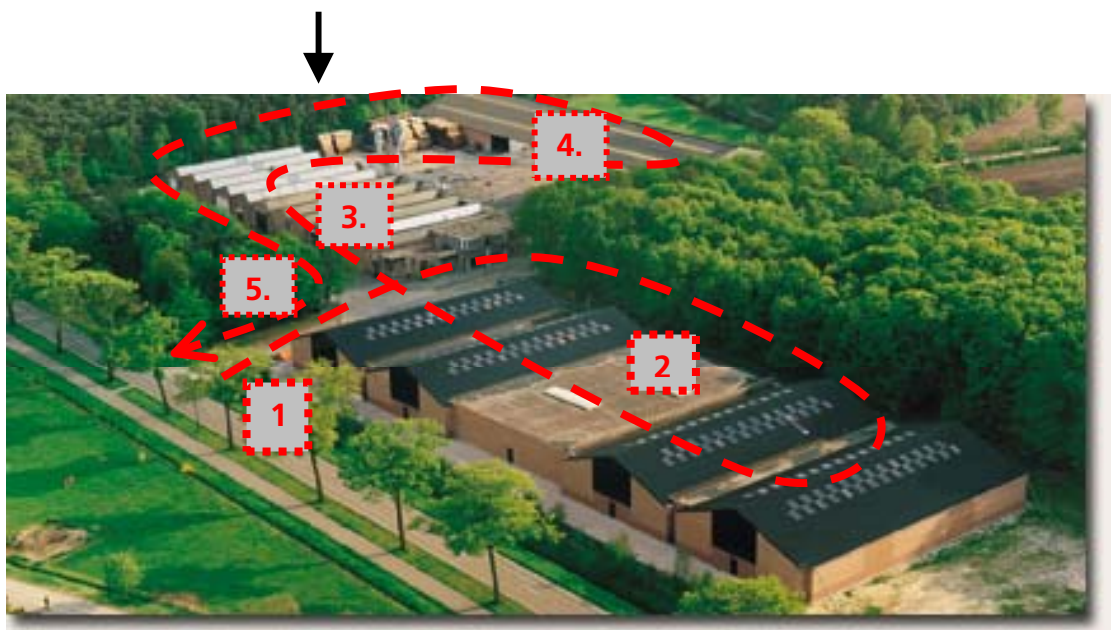
Oorspronkelijke bebouwing
(1973)
GEBRUIK: productieruimte

Tweede uitbreiding (1987)
GEBRUIK: opslag gereedge-
maakt product + distributie



Logistiek proces van VeTeKa Middelbeers: (1) aanvoer grondstof-
fen (ruw materiaal); (2) opslag ruw materiaal; (3) productieruim-
ten; (4) Opslag gereed product + magazijn en distributie; (5)
Afvoer.

Laatste fase uitbreiding
(1992)
GEBRUIK: opslag ruw materi-
aal



Strijdigheid met beleid

De realisatie van het initiatief wijkt af van de mogelijkheden, die in het vigerende bestemmingsplan op de beoogde locaties rechtstreeks worden geboden. Aangezien het bestaande bosje behoort tot de EHS en de GHS van de provincie Noord Brabant is het initiatief eveneens strijdig met het provinciale beleid en het rijksbeleid omtrent natuurgebieden. Slechts bij zwaarwegende (maatschappelijke) belangen kan van de bescherming van de natuur worden afgeweken. Indien de noodzaak van een aantasting van de Groene Hoofdstructuur kan worden aangetoond, dient een initiatiefnemer, conform het besluit 'uitwerking compensatie natuur- en landschapswaarden', de waarden welke verloren zijn gegaan, te compenseren.

In deze ruimtelijke onderbouwing zal ingegaan worden op de wensen en de noodzakelijkheid van de uitbreiding terplekke uit oogpunt van een efficiënte en een bedrijfseconomisch verantwoorde bedrijfsvoering. De principe-uitspraak van de PCGP zal hierin tevens als uitgangspunt dienen.

Het rapport is als volgt opgebouwd:

1. Inleiding
2. Het bedrijfsprofiel;
3. Analyse van beleid en waarden;
4. Milieu en hydrologie;
5. Een bedrijfseconomische toets, waarin de financiële consequenties van een bedrijfsverplaatsing inzichtelijk worden gemaakt;
6. Economische uitvoerbaarheid;
7. Conclusie

3. ANALYSE VAN BELEID EN WAARDEN

3.1 Korte schets van de planologische achtergrond

Op de locatie van VeTeKa te Middelbeers rust al voor de oprichting van het bedrijf een bedrijfsbestemming. Het voor VeTeKa vigerende bestemmingsplan is het bestemmingsplan buitengebied 1988. Hierin is maatwerk geleverd ten aanzien van de grootte van het bouwblok. Op het bouwblok is destijds een oppervlakte van 12.001 m² bedrijfsbebouwing toegestaan.

Bij de herziening van het bestemmingsplan buitengebied, vastgesteld door de Raad van Oirschot op 17 oktober 2000 werd aan VeTeKa een bouwblok toegekend van 14.870 m². Gedeputeerde Staten van de provincie Noord Brabant was van mening dat algemeen teveel uitbreidingsmogelijkheden waren geboden aan niet agrarische bedrijven in de gemeente Oirschot en onthield goedkeuring aan delen van het plan. Daarom heeft de gemeente Oirschot een correctieve herziening van het bestemmingsplan opgesteld.

Het ontwerp bestemmingsplan Correctieve herziening Buitengebied 2003 heeft van 27 februari tot en met 27 maart 2003 ter inzage gelegen. In dit (ontwerp) bestemmingsplan is echter geen maatwerk ten aanzien van VeTeKa geleverd. Bij een uitbreidingspercentage van 15% zou de maximaal toelaatbare bebouwingsoppervlakte 13.650 m² moeten bedragen, terwijl in de correctieve herziening 12.705 m² was aangegeven³. Knelpunt is verder dat de voorziene mogelijke uitbreiding buiten het bouwvlak zal plaatsvinden. Hieraan kon geen medewerking worden verleend. GS wijst er in haar besluit van 7 september 2004 op dat het bestemmingsvlak deels in de GHS ligt.

3.2 Rijksbeleid

In de Nota Ruimte is het rijksbeleid beschreven ten aanzien van de ruimtelijke ordening in Nederland.

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen voor de komende decennia. Het kabinet gaat daarbij uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen rijk en decentrale overheden. De Nota Ruimte is een strategische nota op hoofdlijnen waarin een duidelijk onderscheid is gemaakt tussen rijksverantwoordelijkheden en die van anderen.

³ Volgens berekeningen in het bestemmingsplan zou de bedrijfsoppervlakte van VeTeKa 11.056 m² beslaan. In werkelijkheid was dit echter 11.870 m² (mondelinge mededeling).

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies. Het beperkte oppervlak dat Nederland ter beschikking staat, maakt het nodig dit op een efficiënte en duurzame wijze te doen en niet alleen in kwantitatieve, maar ook in kwalitatieve zin vorm te geven. Daarbij is het belangrijk dat iedere overheidslaag in staat wordt gesteld de eigen verantwoordelijkheid waar te maken. Meer specifiek richt het kabinet zich in het nationaal ruimtelijk beleid op: versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland, bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland, borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden en borging van de veiligheid. Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd en zijn een uitdrukking van de voornaamste ruimtelijke beleidsopgaven die het kabinet ziet voor de kortere en langere termijn.

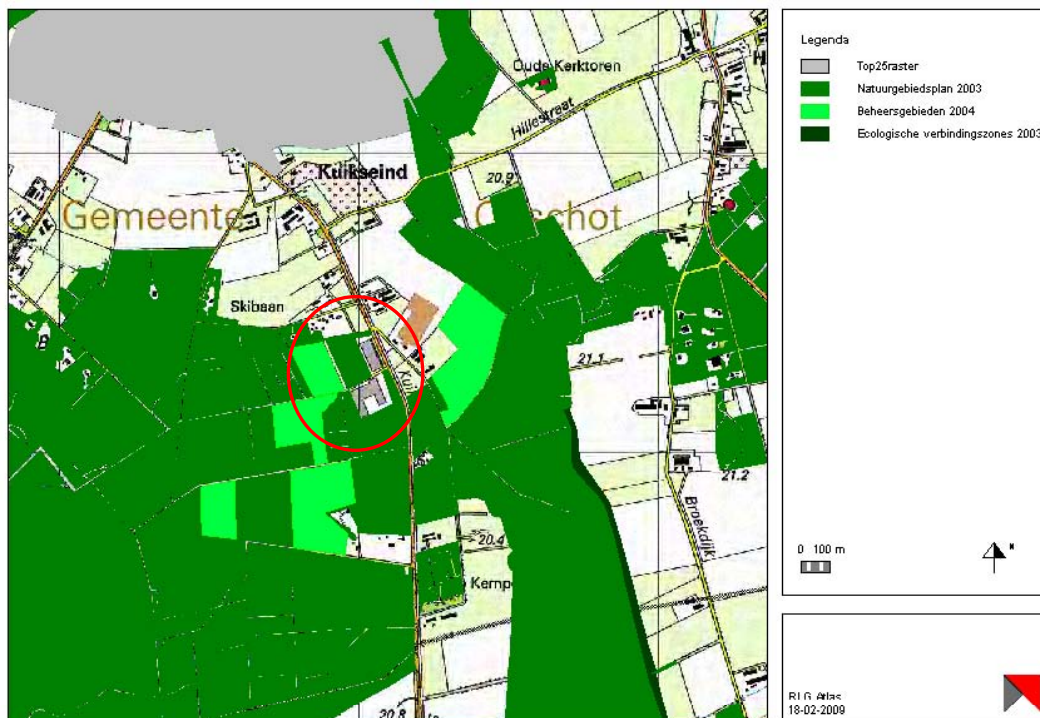
De 'Nota Ruimte' (23 maart 2005 door 2^e kamer vastgesteld) geeft de visie van het kabinet weer op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn.

Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat in Nederland beschikbaar is. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier doelen:

- Naar versterking van de concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Met het beleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.



Figuur 2 Uitsnede EHS

De initiatieflocatie behoort, zoals te zien is in figuur 2, voor een gedeelte (de uitbreiding) tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur (EHS). Het beleid voor deze nationale ruimtelijke hoofdstructuur is verder uitgewerkt in de Interimstructuurvisie en de Paraplunota van de provincie Noord-Brabant.

Conclusie Rijksbeleid

Binnen gebieden die zijn aangewezen tot de nationale ruimtelijke hoofdstructuur (EHS) mogen gemeenten samen met de provincie de gewenste ruimtelijke invulling bepalen, binnen de beleidsdoelen en regels die het rijk stelt. De algemene basiskwaliteit is de ondergrens voor alle ruimtelijke plannen, dus datgene waar een ruimtelijk plan minimaal aan moet voldoen. De Nota Ruimte bevat hier generieke regels voor, waaraan alle betrokken partijen zijn gebonden. Op het gebied van economie, infrastructuur en verstedelijking gaat het bijvoorbeeld om het bundelingsbeleid, het locatiebeleid, een goede balans tussen rode (stedelijke) en groen/blauwe (natuur en water) functies, milieuwetgeving en veiligheid. Op het gebied van water, natuur en landschap geldt de basiskwaliteit op punten als de watertoets, functiecombinaties met water en het groen in en om de stad. De onderliggende ruimtelijke onderbouwing voorziet in deze punten.

3.3 Provinciaal beleid

Interim Structuurvisie en Paraplunota Provincie Noord-Brabant

Het ruimtelijke ordeningsbeleid van de provincie sinds de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (1 juli 2008) is vervat in de 'Interimstructuurvisie' en de 'Paraplunota'.

Interimstructuurvisie ruimtelijke ordening

De Interimstructuurvisie beschrijft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid. Ook is hierin opgenomen hoe op hoofdlijnen het beleid wordt uitgevoerd. De uitwerking van het beleid is opgenomen in de Paraplunota ruimtelijke ordening. De structuurvisie bevat de visie op het provinciaal ruimtelijk beleid, geeft een overzicht met provinciale belangen en benoemt de hoofdlijnen van beleid. Het Streekplan 2002 vormt hiervoor de basis. Beleidsinhoudelijke wijzigingen ten opzichte van het huidige streekplan vloeien voort uit nieuwe wetgeving en bestuurlijke besluitvorming.

Het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant heeft als hoofddoel: 'zorgvuldiger omgaan met de Brabantse ruimte'. De provincie streeft ernaar om de economische, ecologische en sociaal-culturele kwaliteiten meer met elkaar in balans te brengen, zodat het voor iedereen prettig wonen, werken en recreëren is in Noord-Brabant. Om het hoofddoel te kunnen bereiken, heeft de provincie Noord-Brabant vijf leidende principes geformuleerd voor het ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020:

1. meer aandacht voor de onderste lagen: het watersysteem, de bodemtypologie en de geomorfologie en de infrastructuur;
2. zuinig ruimtegebruik;
3. concentratie van verstedelijking: inbreiden, herstructureren en intensiveren.
4. zonering van het buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

Het gevoerde beleid kan op verschillende manieren effecten hebben op initiatieven in het landelijke gebied:

- De ruimtelijke zonering van het landelijke gebied;
- Het voorkomen van speciale beschermingszones;
- Het beleid ten aanzien van de 'ruimte voor ruimte' regeling.

In de Interimstructuurvisie Noord-Brabant is het bebouwde deel van het bouwblok van VeTeKa opgenomen in het RNLE landschapsdeel (zie figuur 3), dat deel uitmaakt van de AHS landschap. Deze gebieden bezitten op zichzelf genomen geen bijzondere (potentiële waarden), maar horen bij de RNLE vanwege hun ligging ten opzichte

van belangrijke bos- en natuurgebieden binnen de RNLE. Ontwikkeling van natuur en landschap in de regionale eenheid als geheel moet worden ondersteund.

Het bos aan de voor- en achterzijde van de bedrijfsgebouwen valt in de GHS natuur (overig bos- en natuurgebied). Hier moet worden gezorgd voor maximale rust en ruimte voor de ontwikkeling van de natuur- en landschapswaarden.

Feitelijk is echter het veld, dat direct grenst aan het meest zuidelijke bedrijfsgebouw nooit bos geweest, maar een grasveld. Slechts onder zeer bijzondere omstandigheden kan van de bescherming van de EHS worden afgeweken. In onderstaande tabel staan de drie voorwaarden waaronder in de EHS gebouwd mag worden.

Voorwaarde	Beoordeling ter plaatse
1. Is er sprake van zwaarwegend maatschappelijk belang?	Het zwaarwegend maatschappelijk belang bestaat uit behoud en uitbreiding van de sociaal-maatschappelijke functie VeTeKa voor de gemeente Oirschot.
2. Zijn er alternatieve locaties voorhanden?	Aangetoond dient te worden dat geen alternatieven voorhanden zijn. Uit hoofdstuk 5 blijkt dat een verplaatsing financieel niet haalbaar is.
3. Kan er worden gecompenseerd?	Er kan worden gecompenseerd, maar de wijze van compensatie dient met de provincie te worden overlegd. Hiertoe komen twee locaties, in eigendom van VeTeKa, in aanmerking. Aanleg van nieuwe natuur op deze locaties kan de RNLE en de GHS als geheel ondersteunen.

Er is op basis van een natuuronderzoek⁴ geconcludeerd dat er geen hoge natuurwaarden op de uitbreidingslocatie aanwezig zijn, de planologische bescherming is echter wel op die manier vastgelegd (overig bos- en natuurgebied).

Rijks- en provinciaal beleid vereist als ingangsvoorwaarde voor het compensatieplichtig aantasten van de bestaande EHS, dat er een zwaarwegend maatschappelijk belang moet zijn. Hieronder is de definitie vanuit de paraplunota overgenomen.

Onder zwaarwegende maatschappelijke belangen moeten in dit verband in ieder geval openbare belangen worden verstaan, dus niet uitsluitend of overwegend particuliere belangen of belangen van bepaalde kleinere groepen van burgers. Veiligheids-, volksgezondheids- en wezenlijke milieubelangen zijn zonder meer zwaarwegend. Belangen die worden gediend door de aanleg van (inter)nationale, provinciale en regionale infrastructuur zijn dat ook, als nut en noodzaak daarvan zijn komen vast te staan. Sociale en economische belangen kunnen ook zwaarwegend zijn. Lou-

⁴ Natuurcompensatieplan VeTeKa Middelbeers, VeTeKa bv, gemeente Oirschot, BRO Boxtel augustus 2008, aangepast december 2009. Deze rapportage is als separate bijlage aan dit rapport toegevoegd.

ter financiële belangen van een overheidslichaam zijn in het algemeen niet als een zwaarwegend maatschappelijk belang te beschouwen.

Vanuit de hierboven staande definitie is het moeilijk om te bepalen wanneer een functie van zwaarwegend maatschappelijk belang is. Voor VeTeKa is daarom in beeld gebracht waar de werknemers vandaan komen. De cijfers zijn verkregen via de firma VeTeKa. Vanwege privacyredenen wordt deze lijst niet opgenomen in de ruimtelijke onderbouwing. Mochten er vragen bestaan over deze lijst dan kan men bij VeTeKa deze lijst inzien. In tabel 1 en 2 is het aantal werknemers weergegeven per gemeente.

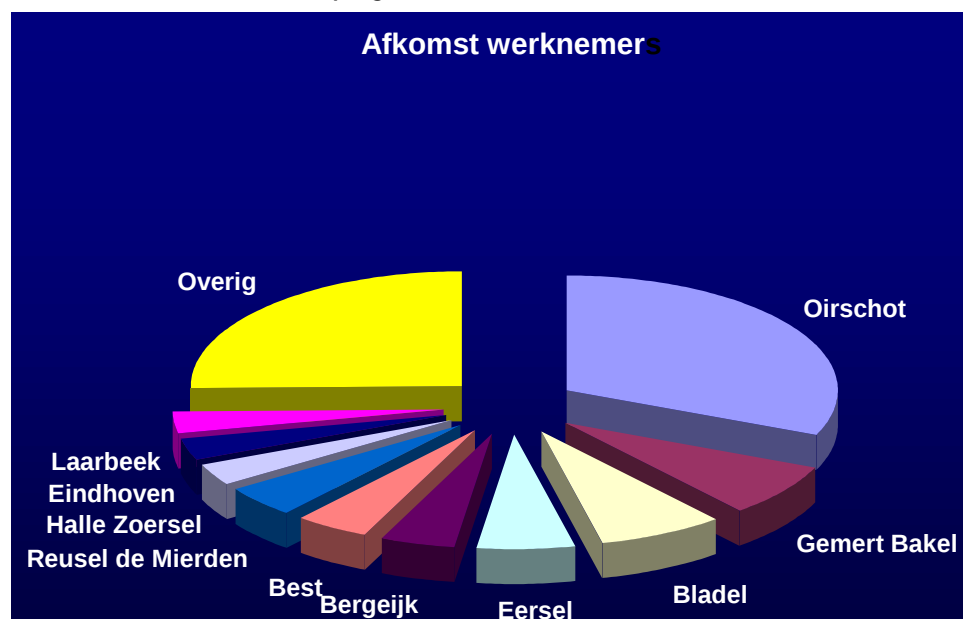
In tabel 1 is te zien dat er in totaal 67 personen werkzaam zijn bij de firma VeTeKa. Hiervan komen 21 mensen uit de gemeente Oirschot. Daarnaast is ook te zien dat er vanuit de direct omliggende gemeenten⁵ 20 mensen werkzaam zijn. Regionaal gezien zijn er van de 67 werknemers 41 uit de directe omgeving afkomstig. Sociaal-maatschappelijk gezien biedt het bedrijf VeTeKa voor 41 mensen werkgelegenheid. Het is dan weliswaar een relatief kleine groep, maar sociaal-maatschappelijk gezien heeft het bedrijf zeer zeker een zwaarwegend belang. In grafiek 1 is het aandeel per gemeente weergegeven.

