

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Kapteijns B.V. – ST. MICHIELSGESTEL

Wijzigen bedrijfslocatie i.c.m. natuurontwikkeling Mgr. Hermuslaan 68 / 70



RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Kapteijns B.V. – ST. MICHIELSGESTEL

Wijzigen bedrijfslocatie i.c.m. natuurontwikkeling Mgr. Hermuslaan 68 / 70

Project : **Vergroten bestemmings-/bouwvlak i.c.m. natuurontwikkeling**
> Optimalisering van huidige bedrijfsvoering ;
> Natuurontwikkeling/ verbetering van landschappelijke kwaliteit (ca. 2,7 ha)
> Uitbreiden van het bestemmingsvlak Bedrijven ter grootte van ca. 5.500 m²;
> Totaal toegestane bedrijfsbebouwing 3.000 m²;
> Overige planologische aspecten.

(gemeente Sint-Michielsgestel, sectie E, nr. 3739, 3862, 4207, 4264 en 4265)

Projectcode : ORI 4128
Datum : september 2014 (versie 1: 14 maart 2014)
Opdrachtgever : Kapteijns BV, Mgr. Hermuslaan 70 (5271 RK) te Sint-Michielsgestel
Contactpersoon: 

Gemeente : SINT-MICHIELSGESTEL
Contactpersoon: 

Uitvoering : CUMELA Advies, Nijkerk, 

Status : definitief

VOORWOORD

Voor u ligt een ruimtelijke onderbouwing waarbij nader wordt ingegaan op de uitbreiding en vergroting van het bestemmings- en bouwvlak Mgr. Hermuslaan 68 / 70 te Sint-Michielsgestel ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten van Kapteijns BV in combinatie met de ontwikkeling van de inrichting van de aangrenzende gronden ter grootte van 2,7 hectare ten behoeve van natuur.

Een **eerste fase**, qua uitbreiding c.q. aanpassing van het bestemmings-/bouwvlak, wordt door de gemeente zelf in navolging van de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 31 oktober 2012 ingevuld. Middels deze ruimtelijke onderbouwing wordt **'fase 2'** nader ingevuld.

Economische groei en toekomstperspectieven voor dienstverlenende (machinale) bedrijven ten behoeve van de agrarische sector i.c. buitengebiedgeoriënteerde werken worden in grote mate beïnvloed door de gebruiksmogelijkheden van de eigen inrichting/bedrijfslocatie.

In de voorliggende ruimtelijke toelichting zijn de planologische, milieukundige en bedrijfsspecifieke aspecten in relatie tot het wijzigen van de bestemming voor het bedrijf / houden van paarden weergegeven.

Het cumelabedrijf "Kapteijns BV", is aangesloten bij CUMELA Nederland. CUMELA Nederland is dé belangenorganisatie voor een gespecialiseerde groep ondernemingen (cumelasector). Deze ondernemingen, specialisten in groen, grond en infra, verrichten werkzaamheden met mens en materiaal voor derden. CUMELA Nederland kent een ledenaantal van nagenoeg 2.000 professionele bedrijven werkzaam in genoemde sectoren. CUMELA Advies maakt onderdeel uit van CUMELA Nederland.

Deze ruimtelijke toelichting is in opdracht van  opgesteld door CUMELA Advies. De architectuur/tekeningen zijn/worden verzorgd door Architectenbureau A.M. van BOVEN BV te St-Michielsgestel. Het landschappelijk inpassings- en inrichtingsplan voor de omliggende gronden is opgesteld door Praedium.

De onderhavige ontwikkeling in casu ruimtelijke onderbouwing vindt zijn 'grondslag' in de formele procedure aangaande het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel 2010. De beoogde ontwikkeling is destijds reeds verzocht. Bij schrijven van 26 april 2013 (kenmerk JOI 4128 - B/88132), herhaald bij schrijven van 22 januari 2014 (kenmerk ORI 4128 - B/89690) én specifiek bij (herhaald) verzoek van 9 juli 2014 (ORI 4128 – B/90543; zie bijlage 1) is formeel verzocht om toepassing van de uitbreiding (fase 2) alsmede het 'repareren' van 'fase 1' in casu het aanpassen van het bestemmingsplan Buitengebied. Bij formeel besluit van 28 augustus 2014 (kenbaar gemaakt op 16 september 2014) heeft het college ingestemd – onder voorwaarden – met onderhavige ontwikkeling (zie bijlage 2).

INHOUDSOPGAVE

1 INLEIDING	6
1.1 Aanleiding	6
1.2 Ligging plangebied	7
1.3 Bestemmingsplan / milieu	7
1.4 Leeswijzer	8
2 PROJECT-/PLANOMSCHRIJVING	9
2.1 Omgeving en beschrijving van het plangebied	9
2.2 Bedrijfsprofiel	9
2.3 Beoogde ontwikkeling	11
3 RUIMTELIJK BELEID	14
3.1 Rijksbeleid	14
3.2 Provinciaal beleid (Verordening)	14
3.3 Gemeentelijk beleid	17
3.4 Overig relevant ruimtelijk beleid	19
3.5 Verantwoording beleid / wijze van aanpak	19
3.6 Conclusie 'beleid'	22
4 PLANOLOGISCHE UITVOERINGSASPECTEN	23
4.1 Ruimtelijk	23
4.1.1 Beeldkwaliteit / stedenbouwkunde	23
4.1.2 Landschappelijke inpassing / ruimtelijke kwaliteit	24
4.2 Milieu	25
4.2.1 Bedrijven en milieuzonering	25
4.2.2 Bodem	27
4.2.3 Mobiliteit / infrastructuur	28
4.2.4 Geluid / lawaai	28
4.2.5 Ecologie / Flora- en fauna	29
4.2.6 Luchtkwaliteit	31
4.2.7 Water	32
4.2.8 Cultuurhistorie	33
4.2.9 Archeologie	33
4.2.10 Externe veiligheid	34
4.2.11 MER	34
4.2.12 Leidingen	34
4.3 Conclusie	34
5 VERANTWOORDING	35
5.1 Motivering beleidsaspecten	35
5.2 Uitvoerbaarheid	36

6 JURIDISCHE PLANOPZET	37
6.1 Planologisch-juridisch	37
6.2 De gekozen bestemmingen	37
6.3 Grondexploitatie / planschade	37
BIJLAGEN	38
- 1: Verzoek: Uitbreiding bedrijfslocatie Mgr. Hermuslaan 70 te St.-Michielsgestel (CUMELA Advies); 9 juli 2014 (kenmerk: ORI 4128 – B/90543); - 2: Principebesluit gemeente 'Ontwikkeling Mgr. Hermuslaan 70 te Sint-Michielsgestel' d.d. 16 september 2014 (kenmerk: 471238 / 552016); - 3: Kadastrale kaart: plangebied en omgeving Mgr. Hermuslaan 70; - 4: Terreinindeling/plangebied (bestaand / toekomstige inrichting) Architectenbureau A.M. van Boven BV; no 2013.16 – (laatst gewijz.: 22 september 2014) - 5: Uitspraak ABRvS inzake Bp Buitengebied St-Michielsgestel; 31 oktober 2012 (overwegingen 20); - 6: Natuurontwikkelings-/landschappelijk inpassingsplan Praedium (30 september 2014); - 7: Toekomstvisie ontwikkeling ██████████ i.r.t. landgoed Theede.	

1 INLEIDING

In deze paragraaf is de aanleiding voor de ruimtelijke toelichting, de ligging van het object, het vigerend bestemmingsplan en een leeswijzer opgenomen.

1.1 Aanleiding

Het bedrijf Kapteijns BV is al ruim 50 jaar gevestigd en bedrijfsvoerend aan de Mgr. Hermuslaan 70 (en 68) te Sint-Michielsgestel, gelegen aan de zuid-west rand. Vanaf deze locatie wordt uitoefening gegeven aan het loon-, grondverzet- en verhuurbedrijf (cumelabedrijf).

Vanwege de omvang van het perceel en de wijze van bebouwing enerzijds en de omvang van het aanwezige (landbouw-)materieel (manoeuvreren, stallen, e.d.), ruimte voor logistieke afwikkeling, op-/overslag en bewerking van (strategische) werkvoorraad aan grond-, hulp-, bouwstoffen, stalling van containers, en dergelijke anderzijds is een adequaat en doelmatig ruimtegebruik (lees; bestemming-/bouwvlak) benodigd.

In navolging van algehele schaalvergroting en ontwikkeling, alsmede op grond van het bedrijfseconomische en -technische belang/continuïteit van het bedrijf en ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse (in totaal 2,7 ha), is een wijziging van het bestemmings- en bouwvlak richting de achterzijde (= ten zuid-westen) van de bedrijfslocatie opportuun.

Gedurende de procedure inzake de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel 2010 (vastgesteld d.d. 16 december 2010) is verzocht om de reeds in gebruik zijnde gronden (verder: **fase 1** genoemd) alsmede een uitbreiding in zuid-westelijke richting (verder genoemd: **fase 2**) te betrekken i.c. de bestemming te wijzigen naar de bestemming 'Bedrijf' in navolging van de bestaande- en feitelijke, danwel bedrijfstechnisch noodzakelijke gebruik van de gronden, voor de exploitatie van het bedrijf.

Door de Afdeling van de Raad van State is bij uitspraak van 31 oktober 2012 de opdracht aan de gemeente verstrekt om –kortweg- planologisch te voorzien in een reparatie betreffende het bestaande bestemmingsvlak (Bp 2010) alsmede 'fase 1'.

Per schrijven van 26 april 2013 (en herhaald 22 januari 2014 en 9 juli 2014) zijn formele verzoeken ingediend (bijlage 1) om medewerking te verlenen aan het 'maatwerk' voor het planologisch toestaan van het gebruik van de gronden (zowel fase 1 als fase 2), ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten (w.o. manoeuvreerruimte, op-/overslag en handelingen met goederen/stoffen, stalling materieel, e.d.) als noodzakelijk onderdeel van de bedrijfsuitoefening in combinatie met de bereidheid om de aanpalende landbouwgronden (ca. 2,7 ha) te ontwikkelen tot natuur / landschappelijke inpassing. Hiervan wordt tenminste 2,4 hectare ingezet voor onderhavig initiatief. De te ontwikkelen natuur sluit aan bij het – nog te ontwikkelen – landgoed Theede.

Onderhavige onderbouwing maakt onderdeel uit van voormeld verzoek en wordt/zal gehanteerd ter onderbouwing voor het voorzien in een passend juridisch planologisch kader (conform het schrijven van de gemeente Sint-Michielsgestel d.d. 29 januari 2014, kenmerk 515546). Onderhavig plan 'beschrijft' de behoefte aan een adequate bedrijfslocatie, waarbij de bedrijfstechnische-, beleidsmatige, ruimtelijke- en milieukundige aspecten nader worden gemotiveerd en verantwoord. In eerste aanleg is op 14 maart 2014 een eerste versie van de ruimtelijke onderbouwing ingediend. Na overleg / afstemming met gemeente is de onderbouwing in navolging van het verzoek van 9 juli 2014 (bijlage 1) en het principebesluit van de gemeente (bijlage 2) aangepast.

Op grond van deze ruimtelijke onderbouwing annex inrichtingsplan wordt – in navolging van de verzoeken en gemaakte afspraken - verzocht om het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel zowel qua fase 1 als fase 2 te wijzigen.

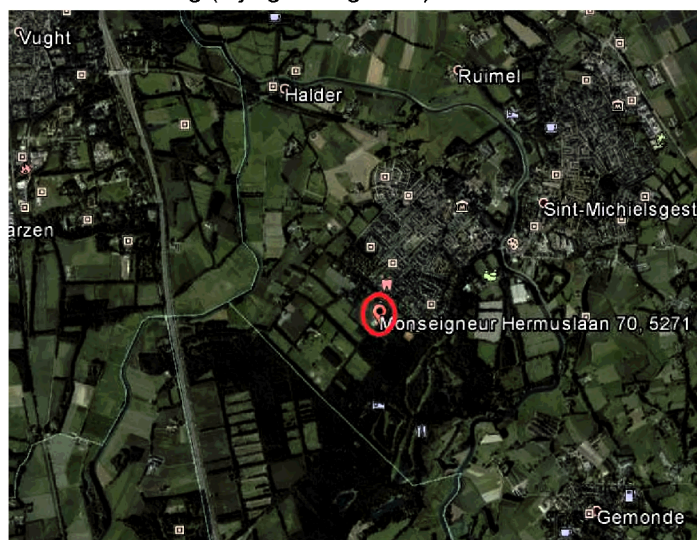
1.2 Ligging plangebied

Het plangebied ligt in de gemeente Sint-Michielsgestel, ten zuidwesten van de woonbebouwing. Het plangebied ligt op de grens van de bebouwde kom en de overgang met buitengebied c.q. natuur.

Het plangebied is Monseigneur Hermuslaan 70 (en 68) en kadastraal bekend als gemeenten Sint-Michielsgestel, sectie E, nr(s) 3739, 3862, 4207, 4264 en 4265 (bijlage 3: Kadastrale kaart percelen).

Voor een globale ligging wordt verwezen naar figuur 1 (luchtfoto plangebied) en figuur 2 (foto plangebied).

Voor de exacte begrenzing van het plangebied wordt verwezen naar de bijgesloten plattegrond-/situatietekening (bijlage 4/ figuur 3).



figuur 1: Omgeving plangebied (bron: Google Earth)



figuur 2: Plangebied (bron: Google Earth)

1.3 Bestemmingsplan / milieu

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente en valt in eerste aanleg onder de vigerende werking van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel 2010, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2010.

Het plangebied is deels bestemd als 'Bedrijven' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzet- en loonbedrijf' (artikel 7) en deels de bestemming 'Agrarisch met waarden- Landschapswaarden' (artikel 6), waarbij verschillende gebiedsaanduidingen aan de orde zijn.

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 31 oktober 2012 uitspraak gedaan inzake de ingestelde beroepen betreffende voormeld plan. Bij overwegingen 20 e.v. is de Afdeling ingegaan op het beroep van [REDACTED], waarbij in overwegingen 20.4 en 20.5 is vastgesteld dat het betoog slaagt en is de gemeenteraad bij overweging 20.6 het vernietigde plandeel, binnen een termijn van 26 weken na de uitspraak (dit betreft: bestaand perceel en 'fase 1') te 'herstellen' middels het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan (zie uitspraak ABRvS: 31 oktober 2012; bijlage 5).

Op grond van het voorliggende (vigerende) bestemmingsplan Buitengebied 2001 is aan het perceel (gelijk bestemmings-/bouwvlak) de bestemming Bedrijfsdoeleinden met de aanduiding B16 (bestemd voor grondverzet- en loonbedrijf) toegekend.

Voormelde 'reparatie' van het vernietigde plandeel plus 'fase 1' dient door de gemeente uitgevoerd te worden. Genoemde reparatie alsmede 'fase 2' wordt betrokken bij de Actualisatie Bestemmingsplan Buitengebied 2015.

Zie voor nadere toelichting bij bestemmingsvlakken en **fase 1 en 2**, figuur 3.

Voor de inrichting is bij besluit van 12 februari 1997 een revisievergunning Wet Milieubeheer verleend. In 2005 is een melding o.g.v. het besluit Opslag en transportbedrijven ingediend inclusief de activiteit op- en overslag. De milieukundige situatie valt momenteel op autonome wettelijke gronden binnen de reikwijdte van het Activiteitenbesluit.

De gemeente Sint-Michielsgestel is doende de herziening/actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied 2015 in procedure te brengen.



figuur 3: Plangebied 'gronden natuurontwikkeling' incl. weergave Fase 1 en Fase 2

1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de huidige situatie en activiteiten van het bedrijf in casu van het plangebied en de voorgestane ontwikkeling. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid – voor zover relevant - behandeld. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de milieu- en omgevingsaspecten die van belang zijn voor de onderhavige bestemmingswijziging. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de verantwoording van dit plan.

2 PROJECT-/PLANOMSCHRIJVING

Een nadere uitwerking van het plan, de omgeving/plangebied, het bedrijf Kapteyns en de bestaande- / beoogde ontwikkeling wordt onderstaand benoemd.

2.1 Omgeving en beschrijving van het plangebied

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel. Het plangebied wordt begrensd door, ten noorden, de woonbebouwing (Theereheide), gelegen aan de Eikenlaan, ten oosten ligt een sporthal / sportvoorzieningen, een 2 onder 1 kapwoning (nr. 99/99a) en meer in zuidoostelijke richting bos/natuur. Ten westen liggen de landbouwgronden (in eigendom van [REDACTED]) welke van oudsher al bij het bedrijf behoren en onderdeel uitmaken van het plangebied. Ten zuidoosten van het plangebied is sprake van bos/natuur (EHS).

Het plangebied ligt – ten westen - aan een doodlopend deel van de Mgr. Hermuslaan. Na de grens van de bebouwde kom is sprake van een onverharde weg/pad naar het aangrenzende bosgebied (zie figuur 3, 4 en 5).

De oppervlakte van het totale plangebied is circa 43.700 m² (ca. 4,4 ha). Het huidige in gebruik zijnde perceel voor bedrijfsdoeleinden bedraagt circa 7.630 m² (incl. **fase 1**).

Fase 2 heeft een oppervlakte van circa 5.625 m² (zie figuur 3 en bijlagen).

De overige gronden binnen het plangebied ter grootte van effectief ca. 2,7 ha zijn beoogd ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit / landschappelijke inpassing, grotendeels in relatie tot de planontwikkeling én – op termijn – zal het gecombineerd worden c.q. onderdeel zijn van de natuurontwikkeling ten zuiden van het plangebied ter grootte van in meer dan 10 hectare waarbij particuliere- en gemeentelijke eigendommen betrokken zijn (zie Toekomstvisie in bijlage)



figuur 4: Kad. kaart omgeving Mgr. Hermuslaan 70 / 68

Het perceel E 4265 is thans een agrarisch perceel van in totaal ca. 3,1 hectare. Deze gronden worden ingericht naar 'natuur'.

Mgr. Hermuslaan 68 - 70 bevat een tweetal bedrijfswoningen/wooneenheden met bijgebouwen én een diverse bedrijfsgebouwen ten behoeve van de bedrijfsactiviteiten. De huidige oppervlakte aan bebouwing bedraagt ca. 1.370 m².