Tabel 1: aantal werknemers per gemeente

Oirschot	21	31%	Dessel	1	1%
Gemert Bakel	5	7%	Breda	1	1%
Bladel	5	7%	Tilburg	1	1%
Eersel	4	6%	Peer	1	1%
Bergeijk	3	4%	Hilvarenbeek	1	1%
Best	3	4%	Lommel	1	1%
Reusel de Mierden	3	4%	Stede Broec	1	1%
Halle Zoersel	2	3%	Weert	1	1%
Eindhoven	2	3%	Sint Anthonis	1	1%
Laarbeek	2	3%	Westervoort	1	1%
Katerlee	1	1%	Boxtel	1	1%
Schijndel	1	1%	Veldhoven	1	1%
Helmond	1	1%	Franeckerdeelt	1	1%
Cranendonck	1	1%			
Totaal				67	100%

⁵ Oisterwijk, Boxtel, Best, Eindhoven, Veldhoven, Eersel, Bladel, Hilvarenbeek en Reusel – De Mierden.

Grafiek 1: Afkomst werknemers per gemeente⁶



Tabel 2: Plaatsen per gemeente (meer dan 1 werknemer)

gemeente				gemeente			
Oirschot	21	42%	Middelbeers	12	Reusel-de Mierden	3	6%
			Oostelbeers	5		Reusel	1
			Oirschot	4		Hulsel	2
Best	3	6%	Best	3	Halle-Zoersel	2	4%
					Halle Zoersel	2	
Gemert-Bakel	5	10%	Gemert	3	Eersel	4	8%
			Bakel	1		Knegsel	1
			Elsendorp	1		Duizel	1
						Vessem	2
Bladel	5	10%	Bladel	2	Eindhoven	2	4%
			Hoogeloon	1		Eindhoven	2
			Casteren	1	Bergeijk	3	6%
			Hapert	1		Bergeijk	3
Laarbeek	2	4%	Beek en donk	2			

⁶ Het aandeel overig bestaat uit 17 gemeenten waaruit per gemeente 1 werknemer afkomstig is.

In Oirschot zijn in totaal 1.219 bedrijven gevestigd die samen goed zijn voor 10.044 beschikbare arbeidsplaatsen (tabel 3 en 4). Gezien het feit dat VeTeKa niet op een bedrijventerrein is gevestigd is in de tabellen 5 de cijfers weergegeven van bedrijven die niet op bedrijventerreinen (niet-werklocaties) zijn gevestigd weergegeven. In tabel 6 worden de aantallen werknemers van deze bedrijven weergegeven. VeTeKa kan aangemerkt worden als industrie. In de gemeente Oirschot zijn 109 industriebedrijven gevestigd, waarvan 66 op niet-werklocaties. De 109 industriebedrijven bieden aan 1.194 mensen een arbeidsplaats. Op niet-werklocaties zijn er 718 arbeidsplaatsen in de industriesector. VeTeKa heeft in deze sector totaal een aandeel van 5,6% m.b.t. werkgelegenheid en voor bedrijven op niet-werklocaties een aandeel van 9,2%. Indirect kan aangemerkt worden dat VeTeKa producten levert aan bouw- en nijverheidsbedrijven (170 bedrijven in Oirschot) waarin 931 mensen werkzaam zijn. Ook deze sector heeft net als de sector transport baat bij de werkzaamheden en daarmee de ligging van VeTeKa in de gemeente Oirschot.

VeTeKa heeft met name werknemers in dienst die laag zijn opgeleid of een beroepsopleiding hebben gevolgd. Zoals te zien is in grafiek 2, is het merendeel van de bevolking in de gemeente Oirschot laag opgeleid of heeft een middelbare opleiding gevolgd. VeTeKa voorziet in werkgelegenheid voor deze groepen mensen. Naast deze grafiek is het aantal werkzoekenden opgenomen in tabel 7. Ook in deze tabel is te zien dat de grootste groep werkzoekenden in dat opleidingsniveau zitten waar VeTeKa zich op richt.

VeTeKa richt zich, met betrekking op werkgelegenheid, op een belangrijke groep mensen binnen de gemeente Oirschot. Daarnaast hangt de sector bouw- en nijverheid en transport (in mindere mate) nauw samen met de productie van VeTeKa. Ook deze sector is dus afhankelijk van de ligging van VeTeKa. Naast VeTeKa is ook het bedrijf Hotim b.v. (Hardhouthandel) op dezelfde locatie als VeTeKa gevestigd. Mocht VeTeKa niet kunnen uitbreiden en verdwijnen van deze plek, dan zal dit bedrijf ook verplaatsen. VeTeKa zal zich dan buiten de gemeentegrenzen moeten vestigen, wat niet gunstig is voor de werknemers van VeTeKa. Daarnaast heeft een verplaatsing van het bedrijf dusdanige financiële consequenties dat zij beschouwd uit het oogpunt van concurrentie geen realistisch te overwegen optie is. Uiteraard heeft dat dan ook consequenties voor het personeelbestand en daarmee een belangrijk deel van de bevolking die werkzaam is in deze sector (totaal 5,6% en 9,2% op niet-werklocaties).

Tabel 3: Totaal aantal arbeidsplaatsen (full- en parttime) Oirschot

Totaal aantal arbeidsplaatsen (full- en parttime) Oirschot: 10.044 waarvan	
77	Landbouw en visserij
1.194	Industrie
931	Bouwnijverheid
628	Handel (excl. detailhandel)
676	Detailhandel
599	Horeca
290	Vervoer, opslag en communicatie
207	Financiële instellingen
695	Zakelijke dienstverlening
3.688	Openbaar bestuur en overheid
310	Onderwijs
561	Gezondheids- en welzijnszorg
188	Overige dienstverlening

Tabel 4: Totaal aantal bedrijfsvestigingen in Oirschot

Totaal aantal bedrijfsvestigingen Oirschot: 1.219 waarvan	
44	Landbouw en visserij
109	Industrie
170	Bouwnijverheid
181	Handel (excl. detailhandel)
135	Detailhandel
73	Horeca
53	Vervoer, opslag en communicatie
30	Financiële instellingen
244	Zakelijke dienstverlening
4	Openbaar bestuur en overheid
31	Onderwijs
40	Gezondheids- en welzijnszorg
105	Overige dienstverlening

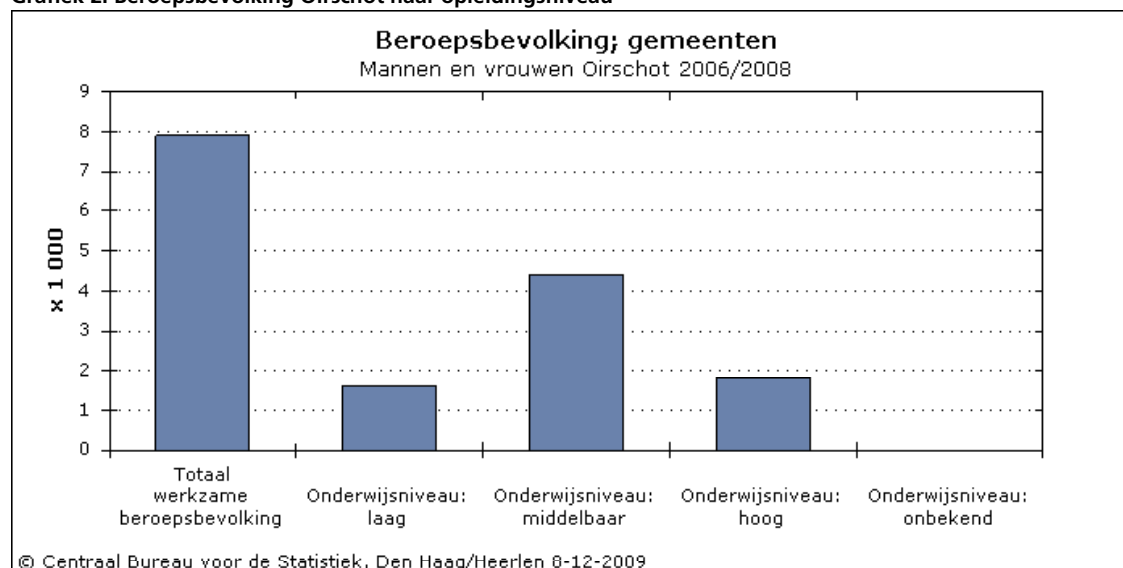
Tabel 5: Aantal arbeidsplaatsen (full- en parttime (Oirschot) niet op werklocaties

Aantal arbeidsplaatsen (full- en parttime) Oirschot NIET op werklocaties (bedrijventerreinen): 8.294 waarvan	
77	Landbouw en visserij
718	Industrie
396	Bouwnijverheid
262	Handel (excl. detailhandel)
594	Detailhandel
597	Horeca
226	Vervoer, opslag en communicatie
201	Financiële instellingen
488	Zakelijke dienstverlening
3.688	Openbaar bestuur en overheid
310	Onderwijs
561	Gezondheids- en welzijnszorg
176	Overige dienstverlening

Tabel 6: aantal bedrijfsvestigingen Oirschot niet op werklocaties

Aantal bedrijfsvestigingen Oirschot NIET op werklocaties (bedrijventerreinen): 1.017 waarvan	
44	Landbouw en visserij
66	Industrie
148	Bouwnijverheid
109	Handel (excl. detailhandel)
119	Detailhandel
71	Horeca
46	Vervoer, opslag en communicatie
29	Financiële instellingen
209	Zakelijke dienstverlening
4	Openbaar bestuur en overheid
31	Onderwijs
40	Gezondheids- en welzijnszorg
101	Overige dienstverlening

Grafiek 2: Beroepsbevolking Oirschot naar opleidingsniveau



Tabel 7: Kerncijfers Werkzoekenden 2009 Oktober

	geen basisopleiding		basis		vmbo		mbo / havo / vwo		hbo / bachelor		wo / master	
	W	NWW	W	NWW	W	NWW	W	NWW	W	NWW	W	NWW
Neder-land	88	88	123.218	117.057	144.870	133.506	189.160	166.725	63.939	54.893	23.960	20.812
Noord-Brabant	*	*	15.196	14.301	20.126	18.419	27.207	24.095	9.500	8.201	2.864	2.475
Oirschot	*	*	30	27	76	67	118	103	39	37	*	*

W=Werkzoekend

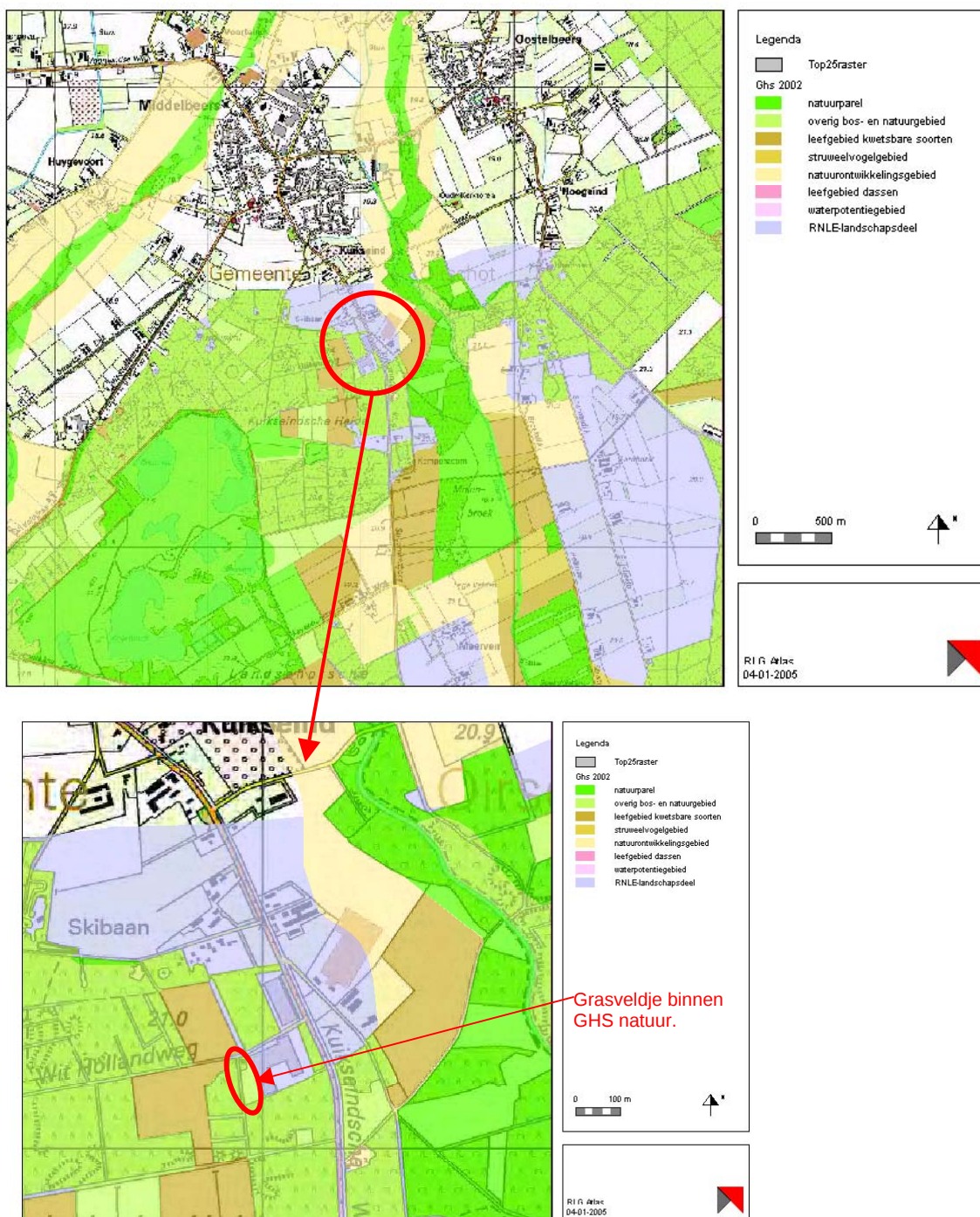
NWW=Niet Werkende Werkzoekend

Het zwaarwegend maatschappelijk belang bestaat uit behoud en uitbreiding van de sociaal-maatschappelijke functie VeTeKa voor de gemeente Oirschot. Alternatieve locaties zijn bekeken en beoordeeld. Deze blijken echter vanuit financieel en veiligheidsoogpunt niet haalbaar. Alleen een bedrijfseconomisch belang is volgens de provincie niet van zwaarwegend maatschappelijk belang. Daarnaast biedt het bedrijf werkgelegenheid voor 67 mensen, waarvan er 40 uit de directe omgeving afkomstig zijn. De combinatie van het sociaal-maatschappelijk aspect en het bedrijfseconomisch aspect (zie hoofdstuk 5) maakt, dat er een zwaarwegend maatschappelijk belang is. Uitbreiding is om bedrijfseconomische redenen noodzakelijk. Het logistieke proces van aanvoer, opslag, productie en opslag van het ruw materiaal en gereed product maakt het wenselijk de bedrijfsonderdelen dicht bij elkaar te con-

centreren. Bovendien is hout erg volumineus en vereist dus veel opslagruimte. Op de bouwplaats wil men alleen maar assembleren en moet er veel prefab aangeleverd worden. Ook moeten veel van VeTeKa's producten gegrond en gelakt afgeleverd worden. Hiervoor moet VeTeKa een nieuwe lakstraat bouwen. Op dit moment vindt de afwerking van VeTeKa's producten op twee locaties plaats. Optimale benutting van de uitbreidingsmogelijkheid zou dus betekenen dat VeTeKa hiervoor een centrale plek creëert.

Gebeurd dit niet, dan ontstaat er een grote concurrentiedruk voor VeTeKa. Het kost meer geld om de opslag op een andere locatie te laten plaatsvinden en het draagt niet bij aan een gezonde bedrijfsvoering. Tevens zorgt dit voor een bepaalde druk op het milieu en de verkeersveiligheid, vanwege onder andere een toenemend aantal verkeersbewegingen. Uiteindelijk kan het zo zijn, dat VeTeKa de concurrentieslag verliest en mensen niet zeker zijn van hun baan.

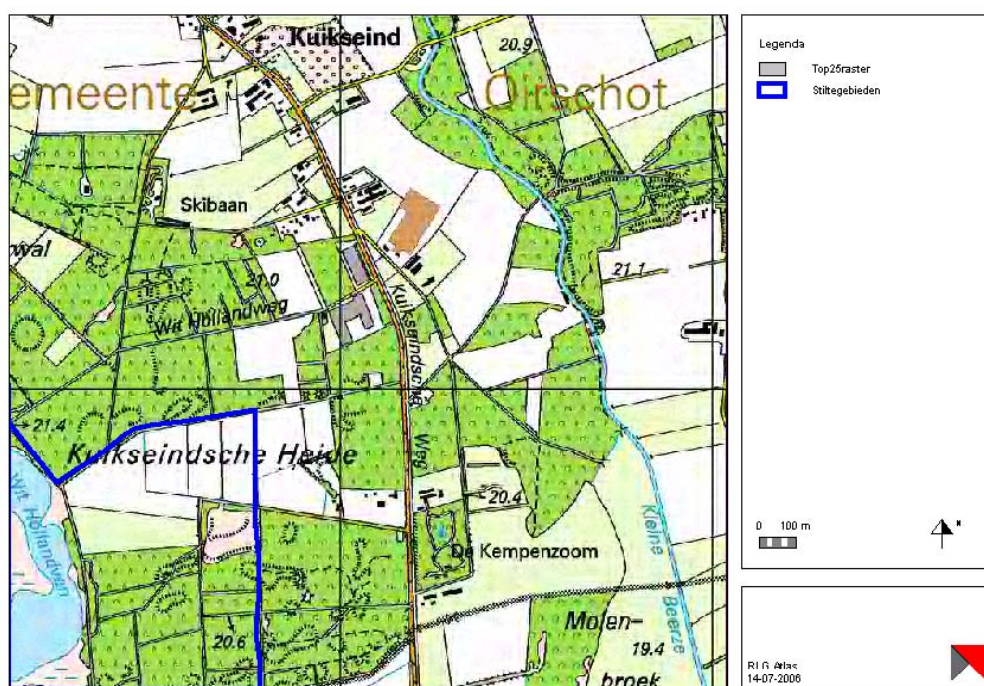
Daarmee wordt tevens aangegeven dat de uitbreiding op de gewenste locatie een verantwoorde keuze is. Uiteraard is VeTeKa bereid om te investeren in de natuur. Natuurcompensatie is niet het middel om het doel te bereiken, maar VeTeKa is wel bereid om meer te investeren in natuur dan eigenlijk hoeft.



Figuur 3; ligging van de GHS nabij de initiatieflocatie

Bijzondere beschermingszones

De Interimstructuurvisie en de Paraplunota kent meerdere beschermingszones. Dit zijn bijvoorbeeld hydrologische beschermingszones of aardkundig waardevolle gebieden. De uitbreidingslocatie ligt vlakbij de grens van een beschermingszone, namelijk een stiltegebied (zie figuur 4). Ter ondersteuning van de regelgeving die hiervoor geldt is het ruimtelijk beleid erop gericht functies die tot extra geluidsverstoring leiden, uit deze gebieden te weren. Het gaat er hierbij om dat het heersende geluidsniveau niet wordt verhoogd. Veelal is dat een waarde tussen de 40 dB(A) en maximaal 50 dB(A) aan de randen van het stiltegebied. Bij de uitbreiding mag de geluidsbelasting, conform de huidige situatie niet boven deze waarde uitkomen. Op basis daarvan kan gekeken worden welke functie de uitbreiding kan/mag hebben en welke isolatie hiervoor gehanteerd dient te worden.

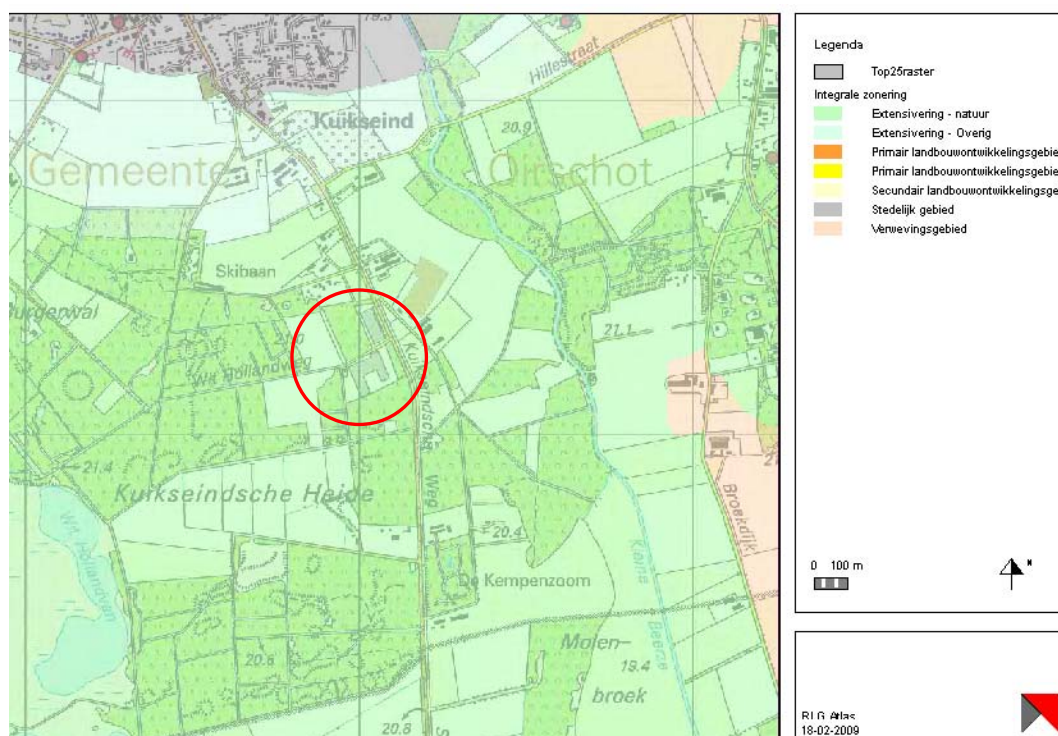


Figuur 4 Begrenzing van het stiltegebied

Reconstructieplan Beerze Reusel

Het reconstructieplan bepaalt dat het reconstructiegebied moet worden ingedeeld in drie typen gebieden met ieder een eigen regime wat betreft de ontwikkelingsmogelijkheden voor de intensieve veehouderij: landbouwontwikkelingsgebieden, extensiveringsgebieden en verwevingsgebieden.

In het reconstructieplan Beerze Reusel is het plangebied aangegeven als extensivering natuur (zie figuur 5, integrale zonering).



Figuur 5 Uitsnede reconstructieplan Beerze - Reusel

Extensiveringsgebieden – natuur zijn gebieden waar uitbreiding, hervestiging en nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is, of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt. Het extensiveringsgebied is onderverdeeld in primair natuur en primair wonen. Voor extensiveringsgebied met primair natuur zijn criteria gehanteerd uit de ammoniakwet en de Interim structuurvisie, waarmee zeer kwetsbare natuur moet worden ontzien.

Het reconstructieplan gaat verder niet in op verstedelijking in extensiveringsgebieden met het primair natuur.

Op 4 april 2007 heeft de Raad van State uitspraak gedaan over de ingestelde beroepen tegen het in april 2005 vastgestelde reconstructieplan Beerze Reusel. Naar aanleiding van de uitspraak is deze correctieve herziening opgesteld. Hierin zijn de wijzigingen van het reconstructieplan Beerze Reusel opgenomen die naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State noodzakelijk zijn. Deze correctieve herziening beperkt zich nadrukkelijk tot die onderdelen van het reconstructieplan die door de Raad van State zijn vernietigd. Het betreft hier dus geen herziening als gevolg van gewijzigde beleidsinzichten of wijziging van (sectorale) wetgeving.

De correctieve herziening is niet van toepassing op de initiatieflocatie

Uitwerkingsplan Zuid-Oost Brabant-SRE

Het uitwerkingsplan Zuid-Oost Brabant – SRE is een ruimtelijk plan op het regionale schaalniveau. Het vormt een kader voor ruimtelijke ontwikkelingen en maakt onderdeel uit van het provinciale toetsingskader, op grond waarvan ruimtelijke plannen en initiatieven van gemeenten worden beoordeeld. Hierbij gaat het om de advisering over structuurvisies(plus), van bestemmingsplannen en verzoeken tot wijziging van bestemmingsplannen.

In dit uitwerkingsplan zijn de ruimtelijke ontwikkelingen voor de landelijk regio 'Zuid-Oost Brabant - SRE' tot 2015 vastgelegd, met een doorkijk naar 2020.

Het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld vormt het ruimtelijk kader voor ontwikkelingen in het plangebied.

Het plangebied is gelegen binnen het landschappelijk raamwerk. Binnen het landschappelijk raamwerk is verstedelijking uitgesloten, hier zullen ontwikkelingen plaatsvinden in het kader landschapsontwikkeling, landbouw, recreatie, water en natuur. Naast dit uitwerkingsplan geven de reconstructieplannen hier invulling aan.

Het landschappelijk raamwerk is verdeeld in 5 zones namelijk:

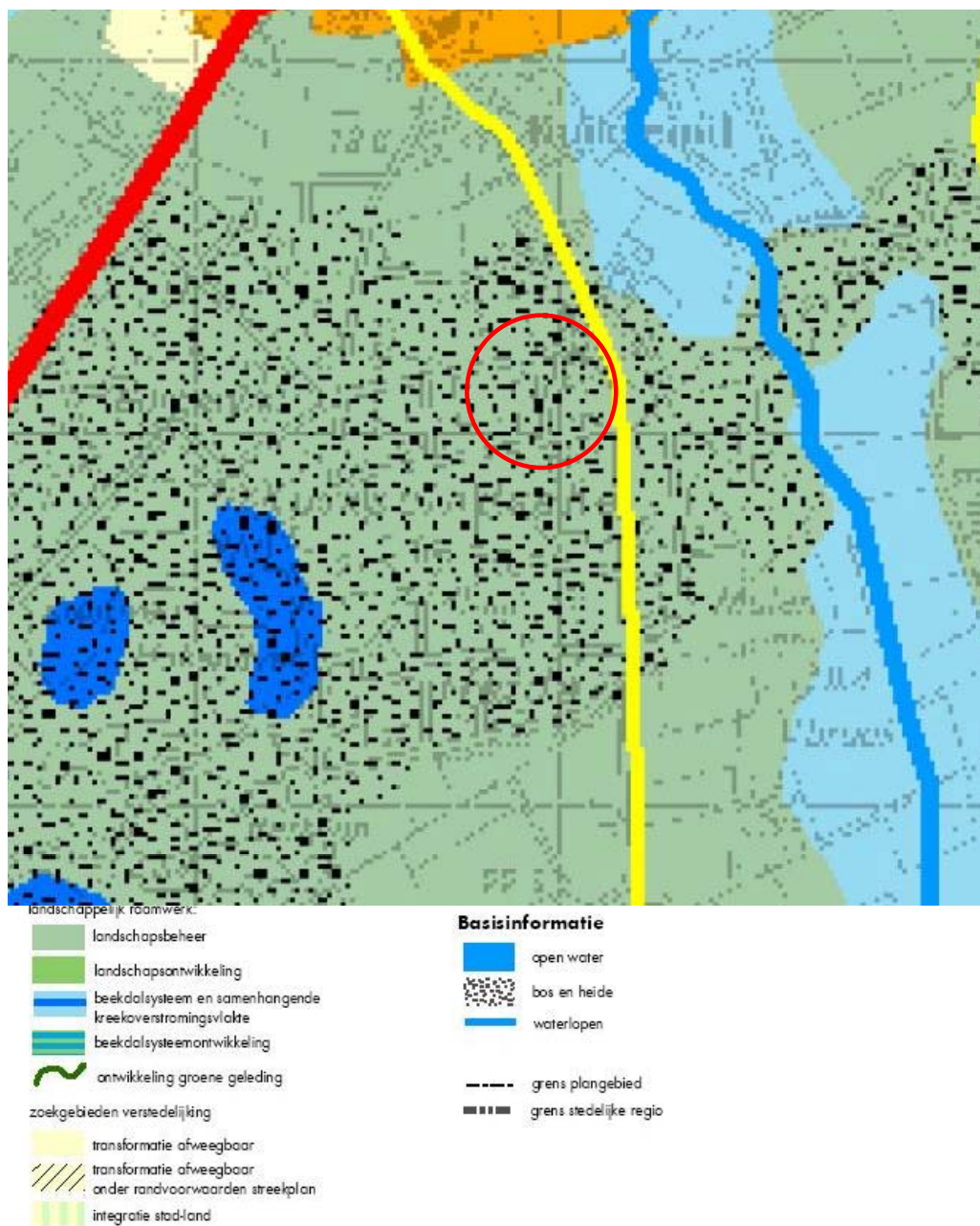
- Landschapsbeheer
- Landschapsontwikkeling
- Beheer beekdalsysteem
- Ontwikkeling beekdalsysteem
- Ontwikkeling groene geleding

Het plangebied is gelegen binnen de zone Landschapsbeheer (zie figuur 6). Het beleid is in deze zone gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm zoals die is aangegeven op de Structuurkaart van Brabant. Het beleid voor deze gebieden krijgt verder inhoud in het kader van de revitalisering van het landelijk gebied.

Op de Structuurkaart van Brabant is het gebied waarbinnen de initiatieflocatie is gelegen aangewezen als bos.

Deze gebieden zijn onderdeel van de GHS-natuur. De bos-/natuurfunctie van deze gebieden is bepalend voor de ruimtelijke en functionele kwaliteit van deze landschappen. Binnen deze gebieden staat behoud en versterking van de structuurbepalende functie van bos, beken en overige natuur centraal.

Voor alle uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkelingen, dus ook de kleinere die niet als programma-elementen op de kaart zijn geduid, zal inzichtelijk moeten zijn hoe de realisering ervan gepaard gaat met kwaliteitsverbetering elders in het buitengebied.



Figuur 6 Uitsnede uitwerkingsplan Zuid Oost Brabant - SRE

De provincie staat hierbij een eenvoudig systeem voor, waarbij het uitgangspunt is dat in de grondprijs voor stedelijke uitbreidingsplannen een bedrag wordt opgenomen dat voor kwaliteitsverbetering in het buitengebied bestemd wordt. Als de gemeenten de rood-met-groen-koppeling op een andere wijze willen regelen, dan staat de provincie daar open voor. De voor de regio meest geschikte wijze van

vormgeven van de rood-met-groen koppeling wordt in een afspraak tussen Gedeputeerde Staten en de gemeente, of desgewenst de regio vastgelegd.

Conclusie provinciaal beleid

In principe kan de uitbreiding van VeTeKa alleen plaatsvinden als is aangetoond dat er aan drie voorwaarden wordt voldaan. De voorwaarden zijn niet los van elkaar te zien. Het initiatief moet aan alle drie de voorwaarden kunnen voldoen.

1. Is er sprake van een zwaarwegend maatschappelijk belang?

Het zwaarwegende maatschappelijk belang bestaat in dit geval uit behoud en uitbreiding van de sociaal maatschappelijke functie die VeTeKa heeft voor de kern Middelbeers en de gemeente Oirschot.

2. Zijn er alternatieve locaties voorhanden?

Financieel gezien is een alternatieve locatie niet haalbaar (zie hoofdstuk 5).

3. Kan er worden gecompenseerd?

Er zijn voldoende compensatiemogelijkheden, zoals ook in het compensatieplan is beschreven.

De provincie heeft op bovenstaande in eerste instantie positief gereageerd (zie bijlage 2). Er dient echter aangetoond te worden wat de natuurwaarden van de uitbreidingslocatie 'an sich' zijn en wat de uitbreidingslocatie betekent voor natuurwaarden in de omgeving. Deze waarden dienen gecompenseerd te worden. In het compensatierapport is dit verder uitgewerkt. De gemeente Oirschot heeft op 12 september 2008, tijdens het overleg dat destijds plaatsvond, de afspraak gemaakt om het compensatievoorstel voor te leggen aan de provincie om te bespreken of zij hiermee akkoord gaan. Omdat er verschillende varianten voor compensatie mogelijk zijn is dit van belang voor alle partijen.

Op 28 oktober 2009 heeft er een mailwisseling plaatsgevonden tussen de provincie Noord-Brabant en de gemeente Oirschot. Hierin wordt verwezen naar het directieadvies van 4 februari 2008. Hierin is het volgende vermeld:

'De directie constateert dat onderhavig voorstel tot uitbreiding van het bedrijfsperceel binnen de GHS in strijd is met het streekplan 2002. Uitbreiding van het bedrijf dient binnen de bestaande bestemming Semi- en niet-agrarische bedrijven gerealiseerd te worden. Gezien de strijdigheid met de bestemming Natuurgebied (GHS) en ligging van het bedrijfsperceel binnen de GHS-natuur waarbinnen de onderhavige uitbreiding is geprojecteerd, verlenen wij geen medewerking aan het voorgestelde verzoek tot uitbreiding van het bestemmingsvlak.

De directie is bereid medewerking te verlenen aan het alsnog opnemen van de eenmalig uitbreidingsmogelijkheid van 15% voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijven, conform hetgeen in het streekplan 2002 is bepaald. Voorwaarde is dat deze eenmalige uitbreiding geschiedt binnen de begrenzing van het huidige bestemmingsvlak.'

Daarnaast is het volgende beschreven:

‘Voor uitbreidingen binnen het bestemmingsvlak is het noodzakelijk dat de EHS herbegrensd wordt. Daar waar het gaat om compensatie van de inbreuk EHS dient dit uiteindelijk te leiden tot een versterking van de EHS in de directe nabijheid. Hier toe dient een voorstel gedaan te worden. De te compenseren hoeveelheid ha. is weergegeven in de ruimtelijke onderbouwing. De daadwerkelijke omvang van de inbreuk EHS wordt niet genoemd. Duidelijkheid op dit punt is gewenst om te bekijken of in voldoende mate wordt gecompenseerd’.

Met de uitbreiding van VeTeKa wordt een inbreuk op de EHS gedaan van 3.750m². Deze dient dan ook gecompenseerd te worden en is beschreven in het natuurcompensatierapport⁷ dat als separate bijlage aan dit rapport is toegevoegd.

Het is duidelijk dat VeTeKa wil investeren in de kwaliteit van het buitengebied door de voorgestelde natuurcompensatie te realiseren, waardoor niet alleen de natuurwaarden worden versterkt maar ook de landschaps- en de belevingswaarde van het buitengebied van de gemeente Oirschot.

Het reconstructieplan is niet van toepassing op de voorgestane ontwikkeling.

In de omgeving, nabij de initiatieflocatie is een stiltegebied gelegen. De uitbreiding van VeTeKa mag niet leiden tot een overschrijding van de geluidsbelasting aan de grens van het stiltegebied (maximaal 50 dB(A)). De initiatiefnemer zal maatregelen nemen bij de bouw van het project en ervoor zorgen dat het geluidsniveau niet overstegen wordt. Het gebouw zal voornamelijk als opslag dienen. Aangezien dat niet leidt tot extra geluid, kan er van uitgegaan worden dat het voldoet aan de voorwaarde die bij deze speciale beschermingszone geldt.

Met betrekking tot het uitwerkingsplan ‘Zuid-Oost Brabant – SRE’ wordt eveneens gesteld dat ruimtelijke ingrepen een bijdrage moeten leveren aan de kwaliteit van het buitengebied. Hiervoor geldt het bovenstaande reeds.

3.4 Gemeentelijk beleid

StructuurvisiePlus

Op 28 september 2004 is de StructuurvisiePlus voor de gemeente Oirschot vastgesteld. Hierin is de Duurzame Ruimtelijke Structuur van Oirschot vastgelegd.

In de StructuurvisiePlus is een kaart opgenomen die de strategieën van de gemeente Oirschot weergeeft. Doel van de strategiekaart is strategieën aan te geven met betrekking tot de ruimtelijke en functionele ontwikkeling van de op de structuurkaart onderscheiden (deel)gebieden: welke kwaliteiten en karakteristieken kunnen ver-

⁷ Natuurcompensatieplan VeTeKa Middelbeers, VeTeKa bv, gemeente Oirschot, BRO Boxtel augustus 2008, aangepast in december 2009. Deze rapportage is als separate bijlage aan dit rapport toegevoegd.

sterkt en ontwikkeld worden en welke moeten behouden en beheerd worden. In combinatie met het beschreven programma zijn keuzen beschreven hoe concreet op strategieën wordt ingezet.

Op basis van de structuurkaart worden één of meerdere strategieën toegekend aan de te onderscheiden ruimtelijk samenhangende (deel)gebieden. De strategieën geven richting aan de (ruimtelijke) toekomst van de betreffende gebieden.

De volgende hoofdgroepen van strategieën zijn te onderscheiden:

- beheer;
- versterking;
- herstructurering en revitalisering;
- ontwikkeling en transformatie.

De strategie van de gemeente Oirschot is gesplitst in een strategie voor het landelijk gebied en het stedelijk gebied. De initiatieflocatie valt in de strategie landelijk gebied, De Mortelen en Landschotse Heide. De volgende strategie is weergegeven voor dit gebied:

De ruimtelijke structuur van de Mortelen en de Landschotsche Heide zal op hoofdlijnen gelijk blijven, met afwisselend bospercelen en grasland met extensief agrarisch beheer in de Mortelen en grootschalige open heideterreinen, vennen en naald- en loofbos op de Landschotsche Heide. Het accent zal liggen op de strategie beheer en versterking van bestaande abiotische en biotische waarden.

Natuurwaarden

Bij verschillende overheden is reeds beleid in ontwikkeling om de natuurwaarden van natte en voedselarme omstandigheden te behouden en verder te vergroten. Het areaal aan natuurgebied zal dan ook geleidelijk nog toe kunnen nemen. Het gebied wordt echter vooral als reeds waardevol en te behouden beschouwd en behoort daarom ook tot de EHS en GHS.

Met betrekking tot 'werken' is het volgende opgenomen in de StructuurvisiePlus:

De gemeente Oirschot kent een aantal grote bedrijven (zoals VeTeKa en Hera) die verspreid in het buitengebied zijn gelegen. Beleidsmatig wordt gestreefd naar verplaatsing, of naar een goede ruimtelijke inpassing ter plekke. Verplaatsing van bedrijven groter dan 0,5 hectare naar het Kempisch Bedrijvenpark in Hapert is vanwege de excentrische ligging daarvan niet aannemelijk. Verplaatsing naar een stadsregionaal terrein, gedeeltelijk gelegen op Oirschots grondgebied (Strijpse Kampen) is voor de lokale arbeidsmarkt meer wenselijk.