De ontsluiting vindt plaats via de Mgr. Hermuslaan en de Eikenlaan (veelal in oostelijke richting) naar de Essche Weg. De locatie ligt centraal in haar werkgebied, bestaande qua kern uit Sint-Michielsgestel en omgeving.

2.2 Bedrijfsprofiel

Het loon- en grondverzet-, transportbedrijf is in de jaren '60 ontstaan, naast het agrarische bedrijf, op de huidige locatie. Naast loonwerk c.q. verhuur van materieel en personeel is de aanleg, beheer en onderhoud van 'landschap/buitenruimte' in brede zin, middels de inzet van gemechaniseerde- en moderne apparatuur en vakbekwaam personeel – buiten de eigen inrichting – de kerntaak van het bedrijf. Uitgaande van 'hard werken' en een no-nonsense mentaliteit en het belang van direct en persoonlijk contact is gewerkt aan een

robuust fundament van het bedrijf. Voor een nadere omschrijving van alle activiteiten wordt verwezen naar de website van het bedrijf.

Door de specifieke kennis, de professionaliteit, de mate van kwalitatieve dienstverlening en service heeft ertoe geleid dat het bedrijf zich heeft (kunnen) ontwikkelen qua activiteiten, materieel en personeel. De medewerkers zijn in – hoofdzakelijk – in vaste dienst afkomstig uit Sint-Michielsgestel of directe omgeving. Zij komen met de auto (óf met fiets/brommer) naar de locatie aan de Mgr. Hermuslaan, alwaar het materiaal wordt meegenomen, welke op de locatie van opdrachtgever benodigd is. Afhankelijk van de werkzaamheden, locatie en duur, wordt ook vanuit de woonlocatie rechtstreeks naar het 'werk' gereden.

De werkzaamheden worden uitgevoerd voor verschillende opdrachtgevers, waaronder agrariërs, particulieren, gemeenten, waterschappen, natuur- en recreatieschappen, en dergelijke. Veel projecten worden op projectbasis c.q. totaalbeheer uitgevoerd en/of aangenomen.

-cumelasector / dienstverlening

Bij loonbedrijven/ 'agrarisch technisch hulpbedrijven' c.q. initiatiefnemer hebben er de laatste jaren inherent aan de ontwikkelingen van het buitengebied in brede zin, een herverdeling van werkvelden plaatsgevonden. Niet enkel de agrariërs zijn beheerder van het buitengebied of opdrachtgever voor het uitvoeren van werken.

De feitelijke activiteiten in casu aard van de cumela-ondernemingen (i.c. ██████████), binnen en buiten de inrichting, zijn niet gewijzigd. Er is in alle gevallen sprake van de stalling van landbouwmachines, motorrijtuigen met beperkte snelheid, werktuigen en overige hulpmiddelen, onderhoud en reparatie aan eigen materieel en de op- en overslag en behandeling van (een strategische werkvoorraad aan) hulp-, bouw-, grond- of afvalstoffen.

De gewijzigde rol van de cumelabedrijven in het buitengebied ('beheerder en uitvoerder van de buitenruimte in brede zin') is door CUMELA Nederland in relatie tot het concept van de provinciale Verordening Ruimte (2010) van Noord-Brabant ook kenbaar gemaakt middels een zienswijze. Bij de vaststelling van de Verordening Ruimte heeft dit tot aanpassing geleid. Onder andere de begripsomschrijving 'agrarisch technisch hulpbedrijf' is als zodanig aangepast.

Algemeen: Zowel landelijk als in de provincie Brabant is circa 90-95% van de cumelabedrijven gevestigd in het buitengebied c.q. een kernrandzone. De gemiddelde bedrijfsgrootte, qua oppervlakte, is 1,25 hectare en in 98% van de gevallen is een bedrijfswoning aanwezig.

De gemiddelde bedrijfsomvang – qua werkgelegenheid – is 10 FTE. Uit onderzoek van het CBS blijkt dat de cumelasector de grootste werkgever is voor personeel in (en uit) het landelijk gebied.

Dit geeft – kortweg - aan hoe de cumelabedrijven zijn georganiseerd en ontwikkeld, alsmede het belang en noodzaak van de cumelabedrijven in én voor het 'buitengebied in brede zin'. Kortom: Er is, naast de agrarische sector, geen andere sector welke in een dergelijke mate gevestigd is in het buitengebied als de cumelasector ! Dit zegt veel over deze sector en de daarmee samenhangende ruimtelijke belangen.

Kapteijns B.V. in casu de activiteiten zijn als zodanig bestemd en horen thuis op de huidige locatie, Dit is eveneens bevestigd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State conform uitspraak van 31 oktober 2012 (zie bijlage 5).

-opslagvoorzieningen

Het onderdeel 'buitenopslag in ruime zin', binnen de inrichting, is essentieel als 'verlengstuk' van de dienstverlening van het cumelabedrijf i.c. het bedrijf ██████████. De werkzaamheden dienen op de werklocatie (buiten de inrichting) normaliter vroegtijdig aan te vangen (bijvoorbeeld 7.00 uur op locatie). Onder andere bij 'kleinere' klussen is het gebruikelijk en onderdeel van de service dat het cumelabedrijf zorgt draagt voor de hulp-, grond-, bouwstoffen en benodigde goederen/stoffen. Dit geldt bijvoorbeeld voor zaad- en pootgoed (zoals maïs, graszaad), kunstmest, wikkelfolie (voor conservering graspakken) en dergelijke, maar ook voor andere soortgelijke werkzaamheden/activiteiten, zoals bij grondverbetering, het aanleggen van een dam of het aanvullen van een sleufsilo.

Bij genoemde activiteiten is het zeer doelmatig en efficiënt dat ██████████ direct de benodigde stoffen (zoals: zand (diverse soorten), grond, gebroken puin, e.d.) kan meebrengen en ter plaatse, bij de klant, nuttig kan toe-

passen. Om dit vanuit bedrijfsmatig en strategisch oogpunt te realiseren is een doelmatige opslag binnen de inrichting aan de Mgr. Hermuslaan al vele jaren in gebruik/aanwezig.

Indien rekening houdend met de vereisten op grond van het Besluit bodemkwaliteit een homogene partij op grond van een partijkeuring of een bodemkwaliteitskaart wordt ingenomen/opgeslagen, kan deze partij vervolgens (opnieuw rekening houdend met de vereisten op grond van het Besluit bodemkwaliteit danwel het gemeentelijk beleid in deze) elders toegepast worden.

De opslagvoorzieningen richten zich op de op- en overslag en indien nodig bewerken, waaronder zeven van bouwstoffen (zoals zand, grond, e.d.), grond-, hulp- en afvalstoffen, puin of dergelijke.

Voor het bedrijf [REDACTED] is het BARIM van toepassing. De werkzaamheden en op-/overslagmogelijkheden zijn op grond van het BARIM toegestaan alsmede gelimiteerd.

2.3 Beoogde ontwikkeling

De in deze ruimtelijke onderbouwing nader omschreven ontwikkelingen, ter ondersteuning van het ingediende verzoek, betreffen de volgende:

De ontwikkelingen binnen het plangebied bij [REDACTED] zijn in fasen aangeduid:

- * Fase 1 ziet op de concrete aanpassing/herziening van het bestemmingsplan van het bestaande gebruik als loon-, grondverzet- en transportbedrijf (incl. daaraan verwante op-/overslag en bewerking van bouw-, grond- en afvalstoffen) inclusief de reeds in gebruik zijnde gronden, ten zuiden van het perceel. Deze actualisatie inclusief onderbouwing, motivering en relevante onderzoeken – en het opnemen van algemene ontwikkelingsmogelijkheden qua bebouwing, gebruik, e.d. – is een ‘verplichting’ welke in navolging van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 31 oktober 2012 bij de gemeente ‘ligt’;
- * Fase 2 richt zich op de overige ontwikkelingen, waarbij relevant is:
 - **Vergroten van bestemmings- en bouwvlak van de gronden van ‘Agrarisch met waarden’ naar de bestemming ‘Bedrijf (B)’ met de aanduiding ‘loonwerk- en grondverzet’, ter grootte van in totaal ca. 5.500 m² (zie figuur 3 / bijlage 4 en 6);**
 - Voormelde dient aansluiting te vinden bij de voorziene aanpassing van het bestemmings- en bouwvlak van het bestaande terrein en fase 1 (zie hiervoor);
 - **Het voorzien c.q. veranderen (herindeling) van adequate voorzieningen ten behoeve van manoeuvreren, stalling van materieel, werktuigen en containers, alsmede op-/overslag van grond-, hulp-, bouw- en afvalstoffen welke afkomstig zijn van buiten de inrichting (strategische werkvoorraad, zoals zand, grond, bestratingsmateriaal, ongebroken puin, e.d.) en het uitvoeren van daaraan gepaard gaande handelingen (laden, lossen, mengen, zeven, e.d. én het - incidenteel – be-/verwerken van afvalstoffen ten behoeve van nuttige toepassing (buiten inrichting));**
 - **Het realiseren van een bebouwd oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van in totaal 3.000 m² (gedurende de planperiode), waarbij gehele perceel als bouwvlak is aangemerkt;**
 - **Zorgdragen voor landschappelijke inpassing en bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit. [REDACTED] is, in samenhang met voormelde, bereidt om de ten westen gelegen – in eigendom zijnde – landbouwgronden van in totaal circa 2,7 hectare ‘in te zetten’ ten behoeve van natuurontwikkeling (in aansluiting op de ontwikkeling aan de Gagellaan).**
- * Ten zuiden van het plangebied wordt beoogd om landgoed Theede te ontwikkelen. De gronden van [REDACTED] zullen qua inrichting en oppervlakte aansluiten c.q. onderdeel worden van dit landgoed. Een toekomstvisie inzake de ontwikkeling van [REDACTED] en de relatie met het landgoed is – ter illustratie – opgenomen in dit plan (zie bijlage 7: Toekomstvisie).



figuur 5: Entree via Mgr. Hermuslaan richting plangebied; Rechts vooraan brievenbus, bedr.woning 68, verderop; woning nr 70 + bedrijfslocatie; Links: woningen nr. 99 / 99a



figuur 6: Huidig aanzicht i.c. locatie 'plangebied'



figuur 7: Huidige landbouwgronden, onderdeel plangebied; op voorgrond vindt ontwikkeling bedrijf plaats; op achtergrond 2,7 ha natuurontwikkeling (zie bijlage 6, respectievelijk 7).

3 RUIMTELIJK BELEID

In dit hoofdstuk wordt beknopt ingegaan op de diverse beleidsonderdelen, die van toepassing zijn op de locatie Mgr. Hermuslaan 70 in casu het plangebied. Voor een uitgebreide beschrijving van het relevant planologisch beleid wordt verwezen naar het vermelde in de Toelichting bij het (ontwerp)bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel 2011, alsmede het verder voor te bereiden herziening/actualisatie van het Bp Buitengebied.

3.1 Rijksbeleid

- *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. De SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' wordt is op 13 maart 2012 vastgesteld. In de SVIR is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte en diverse planologische kernbeslissingen, opgenomen.

Het planvoornemen voorziet in het vergroten van het bestaande agrarisch technisch hulpbedrijf i.c. bedrijf van [REDACTED] om zodoende de continuïteit van een bestaand bedrijf te verzekeren in combinatie met natuurontwikkeling, welke gebaseerd is op het oorspronkelijke verkavelingspatroon en aansluit bij de nabije omgeving.

Daarmee kan geconstateerd worden dat het initiatief, waarvoor onderhavig plan is opgesteld, aansluit op het locatie- en bundelingsbeleid uit de Nota Ruimte i.c. dat er geen sprake is van strijdigheid met het voormelde rijksbeleid. Rijksbelangen zijn niet in het geding.

3.2 Provinciaal beleid (Verordening)

- *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening Ruimte*

Op 1 oktober 2010 heeft de Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden. Op 17 december 2010 hebben de Provinciale Staten de Verordening Ruimte (VR) vastgesteld, welke op 1 maart 2011 in werking is getreden. Hiermee is invulling gegeven aan de wettelijke bepaling (art. 2.2) van de Wet op de ruimtelijke ordening (Wro: 1 juli 2008).

De VR wordt jaarlijks herzien, thans is de VR 2014 formeel van toepassing. De VR 2014 is in de vergaderingen van 7 februari jl. en 14 maart 2014 door de Provinciale Staten van Noord-Brabant vastgesteld.

Middels deze instrumenten is er één integrale ruimtelijke structuurvisie/Verordening voor het hele grondgebied van Noord-Brabant. Het beleid zoals voorheen opgenomen in het Streekplan Brabant in Balans, overige structuurvisies of nota's is overgenomen en waar nodig gewijzigd in relatie tot trends, ontwikkelingen en de filosofie van de provincie.

De structuurvisie beschrijft de visie, ambitie en de te beschermen provinciale ruimtelijke belangen van de provincie tot 2025. Op grond van de SVRO/Verordening wordt gestuurd op 'functies' en 'kwaliteiten' van het gebied.

De Verordening bevat voorschriften voor de borging en bescherming van de provinciale belangen, welke op grond van het bepaalde in de Wro, grotendeels een rechtstreeks doorwerkend beleid heeft naar de gemeentelijke bestemmingsplannen.

De belangen zijn onderverdeeld in thema's, waaronder – relevant in relatie tot het plangebied:

- > Het versterken van de regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- > Het bieden c.q. mogelijk maken van een multifunctioneel landelijk gebied;
- > Een robuust en veerkrachtig water- en natuursysteem;
- > Faciliteren van ontwikkelingen – onder voorwaarden – van niet-agrarische ontwikkelingen (zie Hieronder -> Bedrijven in kernen in landelijk gebied);
- > Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (zie hierna).

- Niet-agrarische ontwikkelingen

Regels ten aanzien van niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen gerelateerd aan 'agrarisch technisch hulpbedrijven en niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen' buiten het bestaand stedelijk gebied zijn opgenomen in artikel 7 van de VR 2014 : Gemengd landelijk gebied; specifiek artikel 7.11 (niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen) en 7.12 (afwijkende regels voor agrarisch technisch hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven).

Het plangebied is overeenkomstig de kaarten (figuur 8) behorend bij de VR 2014 gelegen in de zone(s):

- > Agrarische ontwikkeling en windenergie (groen raster, geldt voor hele plangebied);
- > Cultuurhistorie (lila raster: van toepassing voor 'fase 2' van plangebied).

In artikel 7.11 en 7.12 (VR 2014) is benoemd onder welke voorwaarden kan worden voorzien 'in een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling' in onder andere een gemengd landelijk gebied.

In artikel 7.11, lid 2, zijn de voorwaarden vernoemd waarbij in afwijking van het gestelde van lid 1, onder a, d en h, kan worden voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaand niet-agrarische ontwikkeling.

Het gaat hierbij vooral om ontwikkeling van bestaande bedrijven met een omvang groter dan 5.000 m². In samenhang met het gestelde in artikel 7.12 gelden afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarische verwante bedrijven.



figuur 8: Kaart VR 2014 (ontwerp) irt plangebied

Artikel 7.11, lid 1 en lid 2 van de VR 2014 (ontwerp) luiden als volgt:

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied, niet zijnde een vestigingsgebied glas-tuinbouw, kan voorzien in een VAB-vestiging van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, anders dan bepaald in de artikelen 7.8 tot en met 7.10, mits:

- a. de totale omvang van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
- b. dit bijdraagt en past binnen het beleid voor de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie als bedoeld in artikel 7.1;
- c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de toegestane omvang van 5.000 m²;
- i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

2. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en h, kan een bestemmingsplan voorzien in een redelijke uitbreiding van een bestaande niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6, tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied);
- b. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

In paragraaf 3.5 worden voormelde beleidsaspecten nader toegelicht / verantwoord. Op voorhand is de hypothese dat voldaan wordt c.q. invulling wordt gegeven aan genoemde criteria legitiem.

- *Bevordering ruimtelijke kwaliteit; artikel 3.1 (VR 2014);*

Een elementair aspect bij planologische ingrepen welke is vastgelegd in de Verordening Ruimte is de zogenaamde investeringsmaatregel c.q. zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit, opgenomen in hoofdstuk 2: Bevordering van ruimtelijke kwaliteit (VR 2014).

Nieuwe ontwikkelingen bieden een kans voor behoud en ontwikkeling van het landschap. De hoofdregel is dat ontwikkelruimte dient bij te dragen aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. Het ontwikkelen van landschap reikt verder dan vasthouden aan wat er is, ontwikkelen van het landschap gaat ook om het toevoegen van nieuwe kwaliteiten.

De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit bepaalt dat:

- er zorgvuldig wordt omgegaan met het ruimtegebruik;
- er rekening wordt gehouden met de omgeving;
- de ontwikkeling bijdraagt aan het behoud of de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaald de Verordening Ruimte dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt verzekerd dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Per 1 november 2011 is de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap vastgesteld door Gedeputeerde Staten. Deze handreiking bevat een leidraad waarbij de "waardevermeerdering" welke ten gevolge van de planologische wijziging kan optreden, zowel financieel, juridisch en feitelijk geborgd kan worden.

De gemeenten hebben de taak om bij ontwikkelingen toe te zien op de zorgplicht. De gemeente Sint-Michielsgestel heeft in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost-Brabant ingestemd met de nadere 'Afspraken: voorwaarden uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap'.

Er wordt onderscheid gemaakt in drie categorieën voor ontwikkelingen in het buitengebied, betreffende de mate van landschappelijke inpassing / compensatie;

- categorie 1: geen of verwaarloosbare impact
geen tegenprestatie

- categorie 2: beperkte impact
een goede landschappelijke inpassing op basis van een door gemeente goedgekeurd landschapsplan waarbij de realisatie, beheer en de instandhouding van de inpassing zijn geborgd (b.v. anterieure overeenkomst). De landschappelijke inpassing wordt verder niet gekwantificeerd. Maatwerk staat hier voorop.

- categorie 3: aanzienlijke impact
een methode die uitgaat van de berekening van een forfaitair bedrag op basis van de verandering van de waarde van de grond (bestemmingswinst). Voorstel is om als basisinspanning uit te gaan van 20% van de waardevermeerdering.

In hoofdstuk 4 van deze ruimtelijke onderbouwing is voornoemde nader uitgewerkt.

Voor onderhavig plan is een nader natuur-/landschapsinrichtingsplan, alsmede bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit uitgewerkt, door Praedium (30 september 2014; bijlage 6), van in totaal 2,7 hectare waarbij rekening is gehouden met de door de gemeente (zie bijlage 2) verzochte aspecten, zoals *'handhaven van het open karakter, planlocatie geschikt gemaakt voor recreatief medegebruik, versterken van het voor het gebied kenmerkende verkavelingspatroon'*. De gronden zullen – op termijn – onderdeel uitmaken c.q. gecombineerd worden met het te ontwikkelen landgoed Theede (zie ter illustratie; bijlage 7).

In paragraaf 4.1.2 'landschappelijke inpassing' wordt nader ingegaan op de inpassing en mate van ruimtelijke compensatie.

- Bedrijven in kernen in landelijk gebied (art. 4.6 VR 2014)

In hoofdstuk 4 van de VR 2014 is het beleid ten aanzien van bedrijven in kernen in landelijk gebied nader uitgewerkt, waarbij artikel 4.6, lid 2, ingaat op de toelichting bij de verantwoording aangaande het voorzien in een vestiging of uitbreiding van een bedrijfsperceel boven de 5.000 m², hetgeen bij onderhavig initiatief aan de orde is.

Artikel 4,6, lid 2, (VR 2014) luidt als volgt:

2. In afwijking van het eerste lid kan een bestemmingsplan voorzien in een vestiging of een uitbreiding van een bedrijfsperceel boven de 5.000 m², mits de toelichting daaromtrent een verantwoording bevat, waaruit blijkt dat:

- a. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik bedoeld in artikel 4.4, derde lid;
- b. aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse;
- c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op:
 1. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied, of
 2. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein,
 3. wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein.

In paragraaf 3.5 worden voormelde beleidsaspecten nader toegelicht / verantwoord.

- Natuurplan 2014

De ten zuidoosten gelegen gronden (maken geen deel uit van plangebied) zijn op grond van de kaarten, behorend bij de Structuurvisie Noord-Brabant als Ecologische Hoofdstructuur (EHS) aangewezen (figuur 9). Op grond van het Natuurplan 2014 (waarin de ambities en doelstelling voor de diverse natuurgebieden – jaarlijks – worden vastgelegd) is sprake van een natuurstype: 'N16.01 Droog Bos met productie'. In hoofdstuk 4 wordt dit nader toegelicht.

3.3 Gemeentelijk beleid

Inzake het relevante gemeentelijk beleid wordt in eerste aanleg verwezen naar het verwoorde in artikel 2.1.3 'Gemeentelijk Beleid' van de Toelichting bij het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel.

Een aantal recente ontwikkelingen qua beleid zijn hieronder weergegeven:

- Structuurvisie 2025

In 2009 is door de gemeente Sint-Michielsgestel de strategische visie 'Zieners 2025' vastgesteld. In deze strategische visie



figuur 9: Uitsnede Themakaart Natuur en landschap (VR2014)

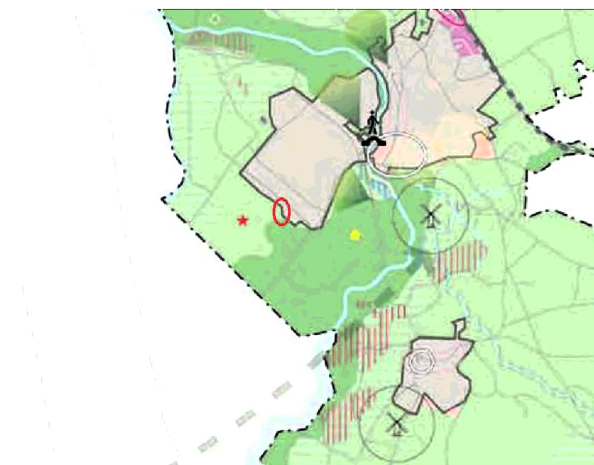
is het gewenste (ruimtelijke) toekomstbeeld van Sint-Michielsgestel vastgelegd. De strategische visie bepaalt wel de richting van de gewenste ontwikkelingen, maar niet de route waarlangs deze ontwikkelingen tot stand zullen komen. Om laatstgenoemde te faciliteren is de Structuurvisie 2015 opgesteld (d.d. 13 oktober 2011).

Deze visie biedt een schets van de te hanteren hoofdlijnen voor de toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen binnen het grondgebied, alsmede de hoofdzaken van het door de gemeente te voeren ruimtelijk beleid.

De Ambities, Idealen en opgaven zijn in hoofdlijnen beschreven, alsmede de Visie op de gemeente in totaliteit alsmede de afzonderlijke (woon-)kernen. Tot slot is 'de weg naar uitvoering (hfdst. 5)' vastgelegd.

In paragraaf 3.4 van de Visie wordt, gerelateerd aan onderhavig initiatief, specifiek ingegaan op de ontwikkelingsmogelijkheden voor Lokaal gebonden bedrijvigheid. De aanwezige bedrijvigheid in en rond het buitengebied is relatief kleinschalig.

De onderhavige ontwikkeling is in lijn met de Visie.



figuur 10: Uitsnede Visiekaart

- Bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel 2010

Het plangebied is gelegen in het buitengebied van de gemeente en valt in eerste aanleg onder de vigerende werking van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel 2010, zoals vastgesteld door de gemeenteraad op 16 december 2010.

Het plangebied is deels bestemd als 'Bedrijven' met de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - grondverzet- en loonbedrijf' (artikel 7) en deels als 'Agrarisch met waarden-Landschapswaarden' (artikel 6).

Tevens zijn enkele gebiedsaanduidingen van toepassing:

- >Historisch landschappelijk gebied (6.1, onder s: het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide historisch landschappelijk gebied);
- >Leefgebied van dassen (6.1, onder v: het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide leefgebied van dassen);
- >Besloten gebied (6.1, onder p: het behoud, herstel en ontwikkeling van de waarden, in het bijzonder voor het op de verbeelding aangeduide besloten gebied);
- >Reconstructiewet – extens.gebied (6.1, onder aa: een extensiveringsgebied)
- >Archeologische verwachtingswaarde 1 (art. 28) of 4 (art. 31)

De Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS) heeft op 31 oktober 2012 uitspraak gedaan inzake de ingestelde beroepen betreffende voormeld bestemmingsplan. Bij overwegingen 20 e.v. is de ABRvS ingegaan op het door [REDACTED] ingestelde beroep, waarbij in overwegingen 20.4 en 20.5 is vastgesteld dat het betoog slaagt, en aan de gemeenteraad bij overweging 20.6 is opgedragen het vernietigde plandeel, binnen een termijn van 26 weken na de uitspraak (dit betreft: bestaand perceel en 'fase 1') te 'herstellen' middels het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan (zie uitspraak ABRvS: 31 oktober 2012; bijlage 5).

In navolging van de voormelde 'vernietiging' is thans het (vigerende) bestemmingsplan Buitengebied 2001 van kracht, waaraan aan het bedrijfsperceel (k bestemmings-/bouwvlak) de bestemming Bedrijfsdoeleinden met de aanduiding B16 (bestemd voor grondverzet- en loonbedrijf) is toegekend en aan de overige gronden 'agrarisch met waarden'.

Voormelde 'reparatie' van het vernietigde plandeel plus 'fase 1' dient door de gemeente uitgevoerd te worden. Genoemde reparatie alsmede 'fase 2' wordt betrokken bij de Actualisatie Bestemmingsplan Buitengebied 2015. Zie voor nadere toelichting bij bestemmingsvlakken en **fase 1 en 2**, figuur 3.

De gemeente Sint-Michielsgestel is doende de herziening/actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied 2015 in procedure te brengen. Hiertoe zou zij dus deels zélf in navolging van de opdracht van de ABRVS een herziening / wijziging van het bestemmingsplan voor het plangebied dienen door te voeren (fase 1) en dit, mede in navolging van het verzoek (bijlage 1) en het principebesluit (bijlage 2) dienen te combineren met de ontwikkelingen zoals genoemd in fase 2 (zie paragraaf 2.3).

3.4 Overig relevant ruimtelijk beleid

Naast het provinciaal - en het gemeentelijke beleid dient rekening gehouden te worden met de nationale - en Europese regelgeving betreffende het plangebied.

Hierbij hebben de volgende wetten of richtlijnen een relatie met de projectlocatie: de Habitat- en Vogelrichtlijn, Natuurbeschermingswet, Flora – en Faunawet, de Kaderrichtlijn Water, Wet-/besluit ruimtelijke ordening, Wet geluidhinder, Wet Milieubeheer en dergelijke. De planologische gevolgen van de hiervoor genoemde regelgeving zijn in hoofdstuk 4 nader uitgewerkt.

- Wet Milieubeheer / Landbouw - activiteitenbesluit

Inzake de verplichtingen uit de Wet Milieubeheer (ex. art 8.1 juncto art. 8.40) wordt door het bedrijf voldaan. [REDACTED] is een bedrijf c.q. beoefent activiteiten uit welke qua aard van de activiteiten en huidige voorzieningen onder het huidige Activiteitenbesluit, onderdeel 'agrarische activiteiten/landbouw' (voorheen: Besluit Landbouw Milieubeheer (staatsblad 2006, 390)) vallen.

Voor de inrichting is bij besluit van 12 februari 1997 een revisievergunning Wet Milieubeheer verleend. In 2005 is een melding o.g.v. het besluit Opslag en transportbedrijven ingediend inclusief de activiteit op- en overslag.

De milieukundige situatie valt momenteel op autonome wettelijke gronden binnen de reikwijdte van het Besluit algemene regels inrichtingen milieubeheer (Activiteitenbesluit).

3.5 Verantwoording beleid / wijze van aanpak

In bovenstaande paragrafen is nader ingegaan op het ruimtelijk beleid; rijks-, provinciaal-, gemeentelijk. In deze paragraaf vindt een nadere verantwoording/conclusie plaats.

Rijksbeleid:

- In relatie tot onderhavig plan c.q. ruimtelijke ontwikkeling zijn ruimtelijke rijksbelangen niet in het geding. Ontwikkelingen in de EHS vindt niet plaats. Door het natuurontwikkelingsplan (2,7 ha) wordt een bijdrage geleverd aan de natuurkundige- en ecologische ontwikkeling ter plaatse;

Provinciaal beleid:

- Er is sprake van een uitbreiding van een bestemmings-/bouwvlak 'Bedrijven' bij een bestaand niet-agrarisch bedrijf / agrarisch technisch hulpbedrijf, met een bestaand oppervlak van ca. 7.630 m², tot circa 1,3 hectare i.c.m. 2,7 hectare natuurontwikkelingsplan (waarvan 2,4 ha 'toegerekend' wordt aan onderhavig initiatief), waarbij rekening dient te worden gehouden met het gestelde in artikel 7.11 / 7.12 van de VR 2014.

Een toetsing aan de gestelde voorwaarden van 7.11, lid 1 en 2, leidt tot het volgende:

Lid 1:

- a) Er is reeds sprake van een bestaande totale omvang van het bestemmingsvlak van meer dan 5.000 m². Het gestelde in lid 2, aanhef, is dienovereenkomstig van toepassing;
- b) De ontwikkeling past qua beleidsvisie in/bij een gemengde plattelandseconomie. De afgelopen decennia is dit op grond van bestaansrecht en passendheid in de omgeving reeds aangetoond. De ruimtelijke ontwikkeling leidt per saldo niet tot meer of andere bedrijfsactiviteiten dan reeds formeel aanwezig en toelaatbaar. Het bedrijf levert qua werkzaamheden, maatschappelijke- en sociale betrokkenheid een wezenlijke bijdrage aan de plattelandseconomie;
- c) Er is geen sprake van overtollige bebouwing. De aanwezige bebouwing is functioneel en doelmatig benodigd en bestemd t.b.v. de bedrijfsactiviteiten. De ontwikkeling voorziet wel in toevoeging van

bebouwing. Door de compacte bouwstijl, met agrarische kenmerken, is sprake van zuinig ruimtegebruik.

- d) De beoogde ontwikkeling mag in eerste aanleg – volgens de VR – niet leiden tot een milieucategorie 3 of hoger. Voor het bedrijf/de activiteiten is op grond van de VNG-brochure Milieuzonering en bedrijven een milieucategorie van 3.1 van toepassing (zie paragraaf 4.2.1). Conform voormelde en het vigerend planologisch regime is sprake van een legaal bedrijf met minimaal een milieucategorie 3.1. De ontwikkeling op zich leidt derhalve niet tot een 'groei' of ontwikkeling naar milieucategorie 3.1. Het gestelde in lid 2, aanhef, is dienovereenkomstig van toepassing;
- e) Er is sprake van één bedrijf;
- f) Er is geen sprake van een kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- g) De ontwikkeling leidt niet tot een zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
- h) Onderhavige ruimtelijke ontwikkeling is benodigd ter continuering van de bedrijfsvoering. Er is sprake van een bestaand bedrijf. Met de beoogde ontwikkeling, waarbij sprake is van natuurlijke begrenzing, waardoor verdere uitbreiding van het bedrijfsoppervlak niet mogelijk is, is de toekomst/continuïteit gewaarborgd. Het gestelde in lid 2, aanhef, is dienovereenkomstig van toepassing;
- i) Er is geen sprake van bezoekers of overnachtingen, respectievelijk van een grootschalige ontwikkelingen.

Lid 2:

Aanhef: zie hiervoor

a) Toelichting bij artikel 4.6, tweede lid:

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

- Het bestaande bestemmingsvlak Bedrijven, inclusief fase 1, is niet toereikend voor de uit te voeren bedrijfsactiviteiten van [REDACTED] (zie figuur 11). Vanwege de omvang van het afzonderlijke materieel, de bestaande én uit te breiden voorzieningen omtrent op-/overslag van stoffen, onder andere gebaseerd en noodzakelijk in relatie tot bijvoorbeeld het Besluit Bodemkwaliteit, noopt ten behoeve van een gescheiden opslag (met aanvaardbare opslaghoogte) voor afdoende voorzieningen in casu gebruikruimte, de stalling van containers e.d., is ten behoeve van de bestaande activiteiten een groter oppervlak opportuun.

Tevens is er al circa 10 jaar behoefte aan meer bebouwing ten behoeve van het werkmaterieel. In september 2013 is, ten behoeve van de 'eerste' noodzaak aan bebouwing een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen ingediend. Om voormelde te realiseren inclusief entree en manoeuvreerruimte (zie paragraaf 2.3) is een groter bestemmings-/bouwvlak opportuun.

Voor een inzicht in de beoogde inrichting van het gehele terrein wordt verwezen naar de plattegrond-/situatietekening van [REDACTED] (22 september 2014), zie bijlage 4.



figuur 11: Bestaand terrein met opslag en veel machines/hulpmiddelen in open lucht en op het terrein

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

- Kostenbeheersing is binnen de CUMELA-sector en derhalve voor het bedrijf [REDACTED] van essentieel belang. Machine- en personeelskosten bedragen circa 88% van de totale kosten. Een efficiënte benutting en inzet van materieel is dus onontbeerlijk.

Ter illustratie zij opgemerkt dat enkel per 1 januari 2013 de totale machinekosten, vanwege stijging van brandstofkosten (met 18 ct/ltr.) en verzekering van 9,7% naar 21%, dus vanwege invloeden door gewijzigde regelgeving, gemiddeld met 1,5% zijn gestegen. De vervangingswaarde van het materieel is met gemiddeld 2,7% gestegen en personeelskosten (in 2012) met 1,5%.

Door het betrekken van een deel van het in eigendom zijnde grondgebied ten behoeve van de bedrijfsmatige activiteiten kan op grond van ruimtelijk economisch belang op effectieve wijze invulling worden gegeven aan de noodzakelijke uitbreiding. Tevens wordt door het optimaliseren van de bedrijfsruimte c.q. op-/overslagmogelijkheden een vermindering van onnodige verplaatsing, extra manoeuvreren, schades/slijtage/onderhoud, en dergelijke gerealiseerd, welke direct bijdraagt aan het financieel en economisch belang van het bedrijf.

c. de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen naar of te vestigen op: 1. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied, of 2. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein, of 3. wat betreft gemeenten in de regio's Land van Heusden en Altena, De Kempen en Land van Cuijk, een regionaal bedrijventerrein.

- Wanneer vestiging op een bedrijfsterrein aan de orde is, wil het bedrijf [REDACTED] hierbij uiteraard met haar volledige activiteiten aan de slag kunnen (dus geen gedeeltelijke verplaatsing c.q. dependance). Bij verplaatsing moet gedacht worden aan een totale verplaatsing van de bedrijfslocatie-/activiteiten, conform de vereisten zoals hiervoor vermeld.

Binnen de gemeente Sint-Michielsgestel zijn geen bedrijventerreinen aanwezig, welke ruimte of mogelijkheid bieden voor de vestiging van een cumelabedrijf in casu het bedrijf [REDACTED]. Er zijn in totaal een vijftal terreinen, waaronder Venkant, De Ploeg en Beekveld, aanwezig. Alle terreinen zijn vol.

Qua zoekgebied voor een alternatieve locatie ligt dienaangaande s-'Hertogenbosch het meest voor de hand. In Den Bosch zijn een 11-tal industrieterreinen. Het merendeel, waaronder De Brand, De Groote Vliet, HighTechPark/Maaspoort, Paleiskwartier en bijvoorbeeld De Herven, zijn gericht op kantoorlocaties, kennisontwikkeling, zakelijke dienstverlening, e.d., zijn gelegen als zichtlocatie langs de rijkswegen A2 of A59, zijn geschikt voor bedrijven met geringe milieucategorie 1 of 2, of bevatten geen uitgeefbare gronden meer.

Het meest opportuun is qua uitgangspunten 'De Rietvelden'. Hier zijn grootschalige bedrijven in milieucategorie 4 of zelfs 5 toelaatbaar. Bedrijven als Heineken, ContainerTerminal en de Brabanthallen zijn hier gevestigd. Op dit terrein zijn echter geen directe kavels beschikbaar, afgezien van private-/particuliere verkoop. (Bedrijfs-)woningen zijn hier niet toegestaan. De ligging van dit terrein ten opzichte van de huidige locatie bedraagt circa 10 kilometer én ligt aan de "andere" kant van de stad. De bereikbaarheid middels landbouwverkeer en motorrijtuigen met beperkte snelheid is daartoe – via de 'stad' – niet opportuun c.q. niet gewenst. Tevens ligt het bedrijf dan 'buiten' haar werkgebied.