Het gemeentelijk beleid is erop gericht om deze eigen werkgelegenheid te behouden en uit te bouwen. Het beperken van mobiliteit speelt hierbij mede een rol. De vanuit de historie aan Oirschot gebonden horeca, meubelindustrie en kleinschalige,

ambachtelijke bedrijvigheid zal blijvend sterk vertegenwoordigd zijn in de gemeente.

De gemeente streeft naar verplaatsing van niet meer in de DRS passende bedrijven naar een betere locatie. Te denken valt aan vele kleine maar ook enkele grote (meer dan 1.000 m² terreinbehoefte) niet-agrarische bedrijven in het buitengebied die vanwege hun milieukundige belasting of bijvoorbeeld verkeersaantrekkende werking bij voorkeur verplaatst moeten worden naar een bedrijventerrein. Verplaatsing dient plaats te vinden op initiatief van de bedrijven.

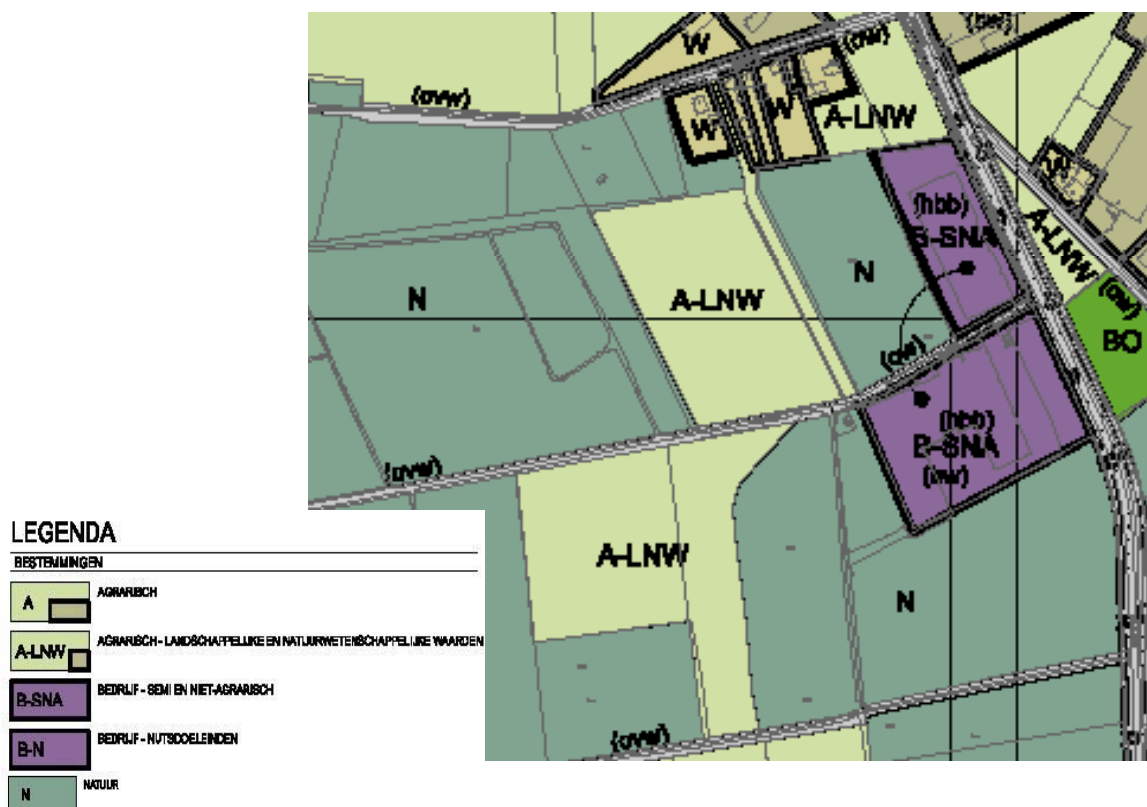
Voor bedrijven groter dan 5.000 m² wordt bij voorkeur aansluiting gezocht bij aansluitpunten op bovenregionale infrastructuur en regionale bedrijvigheid, zoals bij het stedelijk gebied Eindhoven. Het heeft de gemeentelijke voorkeur om ook de meer grootschalige bedrijven binnen de gemeente te huisvesten, vanwege de lokale binding. Daarom zal Oirschot zich op dit terrein dan ook niet aansluiten bij de Kempen, aangezien de regionale bedrijfsontwikkeling binnen de Kempen voor Oirschot te sterk decentraal is gelegen. Veel meer voor de hand ligt het om aansluiting te zoeken bij de ontwikkeling van een regionaal bedrijventerrein rond Eindhoven, met name de locatie Strijpse Kampen.

Voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied'

De gemeente Oirschot is bezig met het maken van een nieuw bestemmingsplan. In dit bestemmingsplan heeft VeTeKa drie bestemmingen (zie figuur 7), te weten:

- de bestemming 'Bedrijf – semi en niet agrarisch B-SNA' met de aanduiding 'hbb' en 'bw';
- de bestemming verkeer;
- de bestemming natuur.

Het bedrijf heeft een gekoppeld bouwvlak en de weg die ertussen loopt heeft de bestemming 'verkeersdoeleinden'. Met de gemeente is destijds afgesproken dat deze weg (in eigendom van de firma VeTeKa) dezelfde bestemming zou krijgen als het bedrijf.



Figuur 7 Uitsnede voorontwerp bestemmingsplan

Volgens het bestemmingsplan heeft VeTeKa de mogelijkheid om de bedrijfsbebouwing uit te breiden tot een maximum van 13.650 m². Dit komt overeen met de meting die op 26 juli 2004 heeft plaatsgevonden. De uitbreidingsruimte die VeTeKa op dit moment heeft is dan 1.780 m². Omdat het gedeelte dat als verkeer is bestemd in het nieuwe bestemmingsplan, niet mee wordt geteld is er een tekort aan uitbreidingsruimte voor VeTeKa. In totaal gaat het hier om 1.627 m² aan bedrijfsruimte die nu de bestemming verkeer heeft.

Het achterste deel, waar de uitbreiding is gewenst heeft de bestemming 'Natuur'. Binnen deze bestemming is het volgens de voorschriften niet mogelijk om te bouwen.

Conclusie

Vanuit de StructuurvisiePlus is het niet gewenst om uit bedrijfsbebouwing uit te breiden in een gebied dat is aangegeven als natuur. Aan de andere kant is het gemeentelijk beleid erop gericht om eigen werkgelegenheid te behouden en uit te bouwen. Het beperken van mobiliteit speelt hierbij mede een rol. Verplaatsing van grote bedrijven (groter dan 5.000 m²) is gewenst maar dient alleen plaats te vinden op initiatief van bedrijven. Uit hoofdstuk 4 blijkt dat een verplaatsing van het bedrijf

economisch gezien onmogelijk is. VeTeKa neemt dan ook niet het initiatief om te verplaatsen.

Aan de ene kant strookt het voornemen van VeTeKa dan ook niet met de StructuurvisiePlus vanwege de uitbreiding in natuur. Aan de andere kant heeft zij alle mogelijkheden onderzocht en is gebleken dat een verplaatsing niet aan de orde is, zodoende blijft de werkgelegenheid wel gehandhaafd.

Het initiatief past niet binnen het nieuwe bestemmingsplan vanwege de gewenste uitbreiding en de gewenste bestemming voor alle delen binnen de eigendomsgrenzen van VeTeKa. VeTeKa wil dan ook voorstellen om voor het hele terrein de bestemming te wijzigen in 'Bedrijf – semi en niet agrarisch B-SNA' met de aanduiding 'hbb' en 'bw', met een toegestaan bebouwd oppervlak van 17.400 m².

3.5 Waardenanalyse mogelijke uitbreidingslocatie

In deze analyse is ingegaan op de verschillende waarden die aanwezig zijn op de mogelijke uitbreidingslocatie van het bedrijf (grasveldje). Daarnaast wordt gekeken of de uitbreiding deze waarden schaadt.

3.5.1 Natuurwaarden

BRO heeft een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd. Er is in dit onderzoek bepaald wat de waarde van de uitbreidingslocatie is voor beschermde soorten binnen de Flora- en faunawet. Er is een inschatting gemaakt of beschermde soorten voor zouden kunnen komen in de uitbreidingslocatie en er is aangegeven of vervolgonderzoek nodig is om de aanwezigheid van beschermde soorten vast te stellen. Het onderzoek is beschreven in de rapportage "VeTeKa, voorstel compensatieplan VeTeKa gemeente Oirschot" dat BRO in augustus 2008 heeft opgesteld en heeft geactualiseerd op 24 november 2009 (Natuurcompensatieplan VeTeKa Middelbeers, gemeente Oirschot). De rapportage is als separate bijlage aan dit rapport toegevoegd.

In dit rapport is alleen de conclusie van het onderzoek overgenomen.

Conclusie beschermde soorten:

Als gevolg van de ontwikkeling worden geen negatieve effecten verwacht op beschermde soorten. Een ontheffing van Flora- en faunawet is niet nodig. Om te voorkomen dat broedende vogels worden verstoord moeten de werkzaamheden in het plangebied plaatsvinden buiten het broedseizoen.

Zorgplicht

Voor alle soorten planten en dieren dient de Zorgplicht in acht genomen te worden, of ze beschermd zijn of niet (artikel 2 Flora- en faunawet). Dit houdt in dat schade

aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Handelingen die niet direct verband houden met het oorspronkelijke (ruimtelijk) plan en die nadelig zijn voor flora en fauna moeten achterwege blijven.

De locatie bestaat uit een braakliggend terrein, begroeid met gras en ruigtekruiden, zoals jacobskruiskruid, driekleurig viooltje, gewoon struisgras, wilgenroosje en braam. Het terrein is verder omgeven door een hekwerk van zo'n twee meter hoog, hierachter ligt een zandpad en begint het bosgebied van de Landschotseheide. In de bosrand staan voornamelijk grove den, zomereik en berk.

In het flora- en faunaonderzoek zijn geen beschermde soorten aangetroffen en worden ook niet verwacht. Het gebied is door de vele ruigte kruiden en de besloten ligging tegen de bosrand van betekenis voor verschillende algemene insecten, waargenomen zijn onder andere zweefvliegen, libellen, bijen en rupsen. Ook zijn er veel sporen van konijnen. Verwacht wordt dat ook andere kleine zoogdieren voorkomen zoals muizen. De natuurwaarde van de uitbreidingslocatie is niet bijzonder hoog. Er komen geen bijzondere flora- en faunawaarden voor en er worden geen bomen gekapt of struiken gerooid.

De uitbreidingslocatie is van meer waarde voor het aangrenzende bos. Het open ruige terrein van de uitbreidingslocatie vormt een buffer voor de bosrand. In een bosrand leven andere diersoorten dan in een kern van een bos. Door de overgang van dicht naar open ontstaat er een ander milieu. Soorten die van de bosrand profiteren zijn bijvoorbeeld vleermuizen, vlinders, eekhoorn, levendbarende hagedis en klokjesgentiaan. Uilen en roofvogels en ook marterachtigen verblijven in het bos of de bosrand en foerageren op kleine zoogdieren in het open terrein.

De bouw van de nieuwe loods neemt een groot deel van de uitbreidingslocatie in beslag. Dit betekent dat niet alleen de waarden van de uitbreidingslocatie verdwijnen, maar dit ook effect heeft op de aangrenzende bosrand en het bos. Foerageergebied van roofvogels marterachtigen en uilen verdwijnt mogelijk en door de fysieke aanwezigheid van hoge bebouwing en schaduw verandert het bosrand milieu, waardoor soorten uit deze rand kunnen verdwijnen.

Conclusie:

Door de uitbreiding gaan geen bijzondere natuurwaarden verloren in het plangebied. Wel is er een fysieke vernietiging van EHS ter grootte van 3750m², dit moet gecompenseerd worden. De uitbreiding heeft wel negatieve effecten op de natuurwaarden van het bos, met name de bosrand. Voor een aantal soorten wordt deze bosrand minder geschikt als leefgebied en foerageergebied. De natuurwaarde van de bosrand neemt hierdoor af en moet op een andere locatie gecompenseerd worden. De compensatie vindt plaats op perceel dat kadastraal bekend is als Oost-, West-, en Middelbeers sectie G, nummer 1587. Daarnaast is VeTeKa bereid om de

EHS kwalitatief te versterken volgens de spelregels EHS (2007)⁸. In het compensatierapport dat als separate bijlage is toegevoegd aan dit document is uitgewerkt hoe de compensatie en de versterking plaats gaat vinden. Via een anterieure overeenkomst zal realisatie daarvan zeker worden gesteld.

3.5.2 Archeologische waarden

De Rijksdienst voor Archeologie, Cultuurlandschap en Monumenten (R.A.C.M.) spreekt op basis van gebieds- en bodemkenmerken haar verwachting uit over de mogelijke archeologische vondsten in de bodem.

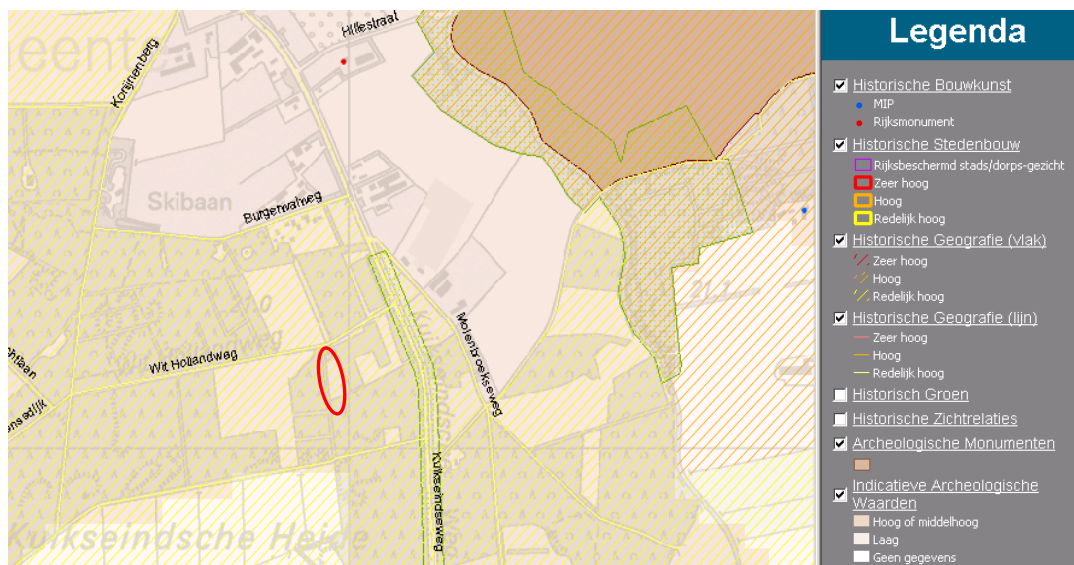
Wanneer de verwachting is dat er archeologische vondsten zijn en ingrepen gedaan worden die deze vondsten zouden kunnen aantasten, dient het R.A.C.M. ingelicht te worden.

Op de uitbreidingslocatie en in de directe omgeving bevinden zich geen archeologische monumenten die beschermd worden middels de monumentenwet 1988 of waarvoor bescherming in voorbereiding is.

Terreinen waarvan de archeologische waarden nog onbekend zijn (zoals op de uitbreidingslocatie), worden ingedeeld in drie categorieën: gebieden met een hoge, middelhoge of lage indicatieve (verwachtings)waarde (IKAW). Dit zijn gebieden waar de kans respectievelijk groot, middelgroot of klein is dat er archeologische vondsten in de grond zitten.

Op de indicatieve kaart archeologische waarden (IKAW 2^e generatie) is de kans op het aantreffen van archeologische resten aangegeven. Op deze kaart is te zien dat er een middelhoge kans is op het vinden van archeologische resten (zie figuur 8).

⁸ Ministeries van LNV en VROM en de provincies, 2007, Spelregels EHS. Beleidskader voor compensatiebeginsel, EHS-saldobenadering en herbegrenzen EHS. Een gezamenlijke uitwerking van Rijk en provincies.



Figuur 8, uitsnede van de IKAW kaart

Om deze verwachtingen te vertalen naar archeologische waarde, moet inzicht worden verkregen in de gaafheid (mate van intactheid) van de bodem. Waar het bodemarchief nog niet is aangetast (door bijvoorbeeld eerdere ontgravingen of bebouwing), hebben ingrepen in een dergelijk gebied een kans op het aantreffen van archeologische vondsten. Indien een ruimtelijke ingreep wordt voorgesteld die het bodemarchief kan aantasten, dient nader onderzoek dan wel archeologische begeleiding plaats te vinden. Met de gemeente Oirschot is afgesproken (overleg van 12 september) dat eventuele onderzoeken die noodzakelijk zijn voor de uitbreiding van VeTeKa, uitgevoerd zullen worden na het overleg met de provincie Noord-Brabant.

3.5.3 Landschappelijke waarde

De initiatieflocatie is gelegen in een dekzandgebied, op de rand van de 'oude bouwlanden' rondom Middelbeers. Ten westen bevinden zich bosgebieden op de droge en hooggelegen voormalige stuifzandgronden. De initiatieflocatie zelf is gelegen op zogenaamde haarpodzolgronden. Deze komen voor in de hoogste delen van het landschap, maar zijn door eeuwenlange bebouwing niet 'verstoven' en zijn daarom tegenwoordig vaak in gebruik voor landbouw.

De uitbreidingslocatie is gelegen in een gebied dat staat aangegeven met een redelijke hoge waarde voor historische geografie (vlak). Historische geografie is de ruimtelijke neerslag van de aanpassingen die de mens in de loop der eeuwen heeft gedaan aan de natuurlijke omgeving. Voorbeelden zijn oude akkercomplexen ("bolle akkers" met esdekken), heidevelden, landgoederen, dijken en kaden, turfvaarten en de patronen van wegen en waterlopen. In dit geval betreft het een jonge heideontginning in de randen van de Kuikseindsche Heide. Deze bestaat overwegend uit

productiebossen met naald- en loofhout, grotendeels op gefixeerd stuifzand. Het gebied is met name verkaveld en ontgonnen omstreeks 1900, maar deels ook later, in het kader van werkverschaffingsprojecten in de crisisjaren van voor de Tweede Wereldoorlog. Het gebied kent een samenhang met de Kuikseindsche Heide en met de akkercomplexen van Westelbeers en Middelbeers.

Daarnaast is er nog een aantal lijnelementen die een waarde vertegenwoordigen (historische groenstructuur). De lijn die een redelijke hoge geografische waarde heeft ten noorden van de uitbreidingslocatie is de Wit Hollandweg. Historische lijnen zijn bijvoorbeeld dijken, dammen, wallen, paden, wegen (waaronder zandwegen, klinkerwegen en kasseiwegen), spoorwegen, kanalen en sloten. In dit geval heeft de Wit Hollandweg een historische waarde (redelijk hoog). De Wit Hollandweg is ter hoogte van VeTeKa afgesloten, waardoor deze geen functionele betekenis meer heeft.

Selectie en waardering van deze lijnen hebben plaatsgevonden op basis van de representativiteit voor de historische ruimtelijke ontwikkeling van verschillende regio's in de provincie en de landschappelijke samenhang binnen en tussen verschillende gebieden.