In navolging van het financiële aspect, is kostenbeheersing, en derhalve besparing van reis-/rij-/brandstofkosten en dergelijke een essentieel onderdeel voor de bedrijfscontinuïteit. Indien er veel tijd (en kosten) 'verloren' gaan vanwege het verplaatsen 'drukt' dit dusdanig zwaar op de financiële- en bedrijfseconomische situatie van het bedrijf dat dat niet verantwoord is.

In de gemeente Schijndel liggen de industriegebieden Duin / Vlagheide. De meeste 'delen' zijn vol. Het terrein Duin IV is in ontwikkeling. Dit terrein is in eerste aanleg voorbehouden aan – lokale – bedrijven. Op deze terreinen zijn geen bedrijfswoningen aanwezig.

Verplaatsing van de totale bedrijfslocatie naar s-'Hertogenbosch, Schijndel of bijvoorbeeld Boxtel (voor zover daar een geschikte locatie voorhanden is) is derhalve feitelijk niet opportuun.

De ABRvS heeft dit in haar uitspraak van 31 oktober 2012 (zie bijlage 5, overweging 20.4) reeds bekrachtigd, gerelateerd aan de huidige, lokale, agrarische, klantenkring dat reële verplaatsingsmogelijkheden niet aanwezig zijn.

Uitgaande van gemiddelde bedragen voor aanschaf van industriegrond van circa € 220,-/m² voor de regio zou de investering voor enkel de benodigde oppervlakte ongeveer € 2.200.000,- bedragen. Daar komen de kosten voor inrichting van gebouwen, verharding, bewaking, inrichting, e.d. van grofweg € 1.000.000,- bij (globale indicatie).

Genoemde investering is in relatie tot de omzet i.c. bedrijfseconomisch / financieel niet haalbaar. De productiewaarde van de grond verhoudt zich niet tot het rendement. De exploitatie-/huisvestingskosten zullen fors toenemen (ca. € 150.000,-) ten opzichte van de huidige kosten. De marges én het rendement binnen de cumelasector staan onder druk.

- b) Rekening dient te worden gehouden met het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en invulling dient te worden gegeven aan de zorgplicht voor het landschappelijke waarden. Via een nader uitgewerkt natuurontwikkelingsplan (zie landschapsplan Praedium, 30 september 2014; bijlage 6) wordt hier invulling aangegeven. Zie ook paragraaf 4.1 en bijlage 7.

Gemeentelijk beleid:

- De structuurvisie geeft de beleids- en inrichtingsvisie weer inzake onderhavig gebied. Er dient aandacht te zijn voor de in het geding zijnde waarden qua landschap, cultuurhistorie, e.d. Het gebied ligt op de grens van stedelijk gebied en waardevol landschap, waar sprake is van vermenging van diverse functies, en waar een toename van 'verstedelijking / economische dragers' per definitie niet is uitgesloten.

Op grond van de visie stelt de gemeente zich ook als belangrijke taak om zorg te dragen voor de instandhouding van de leefbaarheid door middel van het zorgvuldig en afgewogen bieden van (uitbreidings-) ruimte aan bestaande en nieuwe economische dragers. [REDACTED] is zo'n bestaande economische drager, al vele decennia aanwezig, waarbij gebleken is dat er per definitie geen sprake is van een onevenredige aantasting van aanwezige waarden c.q. van de woon- en leefomgeving.

Aan de opgenomen 'hoofdpijnen' van ambitie/visie zoals weergegeven in de Structuurvisie (kan) wordt voldaan.

- Bestemmingsplan: Het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel 2010 voorziet in de uitbreiding van bebouwing voor bestaande niet-agrarische bedrijven. In navolging van de uitspraak van de ABRvS van 31 oktober 2012 (bijlage 4) dient de gemeenteraad van Sint-Michielsgestel (formeel binnen een termijn van 26 weken na de verzending van de uitspraak) en met inachtneming van een nieuw plan, de genoemde onderdelen in de uitspraak (respectievelijk voor [REDACTED]), vast te stellen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken.

Op de gemeente rust derhalve een inspanningsverplichting om te voorzien in een adequate planologische regime voor het bestaande perceel (incl. fase 1), inclusief de daarbij behorende- of benodigde onderzoeken, en wordt eveneens conform verzoeken (bijlage 1) en het principebesluit (bijlage 2) planologisch voorzien in de ontwikkelingen van 'fase 2'.

In navolging van de uitspraak van de Afdeling zal tevens moeten worden voorzien (door de gemeenteraad) in de toepassing van 'buitenopslag'.

3.6 Conclusie 'beleid'

Op grond van het voormelde wordt geconcludeerd dat de beoogde ontwikkeling in overeenstemming is met het van toepassing zijnde planologische beleid c.q. dat daaraan invulling kan worden gegeven.

De bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit is – in navolging van de voorwaarden van de gemeente – in ruime mate ingevuld door in beginsel 2,4 hectare te ontwikkelen en in 'tweede' aanleg te participeren binnen het te ontwikkelen Landgoed Theede.

4 PLANOLOGISCHE UITVOERINGSASPECTEN

Het formaliseren van de onderhavige ruimtelijke ontwikkeling heeft invloed op de omgeving en leidt tot effecten ten aanzien van milieu-hygiënische aspecten en de ruimtelijke ordening voor de omgeving. In dit hoofdstuk worden de effecten van het beoogde plan nader aan de orde gesteld.

4.1 Ruimtelijk

Vanuit planologisch oogpunt, rekeninghoudend met het provinciale- en gemeentelijk beleid, én de toetsingscriteria aangaande een goede ruimtelijke onderbouwing zijn onderstaand een aantal van belang zijnde aspecten uitgewerkt.

4.1.1 Beeldkwaliteit / stedenbouwkunde

Vanuit planologisch oogpunt, rekening houdend met het provinciale en gemeentelijk beleid, én de toetsingscriteria aangaande een goede ruimtelijke onderbouwing is, gebaseerd op de bedrijfsvoering, onderhavig initiatief redelijk en billijk.

Onderhavig plan betreft een ruimtelijke ontwikkeling welke qua schaal en omvang passend is in de omgeving en direct gerelateerd aan het 'buitengebied in brede zin'. Aansluitend op het huidige terrein en/of in de nabijheid van, en onderdeel van het plan, wordt voorzien in een aanzienlijke bijdrage in relatie tot de landschappelijke inpassing/compensatie van in totaal 2,4 hectare, waarmee een versterking van de aanwezige landschappelijke kwaliteiten wordt gerealiseerd alsmede aan de 'voorwaarden' zoals gesteld in het principebesluit van september 2014 (bijlage 2), waaronder:

- * handhaven van het open karakter;
- * versterken van het voor het gebied kenmerkende verkavelingspatroon;
- * planlocatie geschikt gemaakt voor recreatief medegebruik.

De huidige – en voortgezette rechthoekige vorm van het perceel sluit aan bij het ontginningslandschap (zie landschapsplan Praedium, 30 september 2014 (bijlage 6)) en het gebiedskenmerk 'historisch landschappelijk gebied' en 'open gebied'. Door het opnemen van een wandelpad – al dan niet in combinatie met landgoedontwikkeling van [REDACTED] (zie Toekomstvisie; bijlage 7) – is sprake van recreatief medegebruik.

De beoogde oprichting van bebouwing vindt in een nader te bepalen indeling plaats (zie tekening Van Boven, inrichtingsschets 22 september 2014 (bijlage 4)). Feitelijke toetsing zal op grond van een omgevingsvergunning voor het bouwen plaats kunnen vinden.



figuur 12: Landschapsbeeld huidige terrein; Door vergroting terrein in zuidwestelijke richting is aanpassing beeldkwaliteit mogelijk



figuur 13: Voorbeeld 'opslagvoorziening'

Het 'achterterrein (fase 2)' is vooral beoogd voor op-/overslag en behandeling/be-/verwerken van stoffen, goederen, stalling materieel, e.d. Voor het opslaan van stoffen/goederen zijn keerwanden (bouwwerken, geen gebouw zijnde), met een hoogte van tenminste 2,0 – 2,5 meter, noodzakelijk en functioneel. Zie huidige afscheiding, deze zal worden doorgetrokken/doorgezet rondom het terrein.

Aan de vereisten op grond van 'beeldkwaliteit / stedenbouwkunde' is voldaan c.q. kan worden voorzien.

4.1.2 Landschappelijke inpassing / ruimtelijke kwaliteit

Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap bepaald onder andere de Verordening Ruimte dat wanneer een ruimtelijke ontwikkeling leidt tot nieuw ruimtebeslag, er feitelijk, juridisch en financieel wordt zeker gesteld dat deze ontwikkeling leidt tot een ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Deze zorgplicht geldt ook voor onderhavig plan.

De gemeentelijke voorwaarden omtrent landschappelijke inpassing zijn opgenomen in de "Afspraken: voorwaarden uitwerking en toepassing kwaliteitsverbetering van het landschap" welke zijn vastgesteld in het Regionaal Ruimtelijk Overleg Noordoost Brabant (zie ook hoofdstuk 3).

Onderhavig plan is aan te merken als een categorie 2 (beperkte ruimtelijke impact; vanwege deels bestaand gebruik) tot categorie 3 (aanzienlijke ruimtelijke impact).

Voor de wijze waarop invulling is of kan worden gegeven aan de landschappelijke inpassing c.q. bijdrage aan de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse, alsmede de mate van compenserende maatregelen, wordt verwezen naar het landschappelijke inpassingsplan Praedium 30 september 2014 (zie bijlage 6). De landbouwgrond van circa 2,7 hectare wordt omgezet naar natuurontwikkeling inclusief een beheersplan. Van dit perceel wordt 2,4 ha ingezet als landschappelijke investering ten behoeve van de bedrijfsuitbreiding van [REDACTED]. De overige 0,3 ha wordt ingezet als natuurontwikkeling in het kader van de ontwikkeling van het nieuwe landgoed.

De planologisch-juridisch binding kan via de regels van het bestemmingsplan plaatsvinden.

Op basis van de Handreiking kwaliteitsverbetering landschap en het voormelde dient compensatie plaats te vinden van het ruimtebeslag voor de nieuwe ontwikkeling.

De berekening van de compensatie leidt tot het volgende:

* Totaal ruimtebeslag (nieuw: fase 2): 3,3 hectare, waarvan ca. 2,4 hectare ten behoeve van landschappelijke inpassing/compensatie en 5.625 m² ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten.

* De waardevermeerdering van de gronden met de bestemming Bedrijven wordt gesteld op € 17,-- per m². Hierbij is een vergelijk gemaakt met de waarde van de landbouwgrond/agrarische bestemming (uitgangspunt: € 8,-- per m²) en de waarde van de grond na herziening bestemmingsplan, waarbij geen sprake is van het oprichten van bebouwing (uitgangspunt € 25,-- per m²);

* Er wordt zorggedragen voor extra compenserende maatregelen rondom het perceel, waarmee het karakter van de omgeving en de aansluiting bij bestaand bos/natuur versterkt wordt (zie bijlage 6).

Berekening:

- a) Netto ruimtebeslag (bedrijven) 5.625 m² a € 17,- = € 95.625,- ; 20% daarvan is : € 19.125,-
- b) De kosten voor landschappelijke inpassing/natuurontwikkeling bedragen (schatting), waaronder inrichtings-, beheer-, en omvormingskosten circa € 80.000,- .

Effectief wordt dienaangaande: € 60.875,- geïnvesteerd in het landschap. De vereiste bijdrage is € 19.125,-

Door de landbouwgronden ter beschikking te stellen voor landschappelijke inpassing/ compenserende maatregelen c.q. natuur, zijn deze gronden niet meer beschikbaar voor landbouwdoeleinden, en leidt derhalve tot een waardeverlies c.q. vermindering van productie. Dit verlies bedraagt circa € 3,- / m², de oppervlakte circa 27.000 m², derhalve een totaal waardeverlies van € 81.000,-.

Deze investering wordt bovenop de landschappelijke inpassing/natuurontwikkeling gedaan. Per saldo bedraagt de (financiële) compensatie in totaliteit: € 141.875,-. De kosten welke gerelateerd zijn aan de kwaliteitsverbetering van het landschap worden hiervoor in mindering gebracht.

teitsverbetering ter plaatse zijn derhalve, circa € 120.000,-, hoger dan het bedrag dat is berekenend op grond van de handreiking kwaliteitsverbetering.

Tevens zullen de gronden i.c. participeert [REDACTED], tezamen met de (particulier) initiatiefnemer en de gemeente Sint-Michielsgestel, in het landgoed Theede betrokken worden. Hierdoor ontstaat een – toegankelijk – natuurgebied ter grootte van tien hectare (zie Toekomstvisie, bijlage 7).

De mate van landschappelijke inpassing en het zuinig ruimtegebruik zijn, in relatie tot de aard en omvang van de bedrijfsactiviteiten, in afdoende perspectief tot elkaar. Er is sprake van een gunstige verhouding tussen netto en bruto ruimtebeslag.

Zowel aan de voorwaarden van de gemeente (zie bijlage 2) als aan de zorgplicht – vertaald via de Handreiking Kwaliteitsverbetering – is invulling gegeven.

4.2 Milieu

Naast de planologische aspecten dient eveneens rekening te worden gehouden met de milieu-hygiënische aspecten. De meest relevant voor onderhavig project zijn uitgewerkt.

4.2.1 Bedrijven en milieuzonering

Een belangrijke factor voor het behouden en verbeteren van de kwaliteit van de leefomgeving is een juiste afstemming tussen bedrijvigheid, wonen, recreëren en natuur. In de ruimtelijke ordening wordt daarom rekening gehouden met de milieuhinder van bedrijven/activiteiten ten opzichte van milieugevoelige functies.

<i>SBI</i>	<i>activiteit</i>		<i>afstand</i>
- 4312	Grondverzet	3.1	50 mtr
- 773	Verhuur van machines / werktuigen	3.1	50 mtr
- 016	Dienstverlening akker-/tuinbouw (b.o. > 500 m ²)	3.1	50 mtr
- 024	Dienstverlening aan bosbouw	3.1	50 mtr

Gezien de aard van de activiteiten van het bedrijf [REDACTED] én de omvang van de bestaande- en beoogde bedrijfslocatie aan de Mgr. Hermuslaan 70 (bedrijfsoppervlakte > 500 m²) is, uitgaande van de richtlijn, een milieucategorie 3.1 van toepassing. Bij deze categorie hoort, op grond van het criterium geluid, een afstande van 50 meter. Dit toetsingscriterium geldt voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Bij [REDACTED] is sprake van een bestaand, en overeenkomstig de feitelijke activiteiten, planologisch en milieukundig regime. De afstand tot het dichtstbijzijnde gevoelige object (woning nr. 99/99a) is – al vele decennia – circa 25 meter. De beoogde uitbreiding (fase 1 en 2) leidde niet tot een verkleining van deze afstand. Door het 'verschuiven' van de activiteiten in zuidwestelijke richting wordt de milieupotentie vanuit de inrichting relatief kleiner.

- verkeersaantrekkende werking

De verkeersafwikkeling van het bedrijf bestaat in hoofdzaak uit het verlaten van de locatie in de ochtend, voor het uitvoeren van werkzaamheden op de locatie van opdrachtgever, én aan het eind van de dag terugkeren naar de inrichting. Afhankelijk van de werkzaamheden én het soort in te zetten machine/werktuig komen de voertuigen, ook gedurende de tussenliggende periode op de bedrijfslocatie (heen en weer).

Gezien de kortstondige momenten van aan- en afvoerbewegingen bestaat de geluidsbelasting naar de omgeving, alsmede de verkeersbelemmering voor de overige weggebruikers, uit kortstondige periode en momenten. Door goede (reeds aanwezige) gedragsregels voor de werknemer ten aanzien van het rijden op de openbare weg, zijn adequate maatregelen genomen om belemmering en verkeersonveilige situaties, zoveel als mogelijk, te voorkomen.

De werkzaamheden en daarmee de verkeersbewegingen zijn sterk seizoen gebonden en weersafhankelijk.

Binnen de inrichting vinden, naast het manoeuvreren en activiteiten in de werkplaats, geluidveroorzakende activiteiten plaats in relatie tot op- en overslagfaciliteiten en het bewerken/handelingen van zand, grond, groen, e.d. (laden, lossen, zeven), bouw-/grond-, afvalstoffen, materialen, etc. Milieutechnisch zijn deze activiteiten in beginsel geborgd via het Activiteitenbesluit (waaronder opslag zand, grond, bouwstoffen,

groenafval, e.d.) alsmede de daarmee gepaard gaande normen/eisen voor bodem, lucht, stof, geur en geluid.

De duur van de activiteiten binnen de inrichting zijn dagelijks relatief beperkt, bestaande uit het starten van de machines, verlaten locatie, aankomst locatie, voorbereidende werkzaamheden volgend werk (bijv. aan-/afkoppelen machines of parkeren).

Reparatie en onderhoud vinden in de werkplaats plaats. Deze werkzaamheden vinden in een afgesloten ruimte plaats. De geluidsbelasting is daarbij zeer beperkt, circa 75 dB(A).

Voorname is ook herleidbaar op grond van de VNG-brochure. Voor agrarische activiteiten is ten aanzien van het aspect 'geluid' de aanduiding C – van continu – opgenomen. Kortom de geluidsintensiteit kan dag en nacht plaatsvinden. Voor de activiteit 'loon- en verhuurbedrijven' is deze aanduiding niet van toepassing.

Er is geen sprake van een verkeersaantrekkende werking uitgaande van het bedrijf. De verkeersbewegingen zijn direct verbonden met de aard en omvang van het bedrijf. Bewegingen van leveranciers (goederen e.d.) zijn beperkt.

De VNG-brochure (2009) kent een index voor verkeersaantrekkende werking. Voor loon-/verhuurbedrijven groter dan 2.000 m² (bedrijfsoppervlak) is een aanduiding "2": potentieel aanzienlijke verkeersaantrekkende werking opgenomen. Gezien de aard en omvang van het bedrijf [REDACTED] is deze potentie verwaarloosbaar.

- opslag zand-/grond

Het opslaan van bouwstoffen (zand en grond), en/of sloop-/afvalstoffen is gerelateerd aan voornoemde activiteiten. In de VNG-brochure is de activiteit 'Groothandel in zand-/grond' opgenomen, waarbij een milieucategorie 3.2 en een afstand van 100 meter in acht moet worden genomen.

Beargumenteerde kan echter worden in hoeverre er sprake is van een 'groothandel'. Feitelijk zijn de opslagvoorziening een 'verlengstuk / nevenactiviteit' van de hoofdactiviteit van de bedrijfsvoering van [REDACTED] (zie hoofdstuk 2) c.q. voortvloeiend uit de aard van de werkzaamheden versus regelgeving (waaronder Besluit bodemkwaliteit, e.d.).

Het principe van de zonering op grond van de VNG-brochure is primair gericht op het planologisch 'inrichten' van bedrijventerreinen en niet voor de toetsing van bestaande situaties. De brochure kan worden toegepast voor het plannen en toetsen van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen, waarbij het uitgangspunt gericht is op het gemotiveerd toepassen.

In essentie zijn de afstanden opgenomen in de brochure een goed vertrekpunt voor het beoordelen van concrete situaties. Kleinere afstanden dan de indicatieve milieuzones zijn mogelijk indien dit wordt gemotiveerd op basis van de feitelijke en 'vergunde' situatie (maatwerk).

Het motiveren van een aangepaste afstand kan op basis van:

1. **Gevoeligheid:** een andere gevoeligheid van de omgeving dan aangehouden bij de indicatieve milieuzones. De richtlijnen zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit rustig woongebied of rustig buitengebied. Indien de omgevingskwaliteit afwijkt van een van deze twee gebiedstypen, dan kan een aanpassing van de afstand onderbouwd worden.
2. **Representativiteit:** een bedrijfsactiviteit kan afwijken van een dat van een gemiddeld moderne activiteit zoals bedoeld in de bedrijvenlijst. Dit kan door een verschil in grootte en gebruiksintensiteit, maar ook in de mate waarin invloed van de activiteit is begrensd door maatregelen om de milieuhinder te beperken.

Uitgaande van het karakter van de omgeving van [REDACTED], waar diverse functies aanwezig zijn en de ligging direct tegen de woonwijk, is het legitiem om dit gebied als 'gemengd gebied' aan te merken.

Qua representativiteit bestaat de hoofdactiviteit uit de dienstverlening ten behoeve van in hoofdzaak loon-, grond-, transport-, en sloopwerken. De onlosmakelijke samenhangende activiteiten bestaan uit voorzieningen binnen de eigen inrichting voor het op-/overslaan van bouw-, grond- en afvalstoffen, afkomstig van bui-

ten de inrichting, welke na een periode van op-/overslag en be-/verwerkingshandelingen doelmatig, nuttig en effectief weer toegepast kunnen worden.

Gezien het omgevingskenmerk “gemengd gebied” (zie hieronder), het feit dat geen sprake is van een groot-handel en de activiteiten enkel ten behoeve van eigen werken zijn is een aanpassing van de richtafstanden verdedigbaar. Dit geldt ook voor de milieucategorie. De gebruiksoppervlakte is weliswaar groter dan 200 m², maar het gebruik en de frequentie is beperkt. Een benadering op grond van milieucategorie 3.1 is legitiem. Gezien het karakter van de omgeving Mgr. Hermuslaan 70 dient dit gebied als ‘gemengd gebied’ beschouwd te worden. Voor een dergelijk gebied zou een kleinere waarde (1 stap terug) toegepast kunnen worden.

De op-/overslag van zand/grond/e.d. is een bestaande planologische- en milieukundige activiteiten, welke al vele jaren (bestaande situatie) plaatsvinden. Gezien het deels ‘verschuiven’ van de activiteiten in zuidwestelijke richting is sprake van een toename van de afstand tot gevoelige objecten.

Conclusie

Op grond van het aspect ‘milieuzonering’ zijn er overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

4.2.2 Bodem

Bij ruimtelijke ontwikkelingen is het uitgangspunt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de toekomstige functie. Wanneer een toekomstige functie mogelijk wordt belemmerd door de bodemkwaliteit (denk bijvoorbeeld aan een groentetuin op een voormalige vuilstortplaats), zal een verkennend bodemonderzoek moeten aantonen of dit daadwerkelijk het geval is.

In het kader van een goede ruimtelijke ordening is het daarom van belang om te kijken of de toekomstige functie van het gebied niet in strijd is met de kwaliteit van de bodem.

Bij de voorgenomen ontwikkeling worden geen nieuwe gevoelige bestemmingen gerealiseerd. Het toekomstig gebruik van de gronden onder fase 2 (en deels fase 1) worden ingericht als op-/overslagterrein / stalling materieel en bouwvlak, manoeuvreren en stalling, etc. Humane risico's zijn gerelateerd aan eventuele bodemverontreiniging niet in het geding. Het uitvoeren van een historisch bodemonderzoek is derhalve niet benodigd.

Op het perceel vindt – in hoofdzaak - continuering plaats van de aanwezige activiteiten ten behoeve van een bestaand bedrijf. Het bestaande terrein is verhard. Het huidige agrarische perceel bestaat uit zandgrond en is/wordt voortdurend bewerkt gerelateerd aan de agrarische productie. Door het aanbrengen van een extra zandlaag en verharding zijn de bedrijfsmatige activiteiten ook op dit terreingedeelte (ca. 5.500 m²) uitvoerbaar. Deze grond is feitelijk al bouwrijp: er behoeven weinig activiteiten (grondverzet) te worden om het te kunnen verharderen..

De overige landbouwgronden worden ingezet voor natuurontwikkeling. Gezien het oorspronkelijk gebruik is geen bodemonderzoek vereist. Opgemerkt wordt dat indien binnen het plangebied grondverzet plaatsvindt, dit middels het Besluit bodemkwaliteit aan regels is gebonden (zie Nota bodembeleid Regio Noord-Brabant, juli 2011).

In navolging van de Wet Milieubeheer (voor bedrijfsactiviteiten) is het vastleggen van een nulsituatie-bodemonderzoek voor milieurelevante activiteiten opportuun. De wijziging van de bestemming leidt niet (zal niet leiden) tot een feitelijk ander gebruik dan thans aanwezig. Er is sprake van stalling van materieel/machines/werktuigen, opslag materieel, containers, etcetera. Bij feitelijk in gebruik name is het vastleggen van een nulsituatie relevant.

Op grond van de toepassing zijnde milieuregels (BARIM annex Besluit landbouw) moet worden voldaan aan een verwaarloosbaar bodemrisico voor de milieurelevante activiteiten.

Conclusie

In relatie tot de Wet bodembescherming, het BARIM en het Besluit bodemkwaliteit is op voorhand geen onevenredige uitvoering van dit plan aan de orde.

4.2.3 Mobiliteit / infrastructuur

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient een oordeel gegeven te worden van de verkeersaantrekkende werking, gevolgen voor mobiliteit en infrastructuur. Onderhavig plan voorziet in een ruimer bestemmings- en bouwvlak van een bestaand gevestigd bedrijf. De bedrijfsactiviteiten en omvang wijzigen per saldo niet significant. Zie ook paragraaf 5.2.1.

Een onevenredige hinder danwel toename van gemotoriseerd verkeer is aan de orde wanneer de verkeersbewegingen leiden tot het nemen van structurele aanpassingen in de verkeersvoorzieningen én/of de ruimtelijke kwaliteit worden aangetast.

Aangezien sprake is van een feitelijke situatie, welke qua mobiliteit voor de omgeving, niet wijzigt, zijn het aantal verkeersbewegingen niet dusdanig dat dit leidt tot structurele aanpassingen van wegennet of dergelijke.

De Mgr. Hermuslaan is als B-weg / woonwijk-ontsluitingsweg aan te merken, welke voorziet in de bereikbaarheid van landbouwvoertuigen en dergelijke.



figuur 14: Kruising Eikenlaan / Mgr. Hermuslaan

Parkeervoorzieningen zijn op het eigen terrein aanwezig.

Conclusie

Het aspect mobiliteit geeft geen belemmering voor uitvoering van onderhavig plan.

4.2.4 Geluid / Lawaai

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). Op grond van de Wgh moet worden aangetoond dat bij de vaststelling of wijziging van een bestemmingsplan een akoestisch onderzoek vereist naar de geluidsbelasting op geluidsgevoelige bestemmingen vanwege industrielawaai, weg- en railverkeerslawaai. Dit geldt alleen voor (geplande) geluidsgevoelige bestemmingen die binnen de zone van een weg, spoorweg of industrieterrein liggen.

Onderhavig plan maakt geen nieuwe geluidsgevoelige objecten mogelijk. Met onderhavig wijziging wordt voorzien in een 'verruiming' van het terrein in zuidwestelijke richting, wat zal leiden tot betere logistieke mogelijkheden op en nabij het plangebied. Ongeacht de verandering in de bedrijfsinrichting/omvang terrein zal het bedrijf qua omvang én diens gevolg qua aantal verkeersbewegingen niet wezenlijk veranderen ten opzichte van de huidige situatie. De bestaande ontsluiting aan de voorzijde van het perceel blijft van toepassing.

De logistiek op het totale terrein zal effectiever en efficiënter kunnen plaatsvinden. Hierdoor zullen ook minder onnodige rijbewegingen en manoeuvreersituaties plaatsvinden dan in de huidige situatie, wat direct zal leiden tot een 'rustigere uitstraling' naar de omgeving. Daarbij 'verschuift' het zwaartepunt van de geluids-uitstraling, gerelateerd aan logistiek, laad- en lossen, etc., ook in zuidwestelijke richting, waardoor de feitelijke afstand tot gevoelige objecten wordt vergroot ten opzichte van bestaande, vergunde, situatie.

Doordat de bedrijfsvoering primair niet wijzigt én derhalve het aantal transportbewegingen per saldo relatief gelijk zal blijven aan/met de huidige situatie, is het uitvoeren van een akoestisch onderzoek dan ook niet nodig.

Lawaai (industrie-/wegverkeer-/spoorweg) is gezien de ligging van het plangebied ten opzichte van de omgeving niet relevant.

De wijziging van de bestemming heeft geen directe consequenties voor het geluid richting omliggende gevoelige objecten c.q. de omgeving. Afstanden tot gevoelige woonobjecten worden niet verkleind. Indien dit in relatie tot de bestaande situatie i.c. fase 1, door de gemeente, wel opportuun wordt geacht, wordt verondersteld dat de gemeente het geheel betreft bij de totale herziening van het plangebied.

Conclusie

Het milieuaspect geluid vormt geen belemmering voor onderhavig plan.

4.2.5 Ecologie / Flora en – fauna

Bij elk ruimtelijk plan dient, met het oog op de natuurbescherming, rekening te worden gehouden met de Natuurbeschermingswet en de Flora- en faunawet. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in gebiedsbescherming en soortenbescherming. Een ruimtelijk plan mag namelijk geen significante gevolgen hebben voor een te beschermen gebied en/of soort.

Gebiedsbescherming

Voor de gebiedsbescherming zijn in het kader van de Europese richtlijnen in Nederland speciale beschermingszones aangewezen met een hoge wettelijke bescherming. Hiervoor zijn Natura 2000-gebieden en gebieden onderdeel uitmakend van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) opgenomen.

Natura 2000

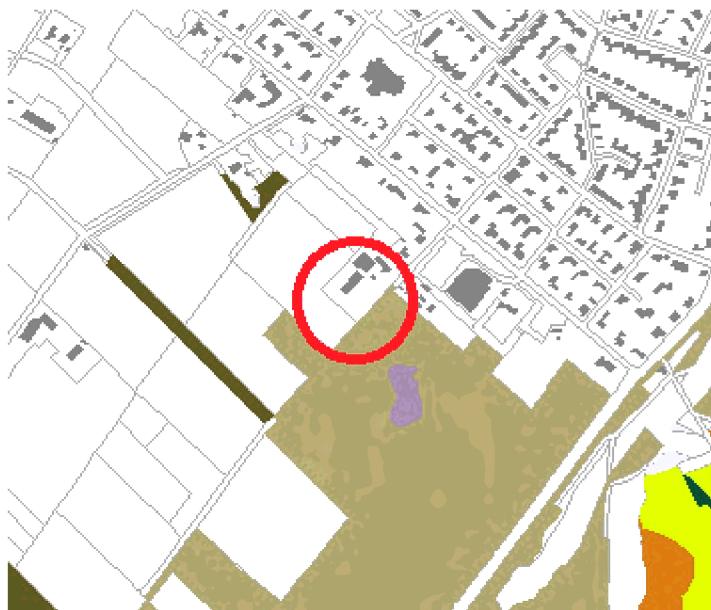
Het Natura 2000 netwerk bestaat uit gebieden die zijn aangewezen onder de Vogelrichtlijn en aangemeld onder de Habitatrichtlijn. Beide Europese richtlijnen zijn belangrijke instrumenten om de Europese biodiversiteit te waarborgen. ■■■■■- of Habitatrichtlijngebieden zijn geselecteerd op grond van het voorkomen van soorten en habitattypen die vanuit Europees oogpunt bescherming nodig hebben. De overkoepelende naam voor deze gebieden is "Natura 2000-gebied". Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied.

Ecologische Hoofdstructuur

De EHS is een netwerk van gebieden in Nederland waar de natuur voorrang heeft. Het netwerk helpt voorkomen dat planten en dieren in geïsoleerde gebieden uitsterven en dat natuurgebieden hun waarde verliezen. De EHS kan worden gezien als de ruggengraat van de Nederlandse natuur.

De EHS bestaat uit:

> bestaande natuurgebieden, reservaten, natuurontwikkelingsgebieden en zogenaamde robuuste verbindingen;



figuur 15: Uitsnede ligging plangebied tov EHS (natuurplan 2014)

> landbouwgebieden met mogelijkheden voor agrarisch natuurbeheer (beheergebieden); grote wateren (zoals de kustzone van de Noordzee, het IJsselmeer en de Waddenzee).

Het plangebied maakt zelf geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur, maar ligt wel tegen een EHS-gebied (VR 2014), zie figuur 15.

Het ten oosten gelegen bosgebied (EHS) heeft op grond van het Natuurplan 2014 het natuur-gebiedstype (N16.01: Droog bos met productie). De omschrijving is – beknopt – als volgt:

N16.01 Droog bos met productie

Algemene informatie

Droog bos met productie bestaat uit verschillende, veelal van oorsprong aangeplante, bosopstanden van den, (winter)eik, beuk, lariks of tijnspaar. De voedselarmere delen worden grotendeels gedomineerd door den, eik en beuk, op de wat rijkere bodems is er een hogere groei van beuk, lariks en spar, met betere mengingsmogelijkheden. Dit bostype is de productievariant van het bostype dennen-, eiken- en beukenbos (zonder productie; 15.02).

Spontane ontwikkelingen leiden (de komende decennia) vaak naar een dichter, vrij eenvormig bos met natuurlijke verjonging van beperkte samenstelling en matige productiepotentie. Natuurlijke verstoringen zoals windworp hebben (vooralsnog) een beperkt effect hierop. De bedekking, samenstelling en doorgroeiperspectieven van loofbomen, struiken en struwelen worden sterk beperkt door de mate waarin herbivoren aanwezig zijn (edelhart, ree). Vaak is menselijk beheer, zoals kap, begrazingsbeheer en inbreng van strooisel-verrijkende soorten (zie Droge bos variant zonder productie; 15.02), nodig om dynamiek, variatie en vestigingsmilieus te bevorderen. Hiermee kan tegelijkertijd gestuurd worden op verjonging die voldoende potentie heeft om de productie in kwalitatieve en kwantitatieve zin te waarborgen.

Afbakening

• *Droog bos met productie omvat bossen op de voedselarme tot lemige zandgronden gedomineerd door loofbomen en (meereisende) naaldboomsoorten.*

• *Houtoogst is een doel en vindt periodiek plaats met een hogere intensiteit dan in de droge bossen beheertypen zonder productie of boomsoorten die oorspronkelijk van buiten Europa zijn ingevoerd zijn dominant over meer dan 20% van het areaal van het betreffende bosgebied.*

De voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling in de nabijheid van het gebied heeft, vanwege het bestaande karakter en gelijkblijvende activiteiten, geen significant negatieve invloed op de EHS in casu de natuurdoelstellingen, danwel het aanwezige natuurtype.

Soortbescherming

Op basis van de Flora- en faunawet zijn gebieden aangewezen voor de bescherming van dier- en plantensoorten. De werkingssfeer van de Flora- en faunawet is niet beperkt tot of gerelateerd aan speciaal aangewezen gebieden, maar geeft soorten overal in Nederland bescherming. Op grond van de Flora- en faunawet gelden algemene verboden tot het verwijderen van groeiplaatsen van beschermde plantensoorten en het beschadigen of verstoren van voortplantings- of vaste rust- of verblijfplaatsen van beschermde diersoorten.

Op grond van het bestemmingsplan Buitengebied 2010 geldt voor een deel van het plangebied de gebiedsaanduiding 'leefgebied van dassen (artikel 6.1, onder v)'. Tijdens de inventarisatie in het kader van het land schapsplan zijn geen verblijfplaatsen of sporen aangetroffen welke duiden op de permanente aanwezigheid van dassen op dit deel van het plangebied.

Voor het plangebied is in de huidige situatie altijd een agrarisch gebruik en onderhoud toegestaan, dat wil zeggen het (jaarlijks) omploegen/bewerken van de grond. Van beschermde planten- of diersoorten zal hier dan ook geen sprake zijn. Voor de geplande ontwikkelingen hoeven geen bomen of struiken geroid te worden.

De aanwezige soorten betreffen in hoofdzaak soorten die sinds februari 2005 onder de vrijstellingsregeling vallen. Tevens komen er, mede gezien de ligging ten opzichte van het bosgebied, diverse soorten voor, die vallen onder de zogenaamde algemene soorten (mol, konijn, veldmuis, gewone pad, etc.). Voor deze soorten is in het kader van onderhavige ruimtelijke ontwikkeling geen aanvraag voor ontheffing nodig.

De Flora- en faunawet bevat een zorgplicht. De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten- en dieren.

In navolging van de Flora- en faunawet geldt dat de planwerkzaamheden voor zover van toepassing en mogelijk buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) opgestart dienen te worden. Er zijn hierop echter verschillende uitzonderingen: de nesten van kraaiachtigen en zwaluwen zijn, als ze nog in functie zijn, jaar rond beschermd.

Dergelijke nesten zijn – gezien het open terrein – niet aanwezig. Tevens is er geen sprake van sloop van bebouwing waarin zich mogelijk beschermde soorten bevinden.

Vanwege de mate van compensatie c.q. bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit of wel de natuurontwikkelingsplannen (zie bijlage 6; Praedium, 30 september 2014) wordt een forse bijdrage geleverd aan de ontwikkeling en beheer van natuurdoelen in de directe omgeving. Zie ontwikkeling op termijn, bijlage 7: Toekomstvisie.