De groenelementen en structuren zijn veelal door ingrepen van de mens ontstaan. Meestal zijn deze omwille van de functionaliteit ontstaan. Hierbij moet men denken aan houtwallen, heggen, grienden- en hakhoutcultuur, plantage- en ontginningsbossen en bomenrijen.

In dit geval betreft het historisch groen de laanbeplanting langs de Kuikseindse weg. Deze laanbeplanting bestaat uit Amerikaanse linde en Amerikaanse eik. Het geheel dateert overwegend uit de periode 1900-1910 en zal bij de voorgenomen uitbreiding in stand worden gehouden. VeTeKa is omsloten door bossen, deze bossen zullen intact blijven (er worden geen bomen gekapt). Omdat de uitbreiding aan de achterzijde van de huidige bedrijfsbebouwing plaatsvindt zal er landschappelijk gezien geen aantasting optreden.

4. MILIEU EN HYDROLOGIE

Nieuwe initiatieven hebben te maken met milieuaspecten. Veelal zijn deze geregeld via het milieuspoor. Een aantal milieuaspecten is echter ook ruimtelijk relevant. In de ruimtelijke onderbouwing zal worden ingegaan op mogelijke hindercirkels.

4.1 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet *aannemelijk gemaakt* worden, dat luchtkwaliteit "niet in betekenende mate" aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur 'Niet in betekenende mate' (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM.

Voor de periode tussen het in werking treden van de 'Wet luchtkwaliteit' en het verlenen van derogatie door de EU is het begrip 'niet in betekenende mate' gedefinieerd als 1% van de grenswaarde voor NO₂ en PM₁₀. Na verlening van derogatie treedt het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) in werking en wordt de definitie van NIBM verschoven naar 3% van de grenswaarde. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven.

Het onderhavige project valt niet onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen. Het aantal vrachtwagenbewegingen rond het bedrijvencomplex in Middelbeers neemt af. Tussentransport van en naar de extra opslagloods in Veldhoven is niet meer nodig als er extra opslagruimte aan de Wit Hollandweg in Middelbeers bijkomt. Dagelijks pendelen er tussen de locatie aan de Wit Hollandweg te Middelbeers en de locatie in Veldhoven 1 tot 2 vrachten. Als de opslag van het ruw materiaal op de locatie Wit Hollandweg te Middelbeers ondergebracht wordt dan vervallen deze vrachtwagenbewegingen. Daarnaast zijn er minder heftruckbewegingen omdat er dan niet meerdere keren gelost hoeft te worden.

Het Besluit NIBM

Deze AMvB legt vast, wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

Er zijn twee mogelijkheden om aannemelijk te maken dat een project binnen de NIBM-grens blijft:

- a. Aantonen dat een project binnen de grenzen van een categorie uit de Regeling NIBM valt. Er is dan geen verdere toetsing nodig, het project is in ieder geval NIBM. Dit volgt uit artikel 4, lid 1, van het Besluit NIBM.
- b. Op een andere manier aannemelijk maken dat een project voldoet aan het 3% criterium. Hiervoor kunnen berekeningen nodig zijn. Ook als een project niet kan voldoen aan de grenzen van de Regeling NIBM, is het mogelijk om alsnog via berekeningen aan te tonen, dat de 3% grens niet wordt overschreden.

Als de 3% grens voor PM₁₀ of NO₂ niet wordt overschreden, dan hoeft geen verdere toetsing aan grenswaarden plaats te vinden.

Bij de start van een project wordt onderzocht of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Artikel 2 uit het Besluit NIBM geeft aan dat *aannemelijk gemaakt* moet worden, dat de 3% grens niet wordt overschreden. Als de grens niet wordt overschreden is het project NIBM. De Regeling NIBM geeft getalsmatige grenzen waarbinnen een project altijd NIBM is.

In het Besluit NIBM is geregeld dat binnen de getalsmatige grenzen van de Regeling een project altijd NIBM is. Er zijn immers alleen categorieën van gevallen aangewezen, waarvan aannemelijk is dat de toename van de concentraties in de betreffende gevallen niet de 3% grens overschrijdt. Wanneer een categorie eenmaal is aangewezen, mag er zonder meer van worden uitgegaan dat deze bijdrage NIBM is.

Indien een project boven de getalsmatige grenzen uitkomt is een project in betekenende mate (IBM), tenzij alsnog aannemelijk te maken is dat de bron minder dan 3% bijdraagt aan de concentratie. Behoort een project tot een niet in de Regeling NIBM genoemde categorie dan zal steeds met behulp van onderzoek dienen te worden aangetoond of het project NIBM is.

De Regeling NIBM geeft vooralsnog invulling aan de volgende categorieën:

- woningbouw- en kantoorlocaties, alsmede een combinatie daarvan (artikel 3 en bijlage C);
- Inrichtingen (artikel 1 en bijlage A). Hieronder vallen landbouwinrichtingen en spoorwegemplacements. Veehouderijen van beperkte omvang zijn nog niet in

de Regeling NIBM opgenomen, dit zal op een later moment wel gebeuren. Daarnaast is een voorschrift gereserveerd voor defensie-inrichtingen, maar hieraan is nog geen invulling gegeven.

De volgende categorieën worden wel genoemd in de Regeling NIBM, maar er zijn nog geen getalsmatige grenzen vastgesteld. Dit kan op een later moment alsnog gebeuren. De Regeling NIBM moet dan worden aangepast. Bij de vaststelling van deze grenzen zal voorafgaand onderzoek eveneens moeten aantonen, dat de 1% of 3% grens niet wordt overschreden:

- Infrastructuur;
- Activiteiten en handelingen.

NIBM-grens woningbouwlocaties:

3% criterium: ≤ 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

Het project betreft een timmerbedrijf met 3.750 m². In dit gebouw zullen voornamelijk opslagactiviteiten plaatsvinden die in de huidige situatie elders zijn ondergebracht. Zoal eerder gesteld zullen er daardoor 1 tot 2 verkeersbewegingen (vrachtverkeer) minder plaatsvinden dan in de huidige situatie. Daardoor zullen ook het aantal heftruckbewegingen afnemen (er hoeft tenslotte 1 tot 2 keer minder per dag geladen en gelost te worden).

In de Regeling NIBM is opgenomen dat een plan van 1.500 woningen niet in betekende mate bijdraagt aan de luchtkwaliteit. Conform het DHV-rapport "Bepaling van IBM planomvang op basis van herziene uitgangspunten", Ministerie van VROM

NIBM-grens kantoorlocaties:

3% criterium: ≤ 100.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 1 ontsluitingsweg, en ≤ 200.000 m² bruto vloeroppervlakte bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling.

(december 2006) heeft een woning een verkeersaantrekkende werking van 2,6 motorvoertuigbewegingen per etmaal. Dit betekent dat een plan met minder dan 3.900 motorvoertuigbewegingen (1.500 woningen * 2,6 motorvoertuigbewegingen) niet in betekende mate aan de luchtkwaliteit bijdraagt. Het is duidelijk dat de uitbreiding van VeTeKa geen 3.900 motorvoertuigbewegingen per etmaal genereert.

Hieruit is gebleken dat een luchtkwaliteitonderzoek niet noodzakelijk is voor onderliggend initiatief en dat het initiatief niet in betekende mate bijdraagt aan de con-

centratie van een bepaalde stof. Conform de Wet luchtkwaliteit 2007 kan het initiatief dan ook doorgang vinden.

4.2 Hindercontouren

Per 1 januari 2007 is de nieuwe wet 'Geurhinder en veehouderij' (Wgv) in werking getreden. Ten behoeve van de uitbreiding van VeTeKa is het van belang dat omliggende agrarische bedrijven niet belemmerd worden in hun bedrijfsontwikkeling. Aan de andere kant dient er een goed leefklimaat te worden gegarandeerd voor de geurhindergevoelige locatie. Er zal dus duidelijkheid gegeven worden in de invloed van nabijgelegen veehouderijbedrijven op het plangebied. Een functie zoals dat van VeTeKa kan geschaard worden onder geurhindergevoelige objecten. De definitie van geurhindergevoelige functies staat hieronder beschreven.

1. Het object is een gebouw.

Het moet gaan om een gebouw. Aan een terrein wordt in de Wgv geen bescherming (meer) geboden. In de bouwregelgeving is een gebouw elk bouwwerk, dat a) een voor mensen toegankelijke, b) overdekte, c) geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt (vergelijk artikel 1, van de Woningwet). Als gebouw kunnen woningen, woonboten (met vaste ligplaats) of woonwagens (met vaste standplaats) worden aangemerkt, maar ook andere gebouwen zoals kantines of kantoren – mits uiteraard ook aan de drie andere onderdelen van de definitie van geurgevoelig object wordt voldaan.

2. Het gebouw is bestemd voor menselijk wonen of menselijk verblijf.

Een gebouw moet niet alleen feitelijk voor wonen of verblijven zijn bedoeld (zie derde onderdeel van de definitie) maar die functie moet ook juridisch-planologisch zijn toegestaan. Gebouwen die in strijd met (een ontheffing van) het bestemmingsplan worden gebruikt, zoals sommige permanent bewoonde recreatiewoningen, worden niet tegen overmatige geurhinder beschermd.

3. Het gebouw is blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf.

Hiermee wordt voorkomen dat bijvoorbeeld een half ingestorte woning nog beschermd wordt. Dit criterium kan ook houvast bieden bij de vraag welke delen van een gevoelig object, beschermd moeten worden. Zo hoeft bijvoorbeeld een garage niet tot het geurgevoelige object te worden gerekend. Ook niet als de garage een vaste constructie vormt met de woning, tenzij sprake is van een open verbinding met de woning.

4. Het gebouw wordt permanent -of op een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik- voor menselijk wonen of menselijk verblijf gebruikt.

De mens is gevoelig voor geurhinder, maar de gebouwen, waar die mens woont of verblijft, worden aangemerkt als geurgevoelig object. Het is niet relevant of het verblijf wordt uitgeoefend door hetzelfde individu of door verschillende personen. Ook de omvang van de groep mensen, die op de locatie verblijft, bepaalt niet of een object geurgevoelig is. De verblijfsduur is bepalend. Dat heeft als consequentie dat, voor zover de totale verblijfsduur overeenkomt, de kortdurende aanwezigheid door meerdere mensen is gelijkgesteld met de langdurige aanwezigheid door één of enkele mensen. In het oorspronkelijke wetsvoorstel was opgenomen ‘permanent of regelmatig verblijf’.

Uit bovenstaande kan geconcludeerd worden dat de uitbreiding van VeTeKa geen geurhindergevoelige functie betreft. Er vindt immers opslag plaats waardoor de verblijfsduur van mensen op deze locatie minimaal is. Het aspect geurhinder is dan ook niet aan de orde voor onderliggend initiatief.

Andersom heeft VeTeKa ook een hindercirkel. Volgens de VNG-lijst heeft VeTeKa een hindercirkel van maximaal 100 meter⁹ (geluid). Het heeft ook nog een hindercirkel met betrekking tot stof, maar omdat deze slechts 30 meter is geldt de grootste afstand. In de omgeving is een aantal woningen (gevoelige functies) aanwezig. De dichtstbijzijnde woning staat op een afstand van circa 70 meter. Omdat de uitbreiding aan de achterzijde van de bestaande bebouwing plaatsvindt, blijft de hinderafstand hetzelfde. Daarnaast betreft het de functie opslag en distributie en geen bewerking van hout. Het aspect hinder vormt dan ook geen belemmering voor VeTeKa om uit te breiden.

4.3 Externe veiligheid

Het beleid voor externe veiligheid is gericht op het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving vanwege:

- het gebruik, de opslag en de productie van gevaarlijke stoffen (inrichting);
- het transport van gevaarlijke stoffen (openbare wegen, water- en spoorwegen, buisleidingen);
- het gebruik van luchthavens.

Externe veiligheid heeft betrekking op de veiligheid van degenen die niet bij de risicovolle activiteit zelf zijn betrokken, maar als gevolg van die activiteit wel risico's kunnen lopen, zoals omwonenden. Het beleid is o.a. verankerd in het Besluit Exter-

⁹ SBI code 203, 204, 205 Timmerwerkfabrieken, vervaardiging overige artikelen van hout.

ne Veiligheid Inrichtingen¹⁰ (BEVI), de bijbehorende Regeling Externe Veiligheid Inrichtingen¹¹ (REVI), en verder uitgewerkt / toegelicht in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen¹² en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico¹³. Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen is het beleid gebaseerd op de Nota Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen¹⁴ (RNVGS). Deze Nota is verduidelijkt en zoveel mogelijk in overeenstemming gebracht met het BEVI middels de 'Circulaire Risiconormering Vervoer Gevaarlijke Stoffen'¹⁵.

Het externe veiligheidsbeleid heeft vorm gekregen in de risicobenadering. Op grond van de risicobenadering worden grenzen gesteld aan de risico's gelet op de kwetsbaarheid van de omgeving en vice versa. De toepassing van de risicobenadering heeft dus primair betrekking op de onderdelen pro-actie, de preventie en de preparatie van de veiligheidsketen. Het beleid heeft tot doel zowel individuele burgers als groepen burgers te beschermen tegen de gevolgen van een ongeval met gevaarlijke stoffen. Dit kan door maatregelen te treffen bij of aan de bron (inrichtingen, auto's etc.) en door de restrisico's te beperken, bijvoorbeeld door zonering. Het doel wordt vertaald naar de begrippen plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Plaatsgebonden risico

Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon die onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats verblijft, komt te overlijden als rechtstreeks gevolg van een ongewoon voorval met gevaarlijke stoffen. Daarbij is de omvang van het risico een functie van de afstand waarbij meestal geldt: hoe groter de afstand, des te kleiner het risico.

Groepsrisico

Ten aanzien van het groepsrisico (GR) is een oriënterende waarde vastgelegd. Deze wordt uitgedrukt in de kans dat per jaar een groep van 10, 100 of 1000 personen overlijden als rechtstreeks gevolg van hun aanwezigheid in het invloedsgebied van een inrichting of transportroute en een ongewoon voorval binnen die inrichting of op die transportroute waarbij een gevaarlijke stof betrokken is. Het groepsrisico kan worden weergegeven in een grafiek met op de horizontale as het aantal dodelijke slachtoffers en op de verticale as de cumulatieve kansen per jaar op ten minste dat aantal slachtoffers. De kans dat (een groep) slachtoffers vallen, wordt weergegeven met een curve (de fN-curve).

¹⁰ Besluit van 27 mei 2004, houdende milieukwaliteitseisen voor externe veiligheid van inrichtingen milieubeheer (Besluit externe veiligheid inrichtingen), Staatsblad 2004, 250

¹¹ Regeling van de Staatssecretaris van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 8 september 2004, nr. EV2004084072, houdende regels met betrekking tot afstanden en de wijze van berekening van het plaatsgebonden risico en het groepsrisico ter uitvoering van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Regeling externe veiligheid inrichtingen), Staatscourant 2004, 183

¹² Handleiding Externe Veiligheid inrichtingen, InfoMil, juni 2004

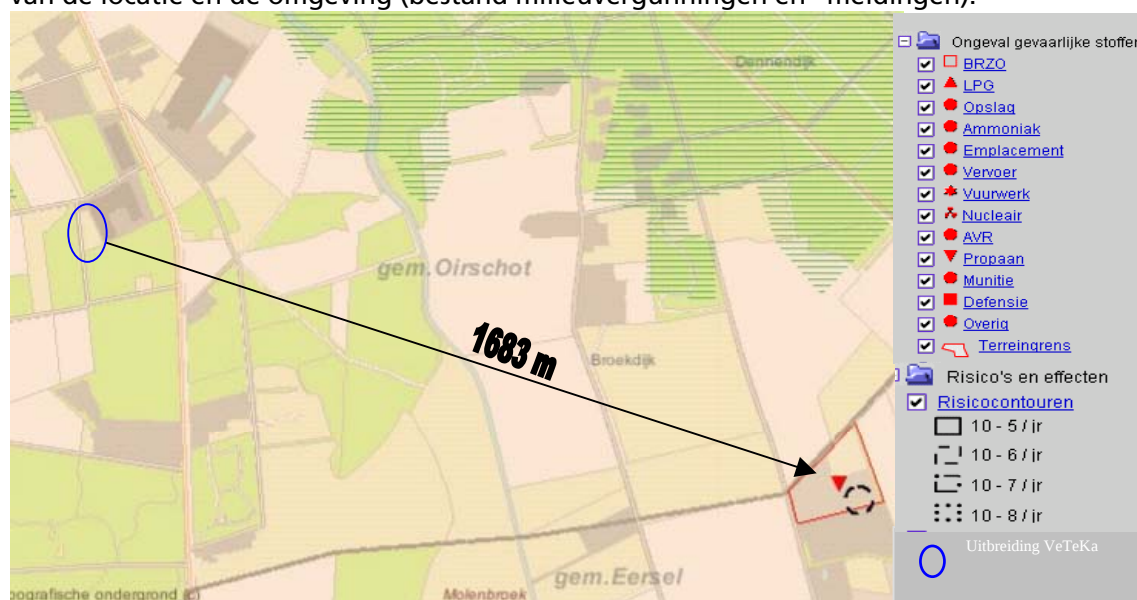
¹³ Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, augustus 2004

¹⁴ Kamerstukken II, 1995/96, 24 611, nr. 1.

¹⁵ Ministerie van Verkeer en Waterstaat, Ministerie van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, Ministerie van Binnenlandse Zaken en Koninkrijksrelaties, juli 2004

Externe veiligheidstoets

Voor de onderhavige locatie is een inventarisatie verricht van de potentiële risico-bronnen in de omgeving, die de mogelijkheden van de locatie kunnen beïnvloeden. Tevens is op basis van algemeen beschikbare informatie een inschatting gemaakt van mogelijke belemmeringen voor de locatie. Voor de inventarisatie is gebruik gemaakt van beschikbare risicokaarten, de risicoatlassen voor de weg en informatie van de locatie en de omgeving (bestand milieuvergunningen en -meldingen).



Figuur 9 Uitsnede risicokaart provincie Brabant

Uit deze inventarisatie is gebleken dat geen sprake is van buisleidingen, transport over water/weg of inrichtingen waar wordt gewerkt met gevaarlijke stoffen in of in de nabije omgeving van de uitbreidingslocatie aanwezig zijn.

Op ruim 1600 meter afstand van de uitbreiding (zie figuur 9) vindt de opslag van propaan plaats (Buikheide 14). Deze opslag valt onder de werkingssfeer van het Bevi. De PR-contour van de opslag strekt zich niet uit tot de uitbreidingslocatie en levert dus geen belemmering op voor de ontwikkeling. Tevens bevindt de uitbreidingslocatie zich niet binnen het invloedsgebied van het GR, zodat ook hieruit geen belemmeringen voortvloeien.

Uit het bovenstaande kan worden geconcludeerd dat vanuit het aspect externe veiligheid geen belemmeringen op de uitbreidingslocatie van toepassing zijn. Op de locatie zelf vindt, zoals de kaart in figuur 9 laat zien, geen opslag plaats van gevaarlijke stoffen.

4.4 Akoestiek

In de Wet geluidhinder (Wgh) is vastgesteld, indien in het plangebied geluidsgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

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

Met dit project wordt voorzien in de uitbreiding van een timmerfabriek (opslag). Aangezien een timmerfabriek geen geluidsgevoelige functie is, is een akoestisch onderzoek ten behoeve van de timmerfabriek zelf niet noodzakelijk. De uitbreiding betreft een loods die gebruikt wordt voor de opslag van hout. Een opslagfunctie is geen geluidsveroorzakende functie. Daarnaast worden de verkeersbewegingen ten aanzien van de huidige situatie verminderd (zie paragraaf 3.7, luchtkwaliteit) en wordt de opslagloods achter de bestaande bebouwing gerealiseerd. Eventuele geluidproductie zal door de bestaande bebouwing worden tegengehouden.

In de directe omgeving van de uitbreiding (>100 meter) zijn geen geluidsgevoelige objecten (woningen) aanwezig. In het kader van de melding besluit zal beoordeeld moeten worden of akoestisch onderzoek noodzakelijk is.

4.5 Hydrologie

Waterbeheer is een essentieel onderdeel bij elke ruimtelijke ontwikkeling. Sinds 2003 is de waterparagraaf een verplicht onderdeel van elke ruimtelijke onderbouwing.

Beleidskader en samenwerking met de waterbeheerder

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterhuishoudingsplan van Noord-Brabant, het Waterbeheersplan van waterschap de Dommel, de Vierde Nota Waterhuishouding, WB21, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De bekende drietrapsstrategieën zijn leidend:

- Vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- Voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit)

Daarnaast is de Beleidsbrief regenwater en riolering relevant. Hierin staat hoe het beste omgegaan kan worden met het hemelwater en het afkoppelen daarvan. In

deze beleidsbrief worden analoog aan de bekende drietrapsstrategieën de volgende pijlers genoemd:

- aanpak bij de bron: het voorkomen van verontreiniging van regenwater;
- regenwater vasthouden en bergen;
- regenwater gescheiden van afvalwater afvoeren;
- integrale afweging op lokaal niveau.

Provincie Noord-Brabant

Het provinciale beleid richt zich op het bereiken en in stand houden van watersystemen die ruimte bieden aan een gezond leefmilieu voor mens, dier en plant. Daarbij zijn economische en ecologische ontwikkelingen met elkaar in evenwicht en is het hebben en houden van een veilige en bewoonbare provincie een randvoorwaarde. Vijf hoofdthema's vormen de kern van het beleid:

- het realiseren van een duurzame watervoorziening;
- het verbeteren van de waterhuishoudkundige situatie;
- het verbeteren van de waterkwaliteit;
- het inrichten van waterlopen met het oog op de versterking van natuurwaarden;
- het anders omgaan met water in bebouwd gebied.

Waterschap De Dommel

Waterschap De Dommel is de beheerder van zowel de kwantiteit als de kwaliteit van het grond- en oppervlaktewater in de gemeente Oirschot. In het (tweede) integraal waterbeheerplan van het waterschap zijn met name het beleid en de actiepunten voor de periode van 2001-2006 vastgelegd. Tevens wordt een doorzicht gegeven naar 2018. In het waterbeheersplan wordt uitgegaan van het streven naar duurzaam, integraal waterbeheer. Het waterbeheer is gericht op het behoud van gebruiksmogelijkheden op de lange termijn, zowel voor wat betreft de kwaliteit als de kwantiteit van het water. Belangrijke thema's zijn:

- ruimte voor water;
- water als ordenend principe;
- duurzaam stedelijk waterbeheer;
- de relaties tussen het watersysteem en de waterketen.

Bovenstaand beleid betekent onder andere dat er 'hydrologisch neutraal' moet worden gebouwd, conform het beleidsuitgangspunt 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen'. Dit houdt in dat het hemelwater dat op daken en verharding valt, in principe niet versneld mag worden afgevoerd naar oppervlaktewater. Er zal moeten worden gezocht naar vormen van hergebruik, vasthouden of bergen van hemelwater. Vermenging van vuil en schoon (hemel-) water wordt niet wenselijk geacht.

Op dit moment ligt het Ontwerp- Waterbeheerplan van het waterschap ter inzage. De vaststelling geschiedt eind 2009. Dit waterbeheerplan beschrijft hoe het waterschap, samen met andere partijen, invulling wil geven aan het waterbeheer in het stroomgebied van de Dommel. Het plan heeft een looptijd van 2010 tot en met 2015. Het betreft alle aspecten rondom het beheer van de watergangen, stuwen, gemalen, transportstelsels en rioolwaterzuiveringen, zowel onder normale omstandigheden als in het geval van calamiteiten. Aan de basis van dit waterbeheerplan staan de waterprogramma's. Deze kwamen in 2007-2008 in samenwerking met andere overheden en belangenpartijen tot stand. In het waterbeheerplan wordt een zestal hoofdthema's uitgewerkt:

- *Droge voeten*; vooral gericht op het inrichten van gestuurde waterbergingsgebieden, zodat de kans op regionale wateroverlast in 2015 in bebouwd gebied en een deel van de kwetsbare natuurgebieden acceptabel is. Voor beekdalen wordt deze overstromingsnorm niet toegepast.
- *Voldoende water*; ten behoeve van dit thema stelt het waterschap de plannen voor het gewenste grond- en oppervlakteregime (GGOR) in zowel landbouw- als natuurgebieden uiterlijk in 2015 vast.
- *Natuurlijk water*; de inrichting en het beheer van watergangen zal gericht zijn op het halen van de ecologische doelen uit de KRW en de functies 'waternatuur' en 'verweven' uit het Provinciaal Waterplan.
- *Schoon water*; hierbij wordt doorgegaan met het proces van samenwerking met gemeenten in de waterketen. Het waterschap neemt bron- en effectgerichte maatregelen om kwetsbare gebieden te beschermen;
- *Schone waterbodems*; hierbij worden waterbodems aangepakt in samenhang met beek- en kreekherstel;
- *Mooi water*; waarbij wordt gericht op de (belevings)waarde van water voor de mens.

Binnen deze kerntaken is een tweetal onderwerpen naar voren geschoven als onderwerpen met een hoge prioriteit; namelijk het voorkomen van wateroverlast en het herstellen van het watersysteem van natura-2000 gebieden.

Gemeente Oirschot

Begin 2006 heeft de gemeente Oirschot het Waterplan Oirschot goedgekeurd. In het waterplan is de visie tot 2030 uiteengezet en zijn concrete projecten benoemd die komende jaren op stapel staan om het watersysteem te verbeteren.

Om ook in de toekomst het water in Oirschot 'op orde' te laten zijn, is in dit waterplan een viertal thema's benoemd. Deze thema's geven de richting aan voor het werken met water in Oirschot:

- Ruimte voor water;
- Anders omgaan met regenwater;
- Water goed vasthouden en bergen;
- Aantrekkelijk water.

Ten aanzien van 'anders' omgaan met regenwater stelt de gemeente Oirschot zich als doel om in 2030 50% af te koppelen. Bij (her)ontwikkeling wordt maximaal ingezet op afkoppelen. Hierbij wordt de volgende voorkeursvolgorde aangehouden:

- Benutten van regenwater (door (her)gebruik);
- Infiltreren van regenwater;
- Bergen van regenwater in (nieuw) oppervlaktewater;
- Afvoeren van regenwater naar oppervlaktewater;
- Afvoeren van regenwater naar de RWZI

Samenwerking met de waterbeheerder

De ruimtelijke onderbouwing dient door de gemeente Oirschot te worden voorgelegd aan waterschap De Dommel. Op 9 februari 2009 is de concept waterparagraaf besproken met het waterschap. Het waterschap verlangt dat er in de waterparagraaf aandacht wordt besteed aan de ligging in een keurbeschermingsgebied. Binnen dergelijke gebieden is hydrologisch neutraal ontwikkelen een must. Daarnaast is de berekening van de benodigde berging uitgevoerd met de HNO-rekentool van het waterschap. De opmerkingen zijn verwerkt in deze waterparagraaf.

Kenmerken watersysteem en gewenste ontwikkelingen

Bodem en grondwater

Het plangebied is gelegen in een oud stuifzandgebied. Volgens de Bodemkaart van Nederland behoort de bodem van het plangebied tot de haarpodzolgronden, welke bestaan uit leemarm en zwaklemig fijn zand. Het gebied heeft grondwatertrap VII, waarbij de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) op meer dan 80 cm beneden maaiveld ligt en de gemiddeld laagste grondwaterstand ligt dieper dan 160 cm beneden maaiveld. Het plangebied is gelegen in een infiltratiegebied.

Oppervlaktewater

Het plangebied is gelegen in het stroomgebied van de Kleine Beerze, een laaglandbeek die ontspringt op het Kempisch Plateau. De Kleine Beerze stroomt circa 700 meter ten oosten van het plangebied. Het plangebied grenst aan het verdrogingsgevoelige gebied Kuikseindsche Heide. Op circa 1 kilometer ten zuidwesten van het plangebied liggen diverse vennen.

Volgens de Verordening Waterhuishouding 2005 ligt het plangebied in een beschermd gebied (keurbeschermingsgebied). Dit houdt onder andere in dat in het gebied geen grondwateronttrekkingen plaats mogen vinden. Ook is hydrologisch neutraal ontwikkelen in deze gebieden een must.

Riolering

De huidige bebouwing op het terrein is aangesloten op het rioolstelsel dat parallel aan de Kuikseindseweg is gelegen. De uitbreiding van VeTeKa zal aangesloten worden op de bestaande riolering.

Water in relatie tot ruimtelijke ontwikkelingen

Het initiatief voorziet in een toename van het verharde oppervlak. Het gaat hierbij om een uitbreiding aan de westzijde van de huidige bebouwing. De uitbreiding van de bebouwing bedraagt ca. 3.750 m².

Het verhard oppervlak neemt derhalve met ca. 3.750 m² toe. Om hydrologisch neutraal te bouwen zal het hemelwater afkomstig van de extra bebouwing in het plangebied vastgehouden en/of geborgen worden.

Voor de berekening van de capaciteit van infiltratie- en/of bergingsvoorzieningen hanteert het waterschap De Dommel een T=10 =10% bui. Tevens dient in beeld te worden gebracht wat er met het afvloeiend hemelwater gebeurt in een extreme neerslagsituatie (T=100 + 10%).

De verharding neemt door de voorgenomen ontwikkeling met 3.750 m² toe. Met behulp van de 'HNO-tool' van het waterschap is de hoeveelheid te bergen hemelwater bepaald. De te realiseren berging is dan als volgt:

- T=10 + 10%: **193 m³**
- T=100 + 10%: **260 m³**

Gezien de bodemopbouw en grondwaterstanden is infiltratie van het hemelwater mogelijk. Hiertoe kan het hemelwater opgevangen worden in een verlaging in het maaiveld direct achter de nieuwe uitbreiding, alwaar het water kan infiltreren in de bodem. Er wordt een gebouw geplaatst met een oppervlakte van 3.750m² op een perceel met een oppervlakte van 4.190m². Dat betekent dat er nog 440m² aan ruimte is om de waterberging te laten plaatsvinden.

Bij een verlaging van het maaiveld van 80cm betekent dit dat er een ruimtebeslag van 325m² benodigd is. Tussen de bebouwing en de wateropvang zal een strook grond liggen van 115m². het hemelwater kan dan ook in het plangebied tijdelijk worden geborgen en infiltreren in de bodem. De capaciteit van de maaiveldverlaging bedraagt 325 * 0,8 = 260m³.

Door de infiltratievoorziening te dimensioneren op een T= 100 + 10 % bui wordt voorkomen dat er een overstort naar het bestaande bosgebied plaatsvindt.

Om vervuiling te voorkomen dienen geen uitlogende bouwmaterialen toegepast te worden. Gezien de ligging van het projectgebied in een keurbeschermingsgebied is dit een must. Het huishoudelijk afvalwater zal via het riool worden afgevoerd.

Afstromend hemelwater is relatief schoon water. Door water van dergelijke goede kwaliteit te laten infiltreren in de ondergrond, wordt het grondwater gevoed met schoon water. Naar verwachting heeft de ontwikkeling dan ook geen negatief effect op de waterkwaliteit in het keurbeschermingsgebied.

Conclusie

Doordat het hemelwater ter plekke geïnfiltreerd kan worden in de bodem hebben de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve invloed op de waterhuishouding. Er wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld. Gezien de ligging van het projectgebied mogen geen uitlogende materialen worden gebruikt voor de af te koppelen (dak)oppervlakken.

4.6 Bodem

In het kader van de planologische procedure vormt de bodemkwaliteit bij ontwikkeling van ruimtelijke functies een belangrijke afweging. Een verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 is uitgevoerd.¹⁶ De belangrijkste resultaten zijn opgenomen in onderhavige ruimtelijke onderbouwing. Voor het integrale rapport wordt verwezen naar de separate bijlage.

Conclusie

Ter plaatse van de 'onderzoekslocatie' is op zintuigenlijke wijze in boring 3 (0-50 cm-mv) een volledige baksteen en metselpuinlaag aangetroffen.

Op basis van de analyseresultaten kan worden geconcludeerd dat:

- in de grond geen van de geanalyseerde parameters in verhoogde concentraties (eventueel gecorrigeerd) ten opzichte van de achtergrondwaarde is aangetroffen;
- in het grondwater geen van de geanalyseerde parameters in verhoogde concentraties (eventueel gecorrigeerd) ten opzichte van de streefwaarde worden aangetroffen.

De hypothese "De gehele locatie is onverdacht" dient te worden aangenomen. Ons inziens bestaat er géén belemmering voor het toekomstige/huidige gebruik van het terrein.

¹⁶ van Vleuten Consult bv voor het scheppen van een beter milieu, verkennend bodemonderzoek aan de Wit Hollandweg 3 te Middelbeers (BRO Boxtel), rapport nr. CV09548vbo, Boxtel 1-12-2009

Algemeen

Grond waarin de onderzochte componenten in verhoogde concentraties voorkomen, is strikt formeel niet geschikt voor onbeperkt hergebruik en dient op milieuhygiënisch verantwoorde wijze verwerkt te worden. Tevens dient bij het vrijkomen van de grond rekening te worden gehouden met verhoogde stort- of verwerkingskosten. Gezien het verkennende karakter van dit onderzoek, altijd mogelijk dat eventueel lokaal voorkomende verontreinigingen niet zijn ontdekt.

5. BEDRIJFSECONOMISCHE TOETS

5.1 Inleiding

Hotim B.V.

Feitelijk is aan de Wit Hollandweg sprake van twee BV's: VeTeKa B.V en Hotim B.V. Hotim B.V. betreft import, het drogen en de opslag van hout uit Kameroen en Maleisië voor de binnenlandse markt. Het geïmporteerd hout wordt gedroogd in Middelbeers, waarna een belangrijk deel voor opslag doorgetransporteerd wordt naar de opslagloods in Veldhoven. Nadat een bestelling is geplaatst komt het (bestelde) hout weer terug in Middelbeers voor afname (in Middelbeers zit het verkoopkantoor). Qua ruimte neemt Hotim B.V. maar een beperkt deel van het bedrijvencomplex aan de Wit Hollandweg in beslag. Wanneer het sec gaat om de exploitatie, dan is het VeTeKa B.V. die moet zorgen voor de winst. Hotim B.V. draait nagenoeg op nul i.c. heeft een exploitatieresultaat na belastingen van nagenoeg nul. Dit is de reden waarom de ruimtelijk economische toets zich volledig richt op VeTeKa B.V.

VeTeKa B.V.

Wanneer VeTeKa wil uitbreiden en dit niet mogelijk is op de huidige locatie, is verplaatsing naar een bedrijventerrein het enige alternatief. Een verplaatsing betekent desinvesteringen van niet verplaatsbare activa op de huidige locatie en nieuwe investeringen op de nieuwe locatie. De schade die bij een verplaatsing ontstaat is onder te verdelen in vermogensschade, inkomensschade en bijkomende schade. Er wordt vanuit gegaan dat nieuwe investeringen gefinancierd worden met vreemd bancaire vermogen. De extra kapitaallasten, die dit veroorzaken, worden verdisconteerd in de verlies- en winstregeling en dus het bedrijfsresultaat. Het bedrijfsresultaat moet dan in de nieuwe situatie voldoende zijn om de nodige vervangingsinvesteringen te doen en aan de aflossingsverplichtingen te voldoen die voortvloeien uit de (bancaire) leningen die op VeTeKa rusten. Is dat het geval dan komt de bedrijfscontinuïteit van het bedrijf niet in gevaar als gevolg van de bedrijfsverplaatsing sec.

Twee opties

In deze paragraaf wordt een globale berekening uitgevoerd van de totale (financiële) schade die de verplaatsing van het huidige bedrijf (exclusief nieuwe ontwikkelingen) met zich meebrengt.¹⁷ Daarbij is een onderscheid gemaakt in twee alternatieven:

1. De bestemming op de gronden aan de Wit Hollandweg blijft dezelfde (bedrijfsdoeleinden) en de gebouwen worden verkocht;

¹⁷ De berekening is uitgevoerd aan de hand van cijfers, die grotendeels door VeTeKa zijn aangeleverd. Deels zijn het standaard ervaringscijfers van BRO.

2. Er is sprake van bestemmingsplanonteigening, waarbij de huidige bestemming getransformeerd wordt tot agrarische bestemming. De bedrijfsgebouwen worden gesloopt.

5.2 Vermogensschade

Indien het bedrijf de bedrijfsbestemming behoudt kan de locatie worden doorverkocht tegen de onderhandse verkoopwaarde van het complex. De opbrengsten uit de verkoop van de oude locatie kunnen dan worden ingezet op de nieuwe locatie. Voor het bepalen van de hoogte van de onderhandse verkoopwaarde is een taxatie nodig. De balanswaardering van de gebouwen is geen indicatie. Er kan sprake zijn van stille reserves. Er wordt vanuit gegaan dat er bij optie 1 geen sprake is van vermogensschade bij gelijke omvang elders omdat het (niet verplaatsbare) vastgoed tegen onderhandse verkoopwaarde kan worden verkocht en de opbrengsten hiervan ingezet kunnen worden als investeringen op de nieuwe locatie.

Ingeval van optie 2 worden de niet verplaatsbare activa (gebouwen en niet-verplaatsbare installaties) volledig afgeschreven. De niet verplaatsbare installaties betreffen de perslucht-, afzuig, en verbrandingsinstallaties, het brandmeldingssysteem, de alarm- en telefooninstallaties en de airconditioning. Bij enkele van deze onderdelen betreft het recente investeringen. De losse installaties zijn verplaatsbaar. De verplaatsbare installaties en materialen zijn: droogunits, schaaftbanken, zaagmachines, verfinstallaties, de slijperij en magazijnstellingen.

Uitgangspunt is ook hier de werkelijke waarde van de gebouwen en niet-verplaatsbare installaties. De werkelijke waarde van de gebouwen is afhankelijk van de verhuurbaarheid van het complex en geldende bruto aanvangsrendementen. In geval van bestemmingsplanwijziging en sloop van het complex is deze werkelijke waarde de onderhandse verkoopwaarde, vrij van huur en /of gebruik. De werkelijke waarde van gebouwen en niet-verplaatsbare installaties verminderd met de restwaarde van de gronden, is in optie 2 de vermogenswaarde. De restwaarde van de grond wordt geraamd op € 7,- per m² bij agrarisch gebruik. De totale vermogensschade bedraagt dan € 4.485.000,- minus € 315.000 = € 4.170.000,-.¹⁸

Indien de locatie haar bedrijfsbestemming behoudt bedraagt de vermogenswaarde nihil. Indien de locatie haar bedrijfsbestemming verliest, wordt de vermogensschade geraamd op € 4.170.000,-. De restwaarde van grond is hierbij in mindering gebracht.