Uit het bovenstaande kan geconcludeerd worden dat er een onderzoek in het kader van flora en fauna niet opportuun is. De bijdrage aan ontwikkeling van natuur (2,4 ha) is aanzienlijk groter dan het deel van de nu in gebruik zijnde landbouwgronden (ca. 0,4 ha), welke wordt ingericht voor bedrijfsdoeleinden.

Voor zover dit wel relevant geacht wordt, wordt verondersteld dat de gemeente dit nader beoordeeld in het kader van de 'reparatie' in relatie tot fase 1.

Conclusie

Met inachtneming van de genoemde voorwaarden zal de Flora- en faunawet de uitvoering van het plan niet in de weg staan.

4.2.6 Luchtkwaliteit

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit waarin onder andere grenswaarden voor vervuulende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die in 2010 van kracht zijn geworden. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt.

Projecten die "niet in betekenende mate" (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project "niet in betekende mate" bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de Regeling Beoordeling luchtkwaliteit is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein.

Gevoelige bestemmingen als scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en zorgtehuizen genieten op grond van de gelijknamige AMvB extra bescherming: Substantiële uitbreiding of nieuwvestiging binnen 50 meter van een provinciale weg of 300 meter van een Rijksweg is alleen toegestaan als de concentraties luchtvervuilende stoffen zich onder de grenswaarden bevinden.

Het plangebied valt buiten de onderzoekszones van rijks- en provinciale wegen. Op grond van de Wet luchtkwaliteit is er daarom geen onderzoeksplicht.

In dit plan worden geen nieuwe activiteiten mogelijk gemaakt ten opzichte van de bestaande situatie. Er is sprake van een bestaand bedrijf en legale, vergunde – en planologisch toegestane activiteiten. Per saldo vindt er derhalve geen onevenredige toename plaats van verkeersbewegingen of andere activiteiten. Tevens is er geen sprake van een gevoelige bestemming in of nabij het plangebied. Van een verslechtering van de luchtkwaliteit is dan ook geen sprake.

Gezien de aard van het bedrijfsactiviteiten, waarbij in relatie tot het plan, geen relevante significante wijzigingen optreden qua activiteiten, is in relatie tot de luchtkwaliteit geen onevenredige nadelige beperking te verwachten. Het aantal motorvoertuigbewegingen blijft ver onder de grenzen van het Besluit NIBM.

Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie.

Conclusie

De blootstelling aan luchtverontreiniging is beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplanwijziging.

4.2.7 Water

Bij planologische ingrepen dient beoordeeld te worden of er consequenties zijn voor het waterbeheer op en in de ondergrond, via de zogenaamde Watertoets. De Watertoets is het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijk plannen en besluiten en een direct gevolg van de afspraken uit de Startovereenkomst "Waterbeleid 21e eeuw". Vanaf 14 februari 2001 is afgesproken dat de Watertoets wordt toegepast. Dit is dus ook van toepassing voor onderhavige ontwikkeling.

De gronden vallen onder het werkgebied van het Waterschap De Dommel. Voor het beleidsmatige deel wordt volstaan met een verwijzing naar de Toelichting (4.4. Waterparagraaf) bij het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel 2010.

In hoofdlijnen hanteert Waterschap De Dommel de volgende uitgangspunten voor de Watertoets:

- * Gescheiden houden van vuil en schoon hemelwater;
- * Afweging inzake schoon hemelwater ogv 'hergebruik-vasthouden-buffering-afvoer';
- * Hydrologisch neutraal bouwen;
- * Water als kans;
- * Meervoudig watergebruik;
- * Voorkomen van vervuiling;
- * Wateroverlastvrij bouwen.

Het hemelwater zal in overeenstemming met de beleidsmatige afwegingsstappen 'hergebruik-vasthouden-buffering-afvoer', geloosd worden op de bestaande watergangen/sloten rondom het bedrijf. Hergebruik is bedrijfsmatig nauwelijks mogelijk. Het bedrijf heeft geen productieproces waarbij hemelwater gebruikt kan worden. Bergen/vasthouden ligt het meest voor de hand.

In het natuurontwikkelingsplan is rekening gehouden met de aanleg van een poel (zie bijlage 6: Praedium) in de noordoostelijke hoek van het huidige (landbouw-) perceel met een grootte van circa 1.000 m². Zie voor nadere beschrijving en inrichting het natuur-/inrichtingsplan van Praedium (bijlage 6). Feitelijk realisatie wordt beoogd te combineren in samenhang met het landgoed Theede (bijlage 7).

De scheiding tussen bedrijfsafvalwater (was-/tankplaats) en schoon hemelwater is reeds voorzien en aanwezig middels een gescheiden stelsel. Door de beoogde ontwikkeling zal dit niet wijzigen.

Voor de bestaande gebouwen en het terrein is reeds in een doelmatig waterbeheer/ -afvoer voorzien. Bij een toename van bebouwing zal op de bestaande voorzieningen aangesloten (met afvoer naar de poel). De mate van toename aan bebouwing (ca. 1.640 m²) en verharding (ca. 4.000 m²), alsmede de buffer- en opvangmogelijkheden binnen het plangebied, zijn dusdanig aanwezig dat specifieke voorzieningen betreffende onderhavige ruimtelijke ontwikkelingen in beginsel niet voorzien zijn. Afgezien van de reeds in het natuurontwikkelingsplan in relatie tot de aanleg van een poel opgenomen voorzieningen, waarbij ook nog voorzien kan worden in het verbreden van watergangen rondom perceel.

Landbouwkundige - of hydrologische beperkingen voor het plangebied of de omgeving zijn niet te verwachten. Gezien de grondsoort is kans op wateroverlast gerelateerd aan de ruimtelijke ontwikkeling niet opportuun.

De wijziging van de bestemming voor het plangebied leidt, per saldo, niet tot gevolgen voor de waterhuishouding. In de omgeving van het plangebied is geen oppervlaktewater of A-watergangen aanwezig.

Conclusie

Aangaande het onderdeel waterhuishouding zijn op voorhand geen extra maatregelen voorzien. Mocht na toetsing van het Waterschap blijken dat maatregelen moeten worden genomen, dan kan zijn er afdoende mogelijkheden aanwezig. Vooralsnog staat het onderdeel 'water' de uitvoering van dit plan niet in de weg.

4.2.8 Cultuurhistorie

De modernisering van de monumentenzorg (MOMO) heeft erin geresulteerd dat per 1 januari 2012 het Besluit ruimtelijke ordening is aangepast. Met deze aanpassing is cultureel erfgoed ingebed in de ruimtelijke ordening. Het is verplicht om in bestemmingsplannen aandacht te geven aan cultuurhistorie en de effecten van het initiatief op cultuurhistorische waarden die in het plangebied voorkomen. Daar waar nodig dient de bescherming van deze waarden ook te worden vastgelegd in de regels en verbeelding bij het bestemmingsplan.

In het plangebied is sprake van een karakteristieke verkaveling. Deze verkaveling is van cultuurhistorische waarde, omdat ze vertelt over de ontginning van het gebied. In de nieuwe situatie is bij de inrichting van de plangebied rekening gehouden met het verkavelingspatroon en het historisch landelijk gebied (zie natuurontwikkelingsplan Praedium, 30 september 2014 (bijlage 6)).

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie vormt geen belemmering voor de ontwikkeling van het plan.

4.2.9 Archeologie

Met de invoering van de Wet op de archeologische monumentenzorg, sinds 1 september 2007, heeft Nederland haar verplichting op basis van de Wet van Malta (1992) gestalte gegeven, zodat de archeologische waarden van de grond betrokken dient te worden bij ruimtelijke planvorming.

Basis/vertrekpunt voor het vaststellen (en het behoud) van archeologische waarden in de bodem is de Indicatieve Kaart van Archeologische Waarden (IKAW). Ook dient rekening te worden gehouden met archeologische bodemvondsten die bekend zijn bij de Rijksdienst voor Oudheidkundig Bodemonderzoek.

In 2009 heeft de gemeente de archeologische verwachtingen en haar archeologiebeleid vastgelegd, welke is vertaald in het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel 2010. Voor het plandeel (fase 2) geldt in navolging van artikel 28 juncto artikel 6 onder ad van de Regels de dubbelbestemming 'Archeologische verwachtingswaarde 1'. Activiteiten en werkzaamheden dienen gericht te zijn op de bescherming en het behoud van de op en/of in deze gronden voorkomende archeologische waarden.

Op grond van artikel 28.4 is het niet toegestaan om zonder omgevingsvergunning werken in of op de bodem uit te voeren. Artikel 28.4.2 en 28.4.3 kennen daarop enkele uitzonderingen waaronder normaal beheer van de gronden of indien de ingrepen in de bodem niet dieper zijn dan 30 centimeter.

Voor het beoogde verharden van het deel van het plangebied voor de bedrijfsmatige activiteiten (fase 2) behoeven geen grondwerkzaamheden plaats te vinden, althans niet dieper dan 30 centimeter, deze grond is reeds bouwrijp. Het verharden versterkt juist het beginsel "behoud in situ", wat inhoudt dat in beginsel eventueel aanwezige archeologische waarden in de grond moeten blijven zitten en door het verharden als zodanig worden beschermd.



figuur 16: Archeologie 4 i.r.t. aanleg poel (zie bijlage 6 en 7)

Voor het deel van het plangebied waarop de natuurontwikkeling zal plaatsvinden is deels de Archeologische verwachtingswaarde – 4 (ex. Artikel 31) van toepassing. De aan te leggen poel valt buiten deze 'zone' (zie figuur 16).

Conclusie

De wijziging van de bestemming geeft geen onevenredige aantasting van de archeologische – of cultuurhistorische waarden. De waarden blijven onaangetast.

4.2.10 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stationaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde en voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

In de omgeving van het plangebied zijn geen stationaire bronnen aanwezig.

Ten aanzien van het groepsrisico kan gesteld worden dat onderhavig plan niet voorziet in de realisatie van een nieuw kwetsbaar object. Het groepsrisico blijft dan ook ongewijzigd en hoeft daarom niet nader verantwoord te worden.

Conclusie

Het aspect externe veiligheid vormt geen belemmering voor de uitvoering van de bestemmingsplanwijziging.

4.2.11 MER

Het wijzigen van de bestemming (fase 1 en 2) ansich is geen activiteit of plan waarvoor het verplicht is om een milieu-effectrapportage of –beoordeling uit te voeren op grond van het Besluit milieu-effectrapportage 1994.

4.2.12 Leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen aardgasleidingen / kabels aanwezig, welke een belemmering zouden opleveren voor de uitvoering van dit plan.

4.3 Conclusie

Op grond van het voornoemde zijn er overeenkomstig een goede ruimtelijke ordening geen onevenredige belemmering op grond van de planologische- en milieu hygiënische voorwaarden in relatie tot de bedrijfsvoering of voor in de omgeving aanwezige bedrijven/gevoelige objecten in relatie tot het formaliseren van onderhavig plan. Milieuhygiënisch zijn er geen onevenredige belemmering voor het realiseren c.q. medewerking verlenen aan / van dit plan.

Zoals eerder voormeld is de gemeenteraad 'gehouden' aan het voorzien in een adequate bestemmingsplan voor het huidige perceel, alsmede 'fase 1'. Voor zover in dat kader relevante onderzoeken benodigd worden geacht, wordt verondersteld dat derhalve ook het grondgebied van 'fase 2' betrokken wordt in relevant geachte onderzoeken.

5 VERANTWOORDING

In deze ruimtelijke onderbouwing is nader ingegaan op de ruimtelijke/planologische, juridische en milieukundige aspecten aangaande het planologische formaliseren van (deels) bestaand gebruik en een toename van het bestemmings- en bouwvlak Bedrijven (artikel 7 van de Regels) aan de Mgr. Hermuslaan 68/70 in samenhang met de ontwikkeling van natuur ter grootte van in totaal circa 4,4 hectare.

5.1 Motivering beleidsaspecten

Op basis van het voormelde wordt geconcludeerd dat – in eerste aanleg - aan de gestelde voorwaarden van het provinciaal beleid in casu de door gemeente gehanteerde planologische voorwaarden kan worden (/wordt) voldaan, zodat een specifieke maatwerk-toepassing mogelijk is.

Dit plan voorziet in een toelichting om, via de procedure van het bestemmingsplan, op de specifiek genoemde gronden en motieven, de voormelde ruimtelijke ontwikkelingen, te faciliteren.

De volgende aspecten zijn van belang:

- Genoemde ontwikkeling past binnen het provinciale- en algemeen planologisch beleidskader. Het ruimtelijke beleidskader is beschreven in hoofdstuk 3;
- In navolging van de Uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van 31 oktober 2012 (overwegingen 20) dient de gemeenteraad voor het bestaande perceel én de gronden, welke nader zijn aangeduid in onderhavige ruimtelijke onderbouwing als 'fase 1' te voorzien in een adequaat planologisch kader. Middels deze ruimtelijke onderbouwing is aangetoond dat in het voormelde en het betrekken van de gronden van 'fase 2', specifiek benoemd middels (herhaald/gewijzigd verzoek van 9 juli 2014 (bijlage 1) en het principebesluit van de gemeente inclusief voorwaarden van 16 september 2014 (zie bijlage 2) middels een bestemmingsplanherziening / actualisatie bestemmingsplan Buitengebied 2015 kan worden voorzien;
- Verplaatsing van het bedrijf naar een industrieterrein wordt niet haalbaar geacht, vanwege o.a.:
 - Geen relevante kavels/percelen aanwezig in de gemeente Sint-Michielsgestel of binnen een redelijk afstand binnen het werkgebied;
 - Gestelde eisen qua beeldkwaliteit, bestemmingsplan, e.d. op industrieterreinen te 'zwaar' in relatie tot aard bedrijvigheid, stalling/opslag materieel, parkeren, buitenopslag, etc.;
 - Financiële-/economische investering niet verantwoord; (marges in sector erg klein! / grote terughoudend bij geldverstrekker in relatie tot dergelijke ontwikkelingen);
 - Financieel rendement van grond niet lonend; Bedrijf zal zich zelf, gezien stijging kostprijs, uit markt concurreren i.c. verlies van marktpositie;
- Bedrijfstechnische- en economische noodzaak van uitbreiding en ontwikkeling is nader aangetoond (zie o.a. hoofdstuk 2);
- De onderbouwing op de diverse onderdelen leidt ertoe dat een wijziging van het bestemmings- en bouwvlak i.c. het toekennen van de bestemming Bedrijven met de aanduiding 'loon- en grondverzet-bedrijf', alsmede het bij recht toekennen van buitenopslag (waartoe ook andere activiteiten mee samenhangen) alsmede een totaal bouwvlak waarbinnen een bebouwd oppervlak van in totaal 3.000 m² aan bedrijfsbebouwing gerealiseerd kan worden en het voorzien in een bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit c.q. ontwikkeling van natuur ter grootte van circa 2,4 hectare (zie paragraaf 2.3) binnen het plangebied, voorziet in de behoefte en aanvaardbaar is.
- In combinatie met het behoud van de contouren in casu de landschappelijke kwaliteit van de omgeving, behoud c.q. verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied, etc. leidt ertoe dat onderhavig initiatief (bestaand, fase 1 en fase 2) in totaliteit als zodanig verantwoord is. Rekening is gehouden met de door de gemeente gestelde voorwaarden:
 - * handhaven van het open karakter;
 - * versterken van het voor het gebied kenmerkende verkavelingspatroon;
 - * planlocatie geschikt gemaakt voor recreatief medegebruik.

Voormelde is nader uitgewerkt in het door Praedium opgestelde 'natuurontwikkelingsplan d.d. 30 september 2014'.

Op 30 september jl. heeft een onderhoud plaatsgevonden tussen initiatiefnemer en [REDACTED] (plangebied 'Landgoed Theede') om de afzonderlijke plannen waar nodig en gewenst aan elkaar te verbinden. Dit heeft er ondertussen toe geleid dat partijen inclusief gemeente zullen participeren in de ontwikkeling van landgoed Theede (zie ter illustratie bijlage 7; Toekomstvisie). De ontwikkeling van het

landgoed zal via een afzonderlijke bestemmingsplanprocedure plaatsvinden (actualisatie / herziening bestemmingsplan Buitengebied, fase 2).

Planologische- en milieuhygiënische aspecten behoeven, zie hoofdstuk 4, de uitwerking c.q. realisatie van dit plan c.q. ruimtelijke ontwikkeling op voorhand niet in de weg te staan.

Geconcludeerd wordt dat in de ruimtelijke onderbouwing afdoende is verwoord en aangetoond vanuit verschillende invalshoeken dat onderhavig ruimtelijke ontwikkeling, uitvoerbaar is.

5.2 Uitvoerbaarheid

De ontwikkeling van het voorliggende plan is een particulier initiatief. De financiële- en economische uitvoerbaarheid komt ten laste van [REDACTED] (initiatiefnemer).

In overeenstemming met het te voeren (voor)overleg, ex. artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening, inzake het bestemmingsplan Buitengebied Sint Michielsgestel 2015 zal onderhavig plan betrokken worden en met/aan diverse instanties voor overleg voorgelegd worden.

6 JURIDISCHE PLANOPZET

Met voorliggende ruimtelijke onderbouwing / toelichting wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de ten behoeve van bedrijfsmatige activiteiten en natuur te ontwikkelen gronden binnen het plangebied.

Voor de gronden van de planlocatie dient deels de bestemming Bedrijf (artikel 7) en deels de bestemming Natuur (artikel 14) met relatief gedetailleerde aanduidingen/regels (waaronder inzake bebouwing, buitenopslag, recreatief medegebruik, schuilstal, e.d.) opgenomen te worden.

6.1 Planologisch-juridisch

De Wro (juli 2008) bepaalt dat ruimtelijke plannen digitaal en analoog beschikbaar moeten zijn. Dit brengt met zich mee dat bestemmingsplannen digitaal uitwisselbaar en op vergelijkbare wijze gepresenteerd moeten worden. Met het oog hierop stellen de Wro en de onderliggende regelgeving eisen waaraan digitale en analoge plannen moeten voldoen. Zo bevat de Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen (SVBP) en het IMRO (Informatiemodel ruimtelijke ordening) bindende afspraken waarmee bij het maken van bestemmingsplannen rekening moet worden gehouden.