¹⁸ De studie naar de vermogensschade bij bedrijfsverplaatsing heeft plaatsgevonden in 2005 (zie bijlage 1). De bedragen zijn in de tussentijd veranderd, echter de uitgangspunten blijven hetzelfde.

5.3 Inkomensschade

De inkomensschade bestaat uit de financieringsschade en stagnatieschade.

Ter bepaling van de financieringsschade worden vooreerst de hoogte van de herinvesteringen vastgesteld. Ter zake van de herinvesteringen wordt uitgegaan van een zelfde aard en omvang van de gebouwen en niet-verplaatsbare installaties. Het zijn de investeringen, die gedaan moeten worden om dezelfde ondernemingswaarde terug te krijgen ten opzichte van de huidige situatie. De financieringsschade zijn dan de gekapitaliseerde rentelasten, verbonden aan de totale investeringen op de nieuwe locatie (aankoop gronden, investeringen gebouwen en niet-verplaatsbare installaties, aanlegkosten buitenruimte) verminderd met de waarde van de (niet verplaatsbare) activa op de oude locatie.

Er wordt vanuit gegaan dat de investering met vreemd vermogen gefinancierd wordt. Tevens wordt ervan uitgegaan dat de bedrijfsgebouwen en niet-verplaatsbare installaties op de oude en de nieuwe locatie een gelijke waarde zullen hebben. In de praktijk zal dit echter niet het geval zijn. De nieuwwaarde zal altijd iets hoger liggen dan de waarde van de huidige activa tegen onderhandse verkoopwaarde. Dit wordt vermogenswinst of wel het economisch voordeel genoemd ('nieuw voor oud'). Er wordt gerekend met een vermogenswinst van 15%. Dit bedrag wordt in mindering gebracht op gekapitaliseerde rentelasten. Ingeval van beide opties bedraagt de inkomensschade afgerond € 3.084.000,-.

Stagnatiekosten zijn kosten, die men maakt wanneer er over een bepaalde periode geen omzet wordt gehaald. Meestal kan een bedrijf dat verplaatst niet van de ene op de andere dag starten. Voor VeTeKa is gerekend met een geschatte stagnatie van minimaal 6 weken. Met name verplaatsing van verplaatsbare installaties kost enige tijd. Het nieuwe bedrijf wordt eerst in gebruik alvorens de oude gebouwen worden gesloopt. Ofwel opstart van het bedrijf op de nieuwe locatie vindt plaats na staking bedrijf op de huidige locatie. De stagnatieschade wordt geraamd op € 580.000,-.

De totale financieringsschade bedraagt € 3.664.000,-.

5.4 Bijkomende kosten

De derde kostenpost, de bijkomende kosten, bestaat uit zeer diverse kosten. Hieronder vallen onder andere de sloopkosten op de oorspronkelijke locatie (indien van toepassing), de notariskosten, de kosten voor de architect, verhuiskosten, administratiekosten, aansluitkosten voor voorzieningen en de leges. Het bedrijf heeft daarnaast een half jaar dubbele huisvestingskosten. In totaal leidt VeTeKa in het geval van een bedrijfsverplaatsing een schade door bijkomende kosten van ruim € 900.000,-.

Wanneer eveneens sloopkosten worden gemaakt op de oude locatie wordt uitgegaan van een schade door bijkomende kosten van ruim € 816.500,-¹⁹.

5.5 Totale economische schade en conclusie

In het geval van een verplaatsing van VeTeKa wordt een economische schade geleden van (afgerond):

1. € 4.480.000 bij het behouden van de bedrijfsbestemming of bij bestemmingsplan onteigening.
2. € 8.650.000 bij de sloop van bedrijfsgebouwen en het wijzigen van de bestemming in een agrarische bestemming.

De totale kosten betreffen de onder meer de gekapitaliseerde rentelasten over 10 jaar (financieringsschade). De totale schade per jaar bij een bedrijfsverplaatsing bedraagt dan circa € 448.000,- respectievelijk € 865.000,- per jaar (exclusief BTW).

De bedrijfsresultaten van VeTeKa van 2004 en 2005 zijn vergeleken met de bedrijfsresultaten gedurende de eerste jaren ingeval de economische schaden verdisconteerd worden in de verlies- en winstrekeningen over die jaren en overige omstandigheden gelijkblijvend. Er wordt in de berekeningen vanuit gegaan dat de geleden schade gefinancierd wordt met vreemd vermogen tegen een rentepercentage van 6%. Verder is gerekend met een vennootschapbelasting van 25,5%. De consequenties van deze extra financiering op het bedrijfsresultaat zijn in onderstaande tabel weergegeven.

tabel invloed schades op bedrijfsresultaten VeTeKa BV

Jaartal / kengetal	Omzet (bruto marge)	Resultaat na belastingen	Resultaat ten opzichte van schade bij behoud bestemming Optie 1	Resultaat ten opzichte van schade bij sloop Optie 2
2004	6.444.790	525.113	0,62	0,26
2005	6.548.432	406.241	0,51	0,05

Het bedrijfsresultaat komt sterk onder druk te staan, zo blijkt uit voorgaande tabel. In hoeverre het bedrijfsresultaat toereikend is om niet te hoeven interen op het eigen vermogen (verband houdende met solvabiliteit) en om aan alle aflossingsverplichtingen te kunnen voldoen (verband houdende met liquiditeit) kan voor wat betreft optie 1 niet geheel beoordeeld worden. Dat hangt onder meer af van de jaarlijks te verrichten vervangingsinvesteringen. Wel is de kans groot dat de concurrentie fors toeneemt, wanneer er in het pand dat achtergelaten wordt eenzelfde

¹⁹ Uitgegaan wordt van gemiddelde sloopkosten van pakweg € 30.000 per 1000 m² te slopen opstellen.

soort houtverwerkingsbedrijf vestigt (deze kans is aannemelijk wanneer de niet-verplaatsbare machines op de locatie achterblijven).

Ingeval er sprake is van sloop is zeker dat het bedrijf de eerstkomende jaren na verplaatsing niet aan de aflossingsverplichtingen kan worden voldaan. De continuïteit van het bedrijf komt dan zeker in gevaar.

5.6 Locatie onderzoek uitbreiding VeTeKa

Voor de uitbreiding van VeTeKa in Middelbeers is een vijftal optie onderzocht. Hierbij hebben zowel ruimtelijke als economische motieven een rol gespeeld. Het heeft de voorkeur om de uitbreidingen zodanig te plaatsen, opdat er in ruimtelijke en bedrijfseconomische zin een eenduidig beeld ontstaat.



Figuur 10: Onderzochte locaties voor de uitbreiding. Met groen staan de mogelijke locaties voor compensatie van groen weergegeven.

Ruimtelijke voorkeuren voor de uitbreiding zijn:

- De bestaande verharding.
- Het grasveld aan de noordzijde van het bedrijf.
- Plekken waar niet onnodig bos gekapt dient te worden.

Bedrijfseconomische voorkeuren voor de uitbreiding zijn:

- Plekken waar een grote eenheid geplaatst kan worden.
- Plekken die aansluiten op de bestaande bedrijfsstructuur.
- Plekken die logistiek goed te bereiken zijn.

Een extra toegangsweg is niet gewenst. Bij de realisatie van de onderstaande opties zijn twee nieuwe inritten bekeken. De eerste ligt ten noorden van de huidige ontsluiting op de hoek van het bouwblok. Een tweede alternatief, ligt ten zuiden van de huidige ontsluiting, eveneens op de hoek van het bouwblok. Voor deze optie zou een strook bos (GHS) geofferd moeten worden.

Optie	Beoordeling
Optie 1	• De oppervlakte is hier te klein om te voldoen aan de behoefte. • Opp. ca. 700 m² • Uitbreiding is meer richting het dorp gelegen.
Optie 2	• De uitbreiding komt haaks op de inritten van de bestaande hallen. • In- en uitrijden is niet meer mogelijk. De weg verleggen zorgt ervoor dat bomen gekapt moeten worden. • Opp. Ca. 1000 m²
Optie 3	• Aansluitend op bestaande hal. • Logistiek blijft hetzelfde. • Uit het zicht. • Op plaats waar geen verharding ligt, maar waar ook geen bomen staan. • Oppervlakte die toegestaan is kan hier gerealiseerd worden. • Opp. ca. 2000 m² • In het provinciaal beleid is dit deel opgenomen in de GHS.
Optie 4	• Sluit aan op de bestaande hallen. • Uit het zicht. • Vrachtwagens kunnen niet meer laden en lossen. • Installaties moeten verplaatst worden, waardoor de hele bedrijfslogistiek en structuur
Optie 5	• Haaks op de ingangen van de hallen. • In- en uitrijden van vrachtwagens kan niet elders. Een weg die aansluit op de bestaande entree, zorgt ervoor dat bomen gekapt moeten worden. • Vrachtwagens kunnen door deze uitbreiding niet naar de laad- en losplaats komen. • Extra toegangsweg is nodig. I.v.m. veiligheid (provinciale weg) is dit niet gewenst. • Uit het zicht. • Opp. Ca. 1600 m².

Ruimtelijk (landschappelijk) gezien zijn de locaties 2, 3 en 4 het beste inpasbaar, maar leveren de opties 2 en 4 bedrijfseconomisch grote knelpunten op. Voor optie 1 moet de ontsluiting worden gewijzigd. In geval van optie 5 gaat het niet om de vervanging van de ontsluiting, maar om het toevoegen van een tweede ontsluiting, wat ongunstig is voor de verkeersveiligheid. Bovendien ligt de zuidelijke alternatieve ontsluiting in de bocht van de provinciale weg en is de kap van een strook bos niet gunstig.

Op basis van het voorgaande is de locatie optie 3 bedrijfseconomisch de beste locatie. De landschappelijke inpassing is gezien de ligging in de luwte van de reeds bestaande bedrijfspanden goed. De locatie is echter gelegen in de GHS, wat beleidsmatig een knelpunt is. Gezien de lage natuurwaarden in de actuele situatie ('het is een grasveld') en de mogelijkheden om op een gunstiger locatie natuurcompensatie te plegen wordt toch voorgesteld om deze locatie te benutten voor een eenmalige uitbreiding.



Figuur 11: Inrichtingsvoorstel VeTeKa met voorkeurslocatie uitbreiding (in oranje) en locaties voor (mogelijke) natuurcompensatie (in groen)

Compensatie

Op bovenstaande inrichtingsschets is de voorgestelde locatie voor de uitbreiding van VeTeKa weergegeven. Als groene vlakken zijn de locaties voor mogelijke compensatie weergegeven. De lichtgroen locatie belemmeren het uitzicht van de aanwezige bebouwing. De zoeklocaties aan de Wit Hollandweg (ten westen van de initiatieflocatie) en een strook aan de overzijde van de Kuikeindseweg vormen de beste locaties voor compensatie (aangegeven met donkergroen).

5.7 Samenvatting en conclusie

Uit voornoemde analyse kan geconcludeerd worden dat:

- Een verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein een behoorlijke financiële aderlating is;
- Een splitsing van de werkzaamheden tot grote inefficiëntie leidt in een markt met steeds krappere marges;
- Een uitbreiding ter plekke fysiek niet mogelijk is vanwege de ligging aan de rand van de GHS.

Uit de beschrijving van de GHS blijkt echter dat een deel van het GHS binnen de perceelsgrenzen bestaat uit een grasveld. Door het maatschappelijk belang van het behoud en de uitbreiding van de sociaal maatschappelijke functie die VeTeKa vervult voor de plaatselijke werkgelegenheid (zie paragraaf 3.3) en de (financiële) onmogelijkheid om het bedrijf te verplaatsen wordt uitbreiding ter plekke noodzakelijk geacht.

Voor de locatie van de uitbreiding is een vijftal opties vergeleken, waaronder locaties op de huidige verhardingen en het grasveld aan de achterzijde van het perceel. Op basis van landschappelijke en bedrijfseconomische argumenten biedt de locatie op het grasveldje de beste mogelijkheden. Het grasveld ligt echter binnen de GHS. Bij een aantasting van de GHS gelden de beleidsregels van de provincie ten aanzien van het compensatiebeginsel natuur en landschapswaarden. VeTeKa is bereid om bij aantasting van de GHS (feitelijk de bebouwing van een grasveldje) compensatie te leveren.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De Grondexploitatiewet die per 1 juli 2008 in werking is getreden, verplicht overheden om kosten te verhalen indien er sprake is van een bouwplan in de zin van art. 2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Het onderhavige initiatief betreft de uitbreiding van een houtbewerkingsbedrijf met een oppervlakte van 3.750 m². Dit kan aangemerkt worden als een bouwplan in de zin van het Bro. Daarom is kostenverhaal verplicht. Om aan deze eis te voldoen, wordt door de initiatiefnemer en de gemeente een exploitatieovereenkomst gesloten. Het kostenverhaal is hiermee anderszins verzekerd. Een exploitatieplan is dan ook niet noodzakelijk.

7. SAMENVATTING EN CONCLUSIE

Uit voornoemde analyse kan geconcludeerd worden dat:

- Een verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein een zodanige financiële consequenties heeft, dat zij beschouwd uit het oogpunt van concurrentie geen realistisch te overwegen optie is;
- Een splitsing van de werkzaamheden tot grote inefficiëntie leidt in een markt met steeds krappere marges;
- Een uitbreiding ter plekke fysiek niet direct voor de hand ligt vanwege de ligging aan de rand van de GHS.

De belangrijkste factor in de voorgestane ontwikkeling is de aantasting van de GHS. Uit een eerder rapport is een aantal opties omschreven waarna de keuze is gevallen op de locatie zoals in dit rapport is behandeld. Feit hierbij is dat de GHS aangetast wordt.

Slechts onder zeer bijzondere omstandigheden mag er een ruimtelijke ontwikkelingen plaatsvinden in de GHS. Een belangrijk aspect is het maatschappelijke belang. Het zwaarwegend maatschappelijk belang in dezen is het behoud en uitbreiding van de sociaal maatschappelijke functie van VeTeKa voor de gemeente Oirschot. Door het maatschappelijk belang van VeTeKa voor de plaatselijke werkgelegenheid en de (financiële) onmogelijkheid om het bedrijf te verplaatsen wordt uitbreiding ter plekke noodzakelijk geacht.

De provincie heeft op het oude rapport gereageerd (Zie bijlage 2) en kan met de locatie instemmen, mits de natuurwaarden van het perceel goed zijn onderzocht en de effecten van de uitbreiding op deze natuurwaarden. BRO heeft daarom een flora- en faunaonderzoek uitgevoerd.

Uit het flora- en faunaonderzoek is naar voren gekomen dat er geen negatieve effecten verwacht worden op beschermde soorten. De voorkeurslocatie heeft op zichzelf geen hoge natuurwaarden, maar is meer van waarde voor het aangrenzende bos. Het open ruige terrein vormt een buffer voor de bosrand. Geconcludeerd wordt dat er geen aanleiding is voor een aanvullend flora- en faunaonderzoek.

Bij een aantasting van de GHS gelden de beleidsregels van de provincie ten aanzien van het compensatiebeginsel natuur en landschapswaarden. VeTeKa is bereid om bij aantasting van de GHS natuurcompensatie te leveren. Bovendien is VeTeKa bereid om bovenop de verplichte natuurcompensatie een netto versterking van de GHS te realiseren, conform de Spelregels EHS. Dit is uitgewerkt in het natuurcompensatieplan.

Overige waarden in het gebied worden niet aangetast. Op basis van landschappelijke kenmerken, hydrologie en vanuit milieuoogpunt doen zich geen extra belemmeringen voor. Natuurwaarden worden niet belemmerd door de voorgenomen uitbreiding en natuurcompensatie kan in beginsel het bosgebied en de RNLE versterken.

BRO heeft een voorstel gemaakt om natuurcompensatie toe te passen. VeTeKa heeft gronden in bezit die zij in eerste instantie wilde gebruiken voor de natuurcompensatie. Uit een scan daarvan blijkt dat deze gronden reeds in de GHS zijn gelegen of te klein zijn om de natuurcompensatie in zijn geheel toe te kunnen passen.

VeTeKa dient, op basis van het flora- en faunaonderzoek en compensatieplan, het volgende te compenseren:

- 1.550 m² bosrand;
- 3.750 m² bloemrijk grasland.

Een gedeelte hiervan kunnen zij compenseren op veld twee (zoals aangegeven in figuur 12). Voor het overige deel is VeTeKa bereid om gronden te kopen en in te zetten voor deze compensatie.

Voor de concrete invulling van het natuurcompensatie verwijzen we naar het rapport 'Natuurcompensatieplan Veteka Middelbeers Veteka BV Definitief' van december 2009²⁰, welke als separate bijlage aan dit rapport is toegevoegd..