Op grond van onderhavige ruimtelijke onderbouwing is de gemeente verzocht medewerking te verlenen aan het doorvoeren van een gewijzigde bestemming, waarbij verzocht is deze te betrekken bij de in voorbereiding zijnde herziening/actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied SINT-MICHIELSGESTEL 2015.

6.2 De gekozen bestemmingen

Aan het plangebied worden twee bestemmingen toegekend. Het betreft de bestemming 'Bedrijf' en 'Natuur'

De planregels sluiten verder aan bij de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012. Met de planologische regeling zal worden aangesloten op de regels van het bestemmingsplan Buitengebied Sint-Michielsgestel van 2011, waarbij rekening dient te worden gehouden met de uitspraak van de ABRvS inzake het plangebied van initiatiefnemer

Bedrijven / niet-agrarische functies

In de bestemming 'Bedrijf' dient de aanduiding 'loon- en grondverzet' opgenomen te worden inclusief de twee bestaande bedrijfswoningen. Het bestemmings-/bouwvlak met een totale oppervlakte aan bedrijfsbebouwing dient tenminste 3.000 m² te zijn. Het toestaan van buitenopslag inzake bouwstoffen, grond-, hulpstoffen en dergelijke alsmede de daarmee gepaarde gaande handelingen dient opgenomen te worden dan wel niet uitgesloten te zijn.

Voor overige aspecten wordt volstaan met een verwijzing naar vigerende regels van artikel 7 in casu de aanpassing welke in de Actualisatie bestemmingsplan Buitengebied 2015 worden doorgevoerd.

Groen / Natuur

Het opgestelde 'natuurontwikkelingsplan' dient als zodanig planologisch bestemd te worden zodat realisatie mogelijk is (zie bijlage 6 en 7).

6.3 Grondexploitatie / planschade

In de Wro is opgenomen dat de gemeente bij ontwikkelingen kosten uit de kostensoortenlijst (Bro 6.2.3 tot en met 6.2.5), die in eerste instantie voor rekening komen van de gemeente, moet verhalen. Voor de planologische ontwikkeling die middels het wijzigen van het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt, geldt deze verplichting.

De kosten die in dit kader van belang zijn beperken zich voornamelijk tot de plankosten (gemeente) en de eventuele kosten voor het vergoeden van planschade. Tussen initiatiefnemer en gemeente zullen hiertoe een (anterieure) overeenkomst en planschadeovereenkomst gesloten worden.

BIJLAGEN

- 1: Verzoek: Uitbreiding bedrijfslocatie Mgr. Hermuslaan 70 te St.-Michielsgestel (CUMELA Advies); 9 juli 2014 (kenmerk: ORI 4128 – B/90543);
- 2: Principebesluit gemeente 'Ontwikkeling Mgr. Hermuslaan 70 te Sint-Michielsgestel' d.d. 16 september 2014 (kenmerk: 471238 / 552016);
- 3: Kadastrale kaart: plangebied en omgeving Mgr. Hermuslaan 70;
- 4: Terreinindeling/plangebied (bestaand / toekomstige inrichting) Architectenbureau A.M. van Boven BV; no 2013.16 – (laatst gewijz.: 22 september 2014)
- 5: Uitspraak ABRvS inzake Bp Buitengebied St-Michielsgestel; 31 oktober 2012 (overwegingen 20);
- 6: Natuurontwikkelings-/landschappelijk inpassingsplan Praedium (30 september 2014);
- 7: Toekomstvisie ontwikkeling [REDACTED] i.r.t. landgoed Theede.

Bijlage 1:

**Verzoek: Uitbreiding bedrijfslocatie Mgr. Hermuslaan 70 te St.-Michielsgestel (CUMELA Advies);
9 juli 2014 (kenmerk: ORI 4128 – B/90543);**

(voorafgaand per e-mail)

(per aangetekende post)

Datum : 9 juli 2014
Ons kenmerk : ORI 4128 - B/90543
Uw kenmerk : 515546
Betreft : **Verzoek; Uitbreiding bedrijfslo-
catie Mgr.Hermuslaan 70-
St.Michielsgestel**

College van Burgemeester en wethouders van Sint-
Michielsgestel
t.a.v. [REDACTED]
Postbus 10.000
5270 GA SINT MICHELSGESTEL

Geacht College,

Bijgaand doe ik u, namens Kaptejns BV, Mgr. Hermuslaan 70 te Sint-Michielsgestel een (herhaald) formeel verzoek toekomen, in navolging van het recent gevoerde overleg met [REDACTED] van 30 juni jl., betreffende de uitbreiding van de locatie/inrichting op voormelde perceel.

Ten eerste zij verwezen naar de eerder ingediende verzoeken van 26 april 2013 en 22 januari 2014 c.q. de afspraken zoals vastgelegd in uw schrijven/bevestiging van 29 januari 2014 (kenmerk: 515546), alsmede de op 14 maart jl. aangeleverde stukken/gegevens (waaronder de Ruimtelijke onderbouwing [REDACTED], Mgr. Hermuslaan 70 (in 3-voud)), betreffende de actualisatieronde van het bestemmingsplan Buitengebied 2015.

Ongeacht voormelde verzoeken en daarmee gepaarde gaand overleg of (mail-)correspondentie heeft dit nog niet geleid tot een formeel collegebesluit [REDACTED] (anterieure) overeenkomst waarin de rechten/plichten over en weer zijn vastgelegd.

Gezien het uitblijven van een formeel besluit leidt dit, in ieder geval voor [REDACTED], tot onzekerheid en onduidelijkheid in relatie tot de haalbaarheid, de kosten/inspanningen, en dergelijke. Vandaar dat middels dit verzoek uw besluit wordt gevraagd om u in te spannen om de volgende (planologische) ontwikkelingen op te nemen in de herziening van het bestemmingsplan Buitengebied 2015.

De ontwikkelingen bij [REDACTED] zijn in fasen aangeduid:

* Fase 1 ziet op de concrete aanpassing/herziening van het bestemmingsplan van het bestaande gebruik als loon-, grondverzet- en transportbedrijf (incl. daaraan verwante op-/overslag en bewerking van bouw-, grond- en afvalstoffen) inclusief de reeds in gebruik zijnde gronden, ten zuiden van het perceel. Deze actualisatie inclusief onderbouwing, motivering en relevante onderzoeken – en het opnemen van algemene ontwikkelingsmogelijkheden qua bebouwing, gebruik, e.d. – is een ‘verplichting’ welke in navolging van de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 31 oktober 2012 bij u als gemeente ‘ligt’;

*Fase 2 richt zich op het uitbreiden van de inrichting in zuidelijke richting, waarbij relevant is:

- **Vergroten van bestemmings- en bouwvlak van de gronden (deels) bekend als sectie E 4264 van ‘Agrarisch met waarden’ naar de bestemming ‘Bedrijf (B)’ met de aanduiding ‘loonwerken grondverzet’, ter grootte van in totaal ca. 5.000 m² (zie weergave op luchtfoto);**
- Voormelde dient aansluiting te vinden bij de voorziene aanpassing van het bestemmings- en bouwvlak van het bestaande terrein en fase 1 (zie hiervoor);
- **Het voorzien c.q. veranderen (herindeling) van adequate voorzieningen ten behoeve van manoeuvreren, stalling van materieel, werktuigen en containers, alsmede op-/overslag van grond-, hulp-, bouw- en afvalstoffen (strategische werkvoorraad, zoals zand, grond, bestratingmateriaal, ongebroken puin, e.d.) en het uitvoeren van daaraan gepaard gaande hande-**

lingen (laden, lossen, mengen, zeven, e.d. én het - incidenteel – bewerken van afvalstoffen ten behoeve van nuttige toepassing;

- Het realiseren van in totaal een bebouwd oppervlakte aan bedrijfsbebouwing van in totaal 3.000 m² (gedurende de planperiode);
- Zorgdragen voor landschappelijke inpassing en bijdrage aan ruimtelijke kwaliteit. [REDACTED] is, in samenhang met voormelde, bereidt om de ten westen gelegen – in eigendom zijnde – landbouwgronden van in totaal circa 2,75 hectare ‘in te zetten’ ten behoeve van natuurontwikkeling (in aansluiting op de ontwikkeling aan de Gagellaan).

Zie hieronder de schematische weergave van de beoogde ontwikkelingen:



Zoals vermeld is een nader uitgewerkte Ruimtelijke onderbouwing (maart 2014), reeds bij u aangeleverd c.q. ingediend. Een nadere concrete reactie is tot op heden nog niet ontvangen, afgezien van de gestelde “voorwaarden” aangaande het betrekken van de landbouwgronden (ca. 2,75 ha) ten behoeve van natuurontwikkeling.

Benadrukt wordt (zoals reeds per e-mail van april 2014 kenbaar gemaakt) dat [REDACTED] bereidt is om in de beoogde natuurontwikkeling te voorzien én te realiseren, indien u bereid bent om voor zover dit in uw vermogen ligt te voorzien in het faciliteren van de (planologische/milieutechnische) ontwikkelingen van de genoemde fase 1 en 2.

Na ontvangst van een positief besluit uwerzijds is [REDACTED] bereid om in een nadere uitwerking van een natuurontwikkelings-/inrichtingsplan te voorzien.

[REDACTED] ziet u besluit met belangstelling tegemoet, alsmede een nadere uiteenzetting van alle relevante zaken welke betrekking hebben op genoemde ontwikkeling (zoals tijdspad, kosten, anterieure overeenkomst, etc.).

Vertrouwende u hiermede afdoende te hebben geïnformeerd.

Hoogachtend,

[REDACTED]
juridisch adviseur omgevingsrecht

Bijlage 2:

Principebesluit gemeente 'Ontwikkeling Mgr. Hermuslaan 70 te Sint-Michielsgestel' d.d. 16 september 2014 (kenmerk: 471238 / 552016)

datum	: 16 september 2014	ons kenmerk	: 471238/552016
uw brief van	: 26 april 2013	behandeld door	: [REDACTED]
uw kenmerk	:	doorkiesnummer	: [REDACTED]
onderwerp	: Ontwikkeling Mgr. Hermuslaan 70 te Sint-Michielsgestel	bijlagen	:

Geachte [REDACTED],

U heeft, namens [REDACTED], plannen ingediend voor uitbreiding van zijn bedrijf aan de Mgr. Hermuslaan 70 te Sint-Michielsgestel.

Op de eerste plaats moet het bestemmingsvlak van dit bedrijf worden uitgebreid naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 31 oktober 2012 op het bestemmingsplan buitengebied. Los hiervan heeft u in het kader van de actualisatie van het bestemmingsplan buitengebied verzocht of u het betreffende bestemmingsvlak met nogmaals 5000 m² mag uitbreiden. Deze ruimte zal met name worden ingevuld voor manoeuvreren, stalling van materieel, werktuigen en containers en als opslagruimte. Het plan is om een totaal van 3000 m² aan extra bedrijfsruimte te realiseren.

Hierna zullen wij u informeren over het principebesluit dat het college over dit verzoek heeft genomen.

Welk principebesluit heeft het college genomen?

Het college heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan uw verzoek, op voorwaarde dat:

- De beoogde uitbreiding zorgvuldig wordt ingepast en milieutechnisch aanvaardbaar is;
- Er een inrichtingsplan wordt opgesteld en uitgevoerd voor de gronden die aansluiten op het bedrijfsperceel van betrokkene en die hij eveneens in eigendom heeft.

De randvoorwaarden die we stellen komen voort uit de eisen die zijn neergelegd in artikel 3.2. van de provinciale Verordening ruimte 2014 en de eisen die wij aan de ontwikkeling van het bedrijf van uw cliënt stellen.

In de Verordening is onder meer vastgelegd dat "een ruimtelijke ontwikkeling gepaard moet gaan met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving". Betrokkene heeft gronden in eigendom die aansluiten bij zijn bedrijfsperceel. Wij zijn van mening dat invulling kan worden gegeven aan de noodzakelijk kwaliteitsverbetering als hij een inrichtingsplan maakt en realiseert voor deze gronden. De betreffende locatie sluit namelijk enerzijds direct aan op de kern Sint-Michielsgestel en anderzijds op bestaande bos- en natuurgronden en de recente uitbreiding van golfclub "De Dommel". Het herin te richten perceel kan daardoor uitstekend functioneren als uitloopgebied voor de bewoners van Sint-Michielsgestel en vormt daarnaast een verbindende schakel tussen deze kern en de genoemde bos- en natuurgebieden.

Hoe nu verder?

Nu u van ons een positief principebesluit heeft ontvangen, is het zaak om op zeer korte termijn de ruimtelijke onderbouwing compleet te maken. We zijn namelijk al in een zeer ver gevorderd stadium met het opstellen van de actualisatie van het bestemmingsplan buitengebied. De planning is dat we het ontwerp van dit plan eind van dit jaar ter inzage leggen. Om deze reden dienen de ontbrekende gegevens **vóór 1 oktober 2014** bij ons binnen te zijn. Na deze datum kunnen we uw plan helaas niet meer meenemen met de lopende actualisatie van het bestemmingsplan buitengebied.

De ruimtelijke onderbouwing moet zijn vergezeld van alle noodzakelijke onderzoeken en het inrichtings- en beheerplan voor de gronden waarop de ruimtelijke kwaliteitsverbetering plaats gaat vinden. Gelet op de

complexiteit van dit proces en de korte termijn waarop alle stukken bij ons binnen moeten zijn, adviseren wij u deze werkzaamheden door een gespecialiseerd bureau te laten coördineren.

We gaan ook nog een anterieure overeenkomst met initiatiefnemer afsluiten. Hierin maken we afspraken over de kosten die we aan hem doorberekenen. We bedoelen hiermee onder andere de vergoeding van de ambtelijke uren die we voor zijn plan maken en het treffen van civieltechnische voorzieningen voor het initiatief. In het laatste geval kunt u bijvoorbeeld denken aan het maken van een aansluiting op de riolering. Voor wat betreft de ambtelijke uren moet u er rekening mee houden dat we voor dit plan een bedrag van € 20.000,-- in rekening gaan brengen.

Hebt u vragen?

Als u nog vragen of opmerkingen heeft, kunt u maandag tot en met donderdag contact opnemen met [REDACTED], bereikbaar onder telefoonnummer [REDACTED] en van maandag tot en met vrijdag met [REDACTED], bereikbaar onder telefoonnummer [REDACTED].

Hoogachtend,

namens het college van burgemeester en wethouders,
hoofd afdeling Ontwikkeling

Mevrouw [REDACTED]

Deze brief is automatisch aangemaakt en daarom niet handgeschreven ondertekend.

Bijlage 3:
Kadastrale kaart: plangebied en omgeving Mgr. Hermuslaan 70



Bijlage 4:
Terreinindeling/plangebied (bestaand / toekomstige inrichting) Architectenbureau A.M. van Boven
BV; no 2013.16 – (laatst gewijz.: 22 september 2014)

(afzonderlijk bijgevoegd)

Bijlage 5:
Uitspraak ABRvS inzake Bp Buitengebied St-Michielsgestel; 31 oktober 2012 (overwegingen 20);

Bijlage 6:
Natuurontwikkelings-/landschappelijk inpassingsplan Praedium (30 september 2014).

Afzonderlijk bijgevoegd

Bijlage 7:

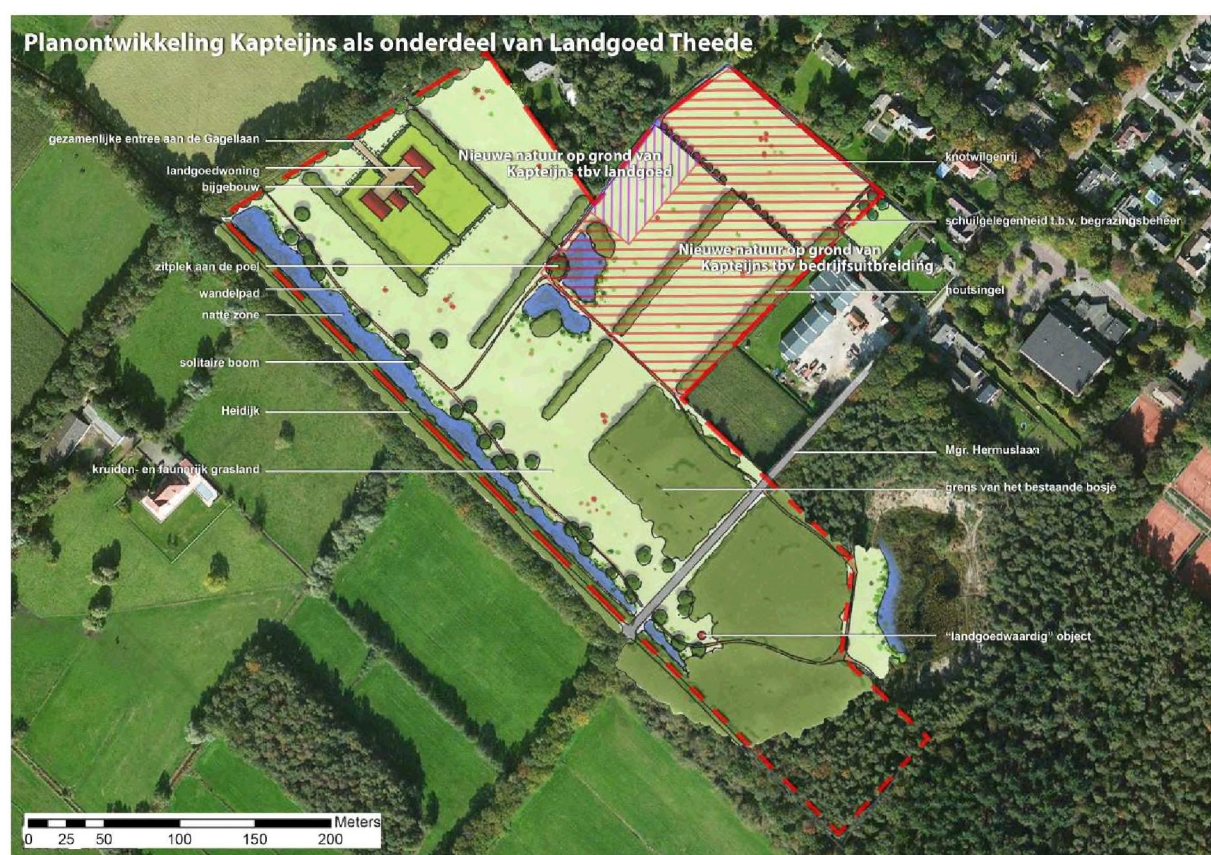
Toekomstvisie ontwikkeling [REDACTED] i.r.t. landgoed Theede

Het perceel dat ten behoeve van de bedrijfsuitbreiding van [REDACTED] omgezet wordt naar natuur zal onderdeel gaan uitmaken van een gebied dat wordt ontwikkeld tot nieuw landgoed; 'Landgoed Theede'.