²⁰ Natuurcompensatieplan Veteka Middelbeers Veteka BV Definitief, projectnummer: 151X00324.018782_2, BRO, 16 december 2009 Boxtel

BIJLAGEN

Bijlage 1:
Berekening vermogensschade

Optie 1: Bedrijfsgebouwen worden verkocht en de locatie behoudt zijn bestemming

Bedrijf verplaatst naar bedrijventerrein

	Grootte	eenheid	eenheidsprijs	Totaal
Vermogensschade optie 1				
Taxatiewaarde huidige pand en niet-verplaatsbare installaties				4.485.000
Onderhandse verkoopwaarden huidige pand en niet-verplaatsbare installaties				4.485.000
Totale vermogensschade				0

	Grootte	eenheid	eenheidsprijs	Totaal
Financieringsschade optie 1				
Vervangende aankoop grond	25.000	m ²	160	4.000.000
Bedrijfsgebouwen	12.500	m ²	350	4.375.000
Verhardingen en voorzieningen	10.700	m ²	20	214.000
Beplanting				50.000
Hekwerken				75.000
Toegangshekwerk met beveiligingsvoorziening				20.000
Trafo				20.000
Installaties werkplaatsen				
Perslucht				150.000
Afzuiginstallatie				350.000
Verbrandingsinstallatie				240.000
Brandmeldsysteem				25.000
Alarminstallatie				25.000
Telefooninstallatie				15.000
Droogkamers				
Airconditioning kantoor				15.000
Diversen / onvoorzien	10%			957.400
Totale herinvesteringen				6.046.400
rentepercentage	6%			362.784
-/- nieuw voor oud	15%			54.418
jaarlijkse meer kosten rentebasis				308.366
Totale financieringsschade		factor 10		3.083.660

Stagnatieschade optie 1	5 weken	580.000
--------------------------------	----------------	----------------

Overige kosten bij verplaatsing optie 1				
Notariskosten	8%			320.000
Verhuiskosten Voorraad	10.000	m3	7,50	75.000
Verhuiskosten Machine Arena	240	U	35,00	8.400
Verhuiskosten Schaverij	600	U	35,00	21.000
Verhuiskosten Afwerking	480	U	35,00	16.800
Verhuiskosten Diversen	823	U	35,00	28.800
Advertentie/mailling/opening				30.000
Aansluitkosten/verhuizen telefoon				50.000
Advieskosten				15.000
Dubbele huisvesting 1 jaar (Afschr. + vaste lasten)			0,5 jaar	145.000
Diversen / onvoorzien	15%			106.500
Totale bijkomende kosten				816.500

Optie 2: Bedrijfsgebouwen worden verkocht en locatie wordt achtergelaten als landbouwgrond

Bedrijf verplaatst naar bedrijventerrein

	Grootte	eenheid	eenheidsprijs	Totaal
Vermogensschade				
Taxatiewaarde huidige pand en niet-verplaatsbare installaties				4.485.000
Bodemsanering				PM
-/- restwaarde grond bij agrarische bestemming				315.000
Totale vermogensschade				4.170.000

	Grootte	eenheid	eenheidsprijs	Totaal
Financieringsschade				
Vervangende aankoop grond	25.000	m ²	160	4.000.000
Bedrijfsgebouwen	12.500	m ²	350	4.375.000
Verhardingen en voorzieningen	10.700	m ²	20	214.000
Beplanting				50.000
Hekwerken				75.000
Toegangshekwerk met beveiligingsvoorziening				20.000
Trafo				20.000
Installaties werkplaatsen				
Perslucht				150.000
Afzuiginstallatie				350.000
Verbrandingsinstallatie				240.000
Brandmeldsysteem				25.000
Alarminstallatie				25.000
Telefooninstallatie				15.000
Droogkamers				
Airconditioning kantoor				15.000
Diversen / onvoorzien	10%			957.400
Totale herinvesteringen				6.046.400
rentepercentage	6%			362.784
-/- nieuw voor oud	15%			54.418
jaarlijkse meer kosten rentebasis				308.366
Totale financieringsschade		factor 10		3.083.660

Stagnatieschade	5 weken	580.000
------------------------	----------------	----------------

Overige kosten bij verplaatsing				
Notariskosten	8%			320.000
Verhuiskosten Voorraad	10.000	m3	7,50	75.000
Verhuiskosten Machine Arena	240	U	35,00	8.400
Verhuiskosten Schaverij	600	U	35,00	21.000
Verhuiskosten Afwerking	480	U	35,00	16.800
Verhuiskosten Diversen	823	U	35,00	28.800
Advertentie/mailing/opening				30.000
Aansluitkosten/verhuizen telefoon				50.000
Advieskosten				15.000
Dubbele huisvesting 1 jaar (Afschr. + vaste lasten)			0,5 jaar	145.000
Diversen / onvoorzien	15%			106.500
Totale bijkomende kosten				816.500

Bijlage 2:
Verslag vergadering planologische commissie voor
gemeentelijke plannen

4b. Te bespreken plannen

PRINCIPEUITSPRAAK

P1 1335426 Oirschot

Uitbreidingsplannen VeTeKa

De voorzitter dankt de heer Boon wegens het beschikbaar stellen van het rapport VeTeKa. Mevrouw Vos heeft geen reactie gekregen bij de planadviseur. Mevrouw Vos had het rapport ook niet ontvangen. Wanneer zij naar het kaartje kijkt: dit maakt deel uit van een groter geheel. De heer Boon wil nog een paar zaken goed benadrukken. Het bedrijf heeft recht op uitbreidingsruimte. De provincie geeft voorkeur om dit te doen op het eigen terrein. Op het bedrijf liggen forse stukken met de status GHS. Het bedrijf zoekt naar een plekje waarvan het bedrijf denkt dat het weinig waarde heeft en is daarbij bereid om elders natuurcompensatie te plegen. In dit geval is het ook een maatschappelijk belang om behoorlijk bestuur te doen. Het bedrijfsterrein kent drie delen met de aanduiding GHS. Twee delen betreffen gebieden met bomen. Het derde deel is al vele jaren een weilandje, daar is nu de uitbreiding gepland. De status van GHS is daar "per ongeluk" van toepassing. Op de rest van het terrein heeft het bedrijf geen mogelijkheden tot uitbreiding. Vertrek naar een ander terrein is problematisch, omdat deze terreinen in de directe omgeving er (nog) niet zijn en het bedrijf te groot is (60 fte) voor de kleinere terreinen. De ervaring keert dat dergelijke verhuizingen vele jaren kunnen duren. Het voorstel van de heer Boon is om in dit geval maatwerk te leveren en de uitbreiding toe te staan onder de voorwaarde dat het "verlies" aan GHS wordt gecompenseerd.

De heer Mertens sluit zich in hoofdlijnen aan bij het betoog van de heer Boon. Hij is van mening dat er mogelijk nog eens gekeken moeten worden naar de locatie in Veldhoven en de waarde voor de natuur van het stukje groen dat het bedrijf wil gaan bebouwen. Hij heeft foto's van het veldje bekeken en in zijn ogen lijkt het ook enkel een rommelig grasveld. Wanneer de natuurwaarde beperkt is én de locatie Veldhoven niet geschikt blijkt dan is uitbreiding op de locatie in Oirschot zeker met adequate compensatie, een serieuze optie die nog eens goed bekeken zou moeten worden. Het kan niet zo zijn dat dan de situatie op de kaart boven de praktijksituatie gaat.

De heer Kloosterboer zegt dat er niet wordt ingegaan op de relatie van het graslandje met het bos als complex als foerageergebied. Je moet niet kijken naar de netto waarde van het graslandje maar naar het EHS-complex als geheel. Het is hier een overwegend particulier belang en zeker geen openbaar belang en daarmee geen zwaarwegend maatschappelijk belang. Daarmee is het een 'nee zonder tenzij'. Het bedrijf heeft ook nog een opslagloods in Veldhoven, men heeft nagelaten de plaats daarvan aan te geven. Kijk eerst of daar met minder bezwaar uitbreiding mogelijk is en probeer dan tot een herschikking van activiteiten te komen. Voorts zouden ze dan misschien nog een tijdje kunnen uitzitten tot de ruimte vrijkomt waar vorige keer de heer Boon op doelde. Dan kan alsnog verplaatsing tot stand worden gebracht. Hij heeft begrip voor ruimtenood, echter een bepaald deelaspect is niet in de afweging betrokken. Hij is dan ook niet voor afwijking van bepaalde regels en volgt het directieadvies. De heer Boon zegt dat een verplaatsing van een dergelijk bedrijf vaak 10 jaar duurt, terwijl ze recht hebben om uit te breiden. Het betreft hier belemmeringen op grote percelen van een terrein waar bedrijven plotseling niets meer kunnen. Het bedrijf krijgt dan te maken met waardeverlies. Kennelijk is hier toch het een en ander misgegaan. Voor wat betreft de communicatie is er niet op gewezen dat deze stukken grond 'Natuur' zijn genoemd. De GHS is heilig, maar aan de randen zijn foutjes gemaakt.

De heer Maas heeft de discussie via de heer Osterloh gevolgd. Hij is geneigd naar een bestuurlijke benadering. De begrenzing is er op een of andere manier gekomen. Hij verwijst naar de overwegingen die in het rapport zijn genoemd. Het is mogelijk dat door compensatie een win-win situatie kan ontstaan. Wat hem betreft zou er een positief advies kunnen komen. De heer Kloosterboer vraagt aan de heer Maas of niet eerst de optie van Veldhoven nader bekeken moet worden. Vanwege aantasting GHS is juist de bedoeling dat het bedrijf zijn uiterste best doet om compensatie te voorkomen. De heer Maas zegt dat voor wat de bedrijfseconomische kant betreft een heel plausibel verhaal staat dat past in de opties om de uitbreiding te realiseren. Mits er een goede compensatie komt is dit voorstelbaar. De heer Henssen volgt de provincie waar ze zegt dat de GHS op perceelniveau is begrensd. Hij kan en wil niet beoordelen of het grasveldje de essentie van de GHS – ter plekke is. Hij neemt aan dat de directie weet wat ze opschrijft en dat de provincie haar taak wat dat betreft uitvoert zoals afgesproken is. Hij is geneigd om de provincie te volgen. Wanneer er hier een quorum is dat zegt: “Provincie ga eens kijken of je daar tot een andere afweging kunt komen”, dan zal hij zich daar niet tegen verzetten. Er moet dus met verstand van zaken naar ‘Het grasveld’ gekeken worden (is het wel of niet ‘heilig’ of is het een ‘gewone wei’). Mocht in dit geval de provincie tot de conclusie komen dat hier te rigide naar gekeken is dat er wel mogelijkheden zijn om tot een andere conclusie te komen dan is de heer Henssen van mening dat er niet over de regels heen gestapt moet worden. Ten aanzien van het punt van de heer Kloosterboer dat er nog een locatie buiten beeld gehouden wordt: de VROM-inspectie vraagt zich af waarom dit is. Dit hoeft niet te betekenen dat daar iets is, misschien is het geen geschikte plek. Het zou wellicht handig zijn hier iets over te weten. Dit zou zijn plek moeten krijgen in de afweging tussen het bedrijf, de provincie en de gemeente. Het kan toch niet zo zijn dat er geen voorstel uit komt. De heer Boon zegt dat de provincie eigenlijk zou moeten gaan kijken met haar deskundigheid. Dat betekent echter weer een verdaging. De heer Van Kleij bespeurt dat de discussie niet meer over VeTeKa gaat maar over EHS. Uit zijn waarneming blijkt dat sommige stukjes EHS niet zo zijn als ze op papier lijken. Dat komt hij in deze commissie ook wel eens – tegen. Vaak is het in het streekplan een keer zo vastgesteld. Dat je inhoudelijk je twijfels kunt hebben over de potentiële natuurwaarden, kan zelfs de ontwikkeling belemmeren (omdat je niet meer mag compenseren). Soms belemmert het ook de uitbreiding van een bedrijf als dit. Afgezien dat ze zouden moeten verplaatsen. Als het alleen maar niet mag vanwege de aanduiding. Om nu te zeggen, dat mag niet, dus we doen het niet. Hij volgt de lijn van de heer Boon, en adviseert om er inhoudelijk naar te kijken.

Mevrouw Vos verbaast zich ten eerste over bovenstaand besprokene. Het bedrijf heeft recht op uitbreiding? Dit klopt niet, dit geldt alleen binnen het toegekende bestemmingsvlak in het bestemmingsplan zoals dat in 2003 door de raad is vastgesteld op perceelsniveau. Dit gaat niet, dus dat recht is niet aan de orde. Ten tweede geeft het Streekplan globale aanduidingen en heeft hier geen waarde GHS op het perceel neergelegd. Dat heeft de raad van de gemeente Oirschot gedaan. Dat is op perceelsniveau afgewogen en daar is niets globaals aan geweest. Daar heeft een fatsoenlijke belangenafweging aan ten grondslag gelegen. De juiste procedure heeft plaatsgevonden. De gemeente heeft hier de keuze gemaakt en de begrenzing neergelegd. Daarvoor hebben we met zijn alleen spelregels afgesproken. De spelregels die toegepast kunnen worden is herbegrenzing van de EHS. De gemeente zou dit samen met dat bedrijf moeten doen. Het is niet aan de orde dat de directie dat gaat doen en op pad gestuurd zou moeten worden. De directie heeft immers haar advies uitgebracht. De commissie staat het vrij een eigen advies uit te brengen. De provincie gaat dit niet opnieuw doen. Wellicht kan herbegrenzing een oplossing bie-

den. Als ze zo naar het geheel kijkt is ze er van overtuigd dat hier ook meespeelt dat het perceel is gelegen in de RNLE, rondom omgeven door GHS. De vraag is of je nu wederom op dit moment moet meewerken aan een uitbreiding of dat het bedrijf weg moet. Dit moet de gemeente en het bedrijf zelf afwegen, zeker in het kader van de nieuwe WRO. De heer Boon zegt dat ten aanzien van de verantwoordelijkheid formeel gezien mevrouw Vos gelijk heeft ten aanzien van het vastleggen van het bestemmingsplan. Hij wijst op de jarenlange gevechten in de commissie over feitenkaarten enz. Hij denkt dat gemeenten deze te snel één of één hebben doorgevoerd. Hij wijst echter ook een stukje verantwoordelijkheid van de provincie in deze (feitenkaarten, de status daarvan enz.) Het bestemmingsvlak is volgens de heer Boon, het hek van het bedrijf. De voorzitter wijst op de kaart. De heer Boon vindt dat de commissie los, van het directieadvies, een advies moet maken. In dit geval vindt hij dat ingestemd zou moeten worden met uitbreiding van dit weiland. Hij adviseert de gemeente om heel snel een ontwerp in te dienen zodat het proces kan worden doorgezet (zo snel mogelijk). Mevrouw Vos zegt dat het de verantwoordelijkheid van de gemeente is. Voor 1 juli valt dit uiteraard onder het oude recht. Na 1 juli valt het onder het nieuwe recht. De heer Maas kan zich vinden in de uitleg van mevrouw Vos, dat dit de verantwoordelijkheid van de gemeente is. De gemeente stelt aan de orde dat ze de GHS willen aanpassen. De gemeente zou dit kunnen doen indien men rekening houdt met de spelregels. De heer Van Kleij wil benadrukken dat je eigenlijk zou moeten zeggen dat dit bedrijf te groot wordt. Maar die discussie was voorbij. De discussie wordt vervelend en gaat nu nog over het feit of het wel of geen EHS is. Er wordt dus steeds heen en weer geschoven. Hij vindt het lastig om een principe-uitspraak te doen op basis van documenten, welke status ze ook hebben. Hij wil er voor pleiten het pad op te gaan om de status er af te krijgen via de procedures. In het andere geval adviseert hij om te kijken of er compensatie mogelijk is. De heer Henssen wil niet herhalen wat hij vorige keer heeft opgemerkt. Hij steunt de heer Van Kleij. Hij is niet gaan kijken, anders zegt hij misschien ook 'het is maar een weilandje'. Diegene die deskundig is moet dit maar doen. De heer Kloosterboer volgt ten principale de lijn van het Streekplan. Een groter landschaps- en natuureenheid. Kern is wat hem betreft de Landschotse Heide. Het beleid bij de EHS is gericht tot vergroting van de korrelgrootte. Iedereen weet dat het goed gaat met het bedrijf, de nu gevraagde uitbreiding zal zeker niet de laatste zijn. Hij heeft geprobeerd om op pragmatische wijze op – de link met Veldhoven te wijzen. Er zijn dan misschien nu geen verplaatsingsmogelijkheden, wellicht zijn er die in de toekomst wel. Als je door een slimmere logistiek en betere gebruikmaking van de mogelijkheden die er in Veldhoven zijn tijd kunt winnen moet je die lijn kiezen en niet zeggen: 'het is maar een graslandje'. De detailkaarten zijn destijds gebaseerd op onderzoek en vastgesteld; ze maken alleen om formele reden geen deel uit van het Streekplan. De provincie is juist heel goed gaan kijken bij het op schrift stellen van die 1 op 25.000 kaart waarop perceelgrenzen de zaak is begrensd. De gemeente heeft in opdracht van de provincie gekeken of er reden was om van deze feitenkaarten af te wijken. Deze redenen zijn niet gevonden en de GHS-status is op dat moment herbevestigd. Het is een verkeerd signaal om te kijken of er een stukje van de GHS kan worden afgeknabbeld en herbestemd. De enige juiste constatering is om te zoeken naar een begaanbare weg om die verplaatsing alsnog mogelijk te maken, door de relatie met de andere locatie waarover het bedrijf beschikt (daar de nadruk op leggen). De heer Huijbers vindt het lastig als hij consistent Veldhoven hoort; dat daar ruimte zou zijn. Het betreft hier een verpauperd oud industrieterreintje aan De Run. De tweede plek is een VAB midden in het Beekdal van De Run. Hij volgt sterk de lijn van de heer Van de Kleij. Aan de ander kant kijkend naar het geheel: er ligt daar een substantieel natuurgebied achter, wooncluster

met boerderijen enz. Het nee-tenzij principe is hier aan de orde. Daarmee moet de gemeente aan de slag. Hij ziet verder ook geen oplossing. Mevrouw Vos zegt dat een verplaatsing bekostigd zou kunnen worden door woningen in het kader van buitengebied in ontwikkeling (niet op het weilandje); dit kan een waarde opbrengen ten gunste van de verplaatsing. De heer Boon zegt dat het geen goed idee is, dit ligt in de GHS. Mevrouw Vos zegt dat ze het over Bio-woningen heeft. Het betreft het perceel waar de laatste uitbreiding heeft plaatsgevonden. Het gaat over een drietal woningen. De rest van het perceel terug naar de natuur enz.

De voorzitter geeft de volgende samenvatting van het besprokene. Indien hij bekijkt wat de commissie aangaande dit plan bindt, komt hij tot de conclusie dat er in sympathie naar het bedrijf is met betrekking tot een uitbreidingsmogelijkheid. In het advies zien we dat de directie de opmerking maakt: uitbreiding met 15% zoals dat gebruikelijk is in de streekplanprocedure. De commissie ziet dit ook als een mogelijkheid. Deze mogelijkheid is door de directie en door de commissie nadrukkelijk naar voren gebracht. De voorzitter noemt dit sympathie voor het bedrijf. Het tweede punt is dat er rekening gehouden moet worden met het geldende Streekplan en de bestemmingsplanregeling. Geconstateerd wordt dat dààr waar de uitbreiding is gevraagd het nadrukkelijk GHS-gebied betreft. De discussie begint hier: is de uitbreiding van het bedrijf wel of niet een maatschappelijk belang. Dit kun je eng en ruim interpreteren. Met betrekking tot het maatschappelijk belang kun je zeggen dat er geen maatschappelijk belang in de zin van het streekplan is want die afweging van openbaren belangen heeft hier niet plaatsgevonden. Je kunt ook zeggen: alle aspecten die verbonden zijn aan dit bedrijf hebben zodanige betekenis dat het de moeite waard is om daar nader naar te kijken. Vervolgens komt aan de orde de vraag: Wat zou er als er de sympathie is voor de uitbreiding van het bedrijf maar nog niet is onderzocht of de bedrijfsomvang elders te plekke zou kunnen worden ingericht, de mogelijke oplossing is. In het rapport zijn rekensommen gemaakt.

Hierbij gaat het in ieder geval om heel veel geld. Uit het rapport blijkt dat materieel gezien het bedrijf bereid is om te compenseren. Formeel is het nog niet zover omdat het weilandje nog steeds GHS is en de afweging of het door compensatie kan worden opgeheven moet anders gemaakt worden vanwege het begrip 'maatschappelijk belang'. De heer Henssen zegt dat de sympathie voor de uitbreiding van het bedrijf geclausuleerd is: het bedrijf komt steeds strakker in een "corset" te zitten. Hij vindt dat de gemeente, die in maart een principe-uitspraak vraagt aan de commissie, vooral niet moet worden geadviseerd om te wachten tot na 1 juli zodat er geen vooroverleg meer hoeft te worden gepleegd.

De heer Kloosterboer verzet zich tegen de uitbreiding in de GHS via herbegrenzing op deze plek. Met name vanwege samenhang met de Landschotse Heide. Hij is voor een goed overgangstraject. Er zijn logistiek andere oplossingen denkbaar. De heer Kloosterboer heeft een aantekening: Het creëren van uitbreidingsmogelijkheden in de GHS is voor hem onbespreekbaar.

De voorzitter concludeert tot de volgende conclusie.

De commissie heeft sympathie voor het voorstel tot uitbreiding van het bedrijfsperceel. De commissie vraagt u om de afweging met betrekking tot de aanwezige GHS-natuur ten

aanzien van deze uitbreiding, om die nader te bezien (al of niet met een voorstel bestemmingsplanwijziging te komen).

De commissie adviseert om met betreffend bedrijf voldoende conditioneel alle spreken wat er zou kunnen gebeuren als ze in betreffende uitbreiding (optie 3) zouden willen bouwen. De commissie vraagt zich hierbij af van welke overige bouw mogelijkheden die nu in het bestemmingsplan zitten afstand kan worden gedaan. De commissie adviseert u expliciet om in overweging te nemen of verplaatsing van het bedrijf meer voor de hand liggend is.

Een commissielid is van mening dat uitbreiding in de GHS onbespreekbaar is.