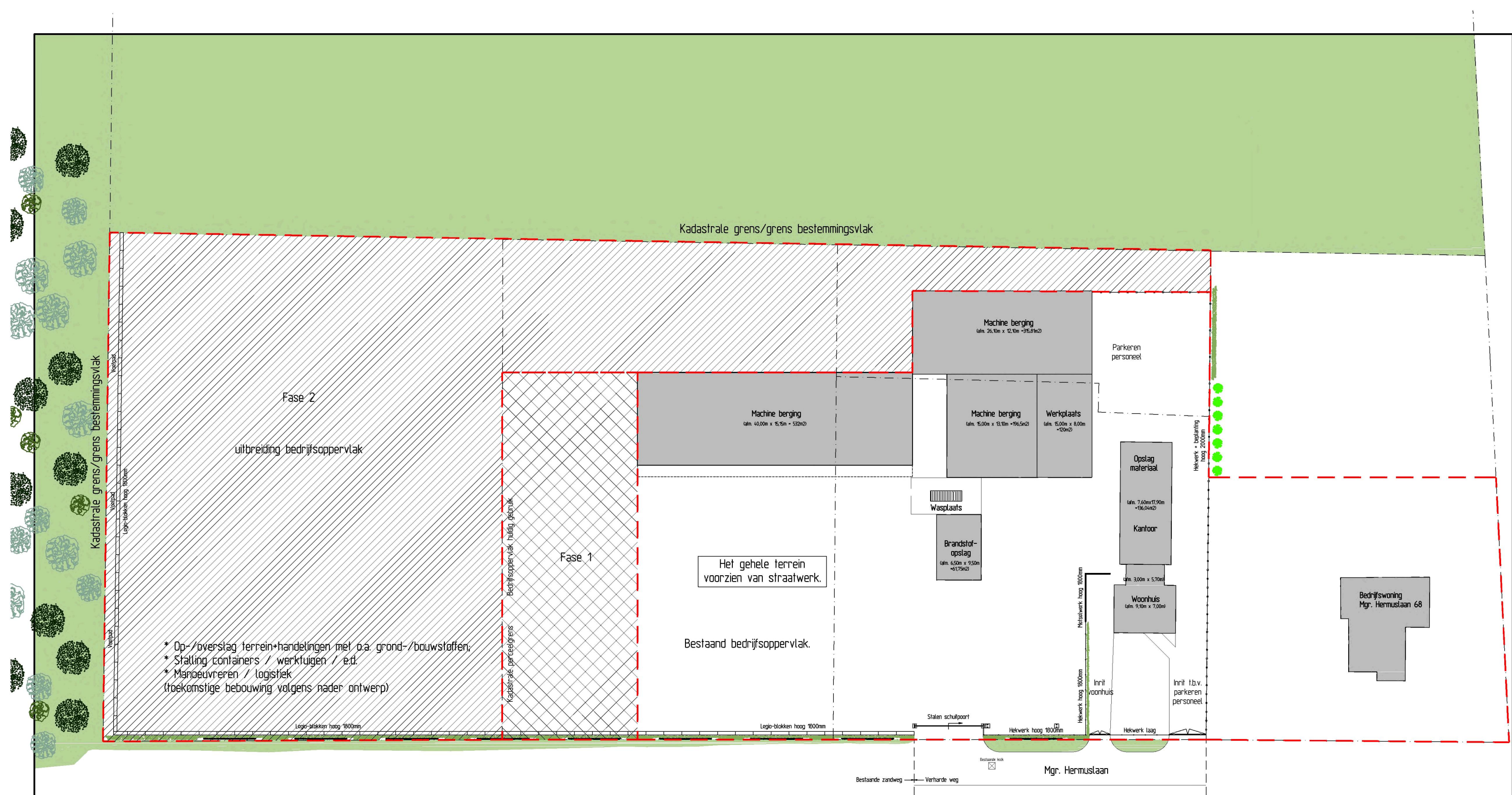
Het plan voor Landgoed Theede gaat mee in de tweede fase (medio 2015) van de actualisatie van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Sint-Michielsgestel. De bedrijfsontwikkeling van [REDACTED] gaat mee in de eerste fase van de actualisatie (december 2014).

Onderstaande inrichtingsschets van het Landgoed Theede geeft een beeld van de landschappelijke inrichting van het landgoed. Op de schets is te zien dat het bedrijf van [REDACTED] geen onderdeel uitmaakt van het landgoed en het perceel dat achter het bedrijf is gelegen wel onderdeel zal gaan uitmaken van het te ontwikkelen landgoed.

Van dit perceel dat 2,7 ha groot is wordt 2,4 ha ingezet als landschappelijke investering ten behoeve van de bedrijfsuitbreiding van [REDACTED]. De overige 0,3 ha wordt ingezet als natuurontwikkeling in het kader van de ontwikkeling van het nieuwe landgoed.



Inrichtingsschets Landgoed Theede met markering van nieuwe natuur op eigendom van [REDACTED]



Totale terreinoppervlakte	bestaand	6578 m2
	uitbreiding fase 1	1050 m2
	uitbreiding fase 2	5626 m2
Totale bedrijfsbebouwing (excl. bedrijfswoningen)	totaal	13253 m2
	bestaand	1362 m2
	uitbreiding	1638 m2
	totaal	3000 m2

PLAN ONDERDEEL OPDRACHTGEVER	BESTAAND + TOEKOMSTIGE TERREIN INDELING TERREININDELING Fa. [redacted] S LOON- en GRONDVERZETBEDRIJF Mgr. HERMUSLAAN 70 5271 RK SINT-MICHIELSGESTEL	GEMEENTE SINT-MICHIELSGESTEL SCHAAL 1 : 500 FORMAAT 450 x 320 DATUM 12-08-2013	GEW. 5
			GEW. 4 22-09-2014
			GEW. 3 17-09-2014
			GEW. 2 13-03-2014
ARCHITECTENBUREAU A.M. VAN BOVEN B.V. POSTBUS 184 5270 AD DOMMELPLEIN 1 5271 AV SINT MICHIELSGESTEL	TEL: 073-3313033 FAX: [redacted] REG. NR. SBA 1.961201.013	BLAD No. - 00 -	
		WERK No. 2013.16	

behoud van hun vrije uitzicht. Over de aangevoerde alternatieven overweegt de Afdeling dat in de ruimtelijke onderbouwing voor het landgoed staat dat de woningen op deze plek zijn voorzien vanwege de afstand tot bestaande en voorziene bebouwing in de omgeving, de hogere ligging van de gronden bij overstroming van de Aa, de ligging van gasleidingen, de oriëntatie op de zon en het uitzicht over het landgoed en de Aa. Verder stelt de raad dat de door Timmermans en Verbakel gewenste verschuiving van de woningen richting het gasverdeelstation vanwege de veiligheid niet gewenst is. Gelet op het voorgaande bestaat geen aanleiding voor het oordeel dat de raad alternatieve locaties onvoldoende heeft meegenomen in de belangenafweging.

Voor zover Timmermans en Verbakel betogen dat de woningen niet mogelijk zijn omdat niet binnen 300 m van de aanwezige gasleiding mag worden gebouwd, wordt overwogen dat in de planregels gebouwen zijn uitgesloten binnen 5 m van de gasleiding, waardoor het betoog in zoverre feitelijke grondslag mist. Voor zover zij betogen dat anderszins niet mag worden gebouwd binnen 300 m van een gasleiding, hebben zij dit betoog niet verder onderbouwd en geeft dit geen aanleiding voor het oordeel dat de raad ter plaatse geen woningen mogelijk had mogen maken. De betogen falen.

19.6. In hetgeen Timmermans en Verbakel hebben aangevoerd ziet de Afdeling geen aanleiding voor het oordeel dat de raad zich niet in redelijkheid op het standpunt heeft kunnen stellen dat het plan, voor zover bestreden, strekt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening. In het aangevoerde wordt evenmin aanleiding gevonden voor het oordeel dat het bestreden besluit in zoverre is voorbereid of genomen in strijd met het recht. Het beroep is ongegrond.

Het beroep van Loonbedrijf [REDACTED]

20. Loonbedrijf [REDACTED] betoogt dat de raad het plandeel met de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – grondverzet- en loonbedrijf" aan de Mgr. Hermuslaan 70 te Sint-Michielsgestel ten onrechte met een te beperkte omvang heeft vastgesteld. Daartoe voert zij aan dat niet is voorzien in de door haar gewenste en noodzakelijk uitbreiding van haar grondverzet- en loonbedrijf. De uitbreiding is niet in strijd met de Verordening 2011, waarin de mogelijkheid is opgenomen om een agrarisch-technisch hulpbedrijf uit te breiden. Verder betoogt zij dat de raad haar bestaande en legale buitenopslag ten onrechte niet heeft toegestaan op grond van de bestemming "Bedrijf" en heeft aangemerkt als strijdig gebruik.

20.1. De raad stelt zich op het standpunt dat niet is voorzien in uitbreiding omdat het buitengebied primair bedoeld is voor natuur, landbouw en recreatie en het beleid voor niet-agrarische bedrijven is gericht op verplaatsing naar een industrieterrein. Volgens de raad bepaalt de Verordening 2011 weliswaar dat een plan kan voorzien in een uitbreiding van agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch verwante bedrijven, maar daarbij heeft de raad beleidsvrijheid en heeft hij ervoor gekozen ter plaatse niet te voorzien in uitbreidingsmogelijkheden.

De raad stelt zich verder op het standpunt dat buitenopslag bij niet-agrarische bedrijven in het buitengebied is aangemerkt als strijdig gebruik om verrommeling van het buitengebied tegen te gaan. Met de belangen van bedrijven is rekening gehouden doordat een afwijkingsbevoegdheid is opgenomen om buitenopslag onder voorwaarden mogelijk te maken, waardoor voor elk geval een afweging kan worden gemaakt.

20.2. Het bedrijfsperceel heeft de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – grondverzet- en loonbedrijf". Gelijk aan het bestemmingsvlak is een bouwvlak toegekend. De aangrenzende gronden hebben de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden"

Ingevolge artikel 7, lid 7.2, onder 7.2.2, aanhef en onder f, van de planregels, voor zover hier van belang, geldt voor het bouwen van bedrijfsgebouwen dat de maximale oppervlakte aan bebouwing binnen het bouwvlak niet meer mag bedragen dan zoals legaal aanwezig op het tijdstip van tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan, tenzij is aangegeven wat de maximale bebouwde oppervlakte mag bedragen.

Ingevolge lid 7.4, onder 7.4.2, aanhef en onder b en j, is het vergroten van het maximaal toegestane legale bebouwde oppervlakte toegestaan, indien is voldaan aan de volgende voorwaarden:

b. voor agrarisch verwante en agrarisch-technische hulpbedrijven geldt een maximale uitbreidingspercentage van 25. Overige bedrijven krijgen een maximale uitbreidingsmogelijkheid van 15%;

j. het bedrijf niet reeds met 15% dan wel 25% is uitgebreid na 31 mei 2001;

Ingevolge lid 7.5, aanhef en onder c en d, wordt tot een strijdig gebruik van gronden en bouwwerken in elk geval gerekend het gebruik voor opslag van goederen en materialen voor de gevellijn en (permanente) buitenopslag van goederen en materialen behoudens ter plaatse van de aanduiding "opslag".

Ingevolge lid 7.6, aanhef en onder 7.6.2, kan het bevoegd gezag onder voorwaarden (een omgevingsvergunning tot) afwijking verlenen voor buitenopslag.

20.3. In het voorheen geldende plan had het perceel de bestemming "Bedrijfsdoeleinden B" met de aanduiding "B16".

Ingevolge artikel 18, eerste lid, aanhef en onder a, van de bij dat plan behorende voorschriften, zijn de gronden bestemd voor de uitoefening van een grondverzet- en loonbedrijf.

Ingevolge het vierde lid, onder c, is de maximale toegestane bebouwde oppervlakte voor niet agrarisch verwante bedrijven de bestaande oppervlakte, zoals die legaal aanwezig was op het tijdstip van de tervisielegging van het ontwerpbestemmingsplan.

20.4. De Afdeling stelt vast dat het plandeel met de bestemming "Bedrijf" en het bouwvlak op het perceel van Loonbedrijf [REDACTED] dezelfde omvang hebben als in het voorheen geldende plan. Voorts is niet in geschil dat op 1 februari 2003 aan Loonbedrijf [REDACTED] een vrijstelling is verleend om het maximale toegestane bebouwde oppervlak op haar bedrijfsperceel

met 15% te vergroten. Gelet daarop biedt het plan geen uitbreidingsmogelijkheden. De raad heeft dat aanvaardbaar geacht omdat het beleid er op is gericht niet-agrarische bedrijven in het buitengebied te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Ter zitting heeft de raad desgevraagd te kennen gegeven dat in de gemeente Sint-Michielsgestel geen mogelijkheden bestaan voor verplaatsing naar een bedrijventerrein en dat voor een vervangende locatie waar wel uitbreiding mogelijk is de bedrijventerreinen in 's-Hertogenbosch aangewezen zijn. Nu het bedrijf nauw verbonden is met de agrarische sector in het buitengebied heeft de raad niet inzichtelijk gemaakt in hoeverre er reële verplaatsingsmogelijkheden bestaan, waarbij Loonbedrijf [REDACTED] haar huidige bedrijfsvoering kan handhaven. Gelet op de ruime afstand tot 's-Hertogenbosch acht de Afdeling het niet zonder meer aannemelijk dat een bedrijf als het onderhavige zou kunnen worden verplaatst naar een bedrijventerrein aldaar. Gelet op het voorgaande heeft de raad onvoldoende gemotiveerd in hoeverre met het belang van Loonbedrijf [REDACTED] bij enige uitbreidingsmogelijkheid op de huidige locatie rekening is gehouden. Het betoog slaagt.

20.5. Verder staat vast dat de buitenopslag, in tegenstelling tot het vorige plan, op grond van de bestemming "Bedrijf" is aangemerkt als strijdig gebruik en onder het gebruiksovergangsrecht van artikel 44, lid 44.2, van de planregels is gebracht. Derhalve is dit bestaande legale gebruik niet meer als zodanig toegestaan. De Afdeling overweegt dat bestaand legaal gebruik in het algemeen moet worden toegestaan door middel van een bestemmingsregeling die dat gebruik toestaat. Dit uitgangspunt kan slechts uitzondering vinden als het bestaan van bestaand legaal gebruik op basis van gewijzigde planologische inzichten niet langer in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en het belang bij de nieuwe regeling zwaarder weegt dan de gevestigde rechten en belangen. Daarnaast moet aannemelijk zijn dat de beoogde regeling binnen de planperiode uitvoerbaar zal zijn. Niet is gebleken dat het gemeentebestuur in dit geval voornemens is voormeld gebruik te doen beëindigen. Evenmin is gebleken dat de belangen die zijn gediend bij het niet als zodanig toestaan van de buitenopslag zijn afgewogen tegen de belangen van Loonbedrijf [REDACTED] bij dit gebruik. Met de algemene stelling dat verrommeling van het buitengebied dient te worden tegen gegaan gaat de raad ten onrechte voorbij aan bestaande legale gevallen waarbij maatwerk op perceelsniveau moet en kan worden geleverd. Voor zover de raad verwijst naar de afwijkingsbevoegdheid op grond waarvan onder voorwaarden buitenopslag alsnog als zodanig kan worden toegestaan, had het bij bestaande en legale gevallen in de rede gelegen reeds bij de vaststelling van dit plan te bezien of dit gebruik direct als zodanig kan worden toegestaan. Een binnenplanse afwijkingsbevoegdheid is in die gevallen geen passende regeling. Het betoog slaagt.

20.6. Gelet op het voorgaande ziet de Afdeling aanleiding voor het oordeel dat het bestreden besluit, voor zover het betreft het plandeel met de bestemming "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" en het plandeel met de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – grondverzet- en loonbedrijf", zoals aangeduid op de bij deze uitspraak behorende kaart 5, niet berust op een deugdelijke motivering. Het beroep is

gegrond. Het besluit dient in zoverre wegens strijd met artikel 3:46 van de Awb te worden vernietigd.

De Afdeling ziet aanleiding overeenkomstig artikel 8:72, vierde lid, onder a, van de Awb, de raad op te dragen met inachtneming van deze uitspraak in zoverre een nieuw plan vast te stellen. Daartoe zal de Afdeling een termijn stellen.

Het beroep van Heijvar

21. Heijvar betoogt dat de raad de aanduiding "bouwvlak" op het plandeel met de bestemming "Agrarisch" aan de Laar 31 te Berlicum ten onrechte heeft vastgesteld, voor zover het bouwvlak niet overeenkomt met de bestaande bebouwing. Verder voert zij aan dat de raad haar ter plaatse gevestigde aannemersbedrijf ten onrechte niet als nevenactiviteit heeft toegestaan, nu dit niet in strijd is met het gemeentelijke en provinciale beleid en een goede ruimtelijke ordening. Bovendien is het bedrijf al lang ter plaatse gevestigd, valt het binnen de bestaande bebouwing en worden de werkzaamheden veelal op locatie uitgevoerd.

21.1. De Afdeling stelt vast dat de raad zich thans op het standpunt stelt dat de aanduiding "bouwvlak" onjuist is, omdat een deel van de noordelijke stal en van de garage daarbuiten staan. Nu de raad zich in zoverre op een ander standpunt stelt dan hij in het bestreden besluit heeft gedaan en niet is gebleken dat gewijzigde omstandigheden hiertoe aanleiding hebben gegeven, moet worden geoordeeld dat het bestreden besluit in zoverre niet met de vereiste zorgvuldigheid is voorbereid. Het betoog slaagt.

21.2. De raad stelt zich voorts op het standpunt dat het gemeentebestuur voornemens is tegen het illegale aannemersbedrijf handhavend op te treden en dat de enkele omstandigheid dat dit gebruik reeds lange tijd plaatsvindt, geen reden is om het als zodanig te bestemmen.

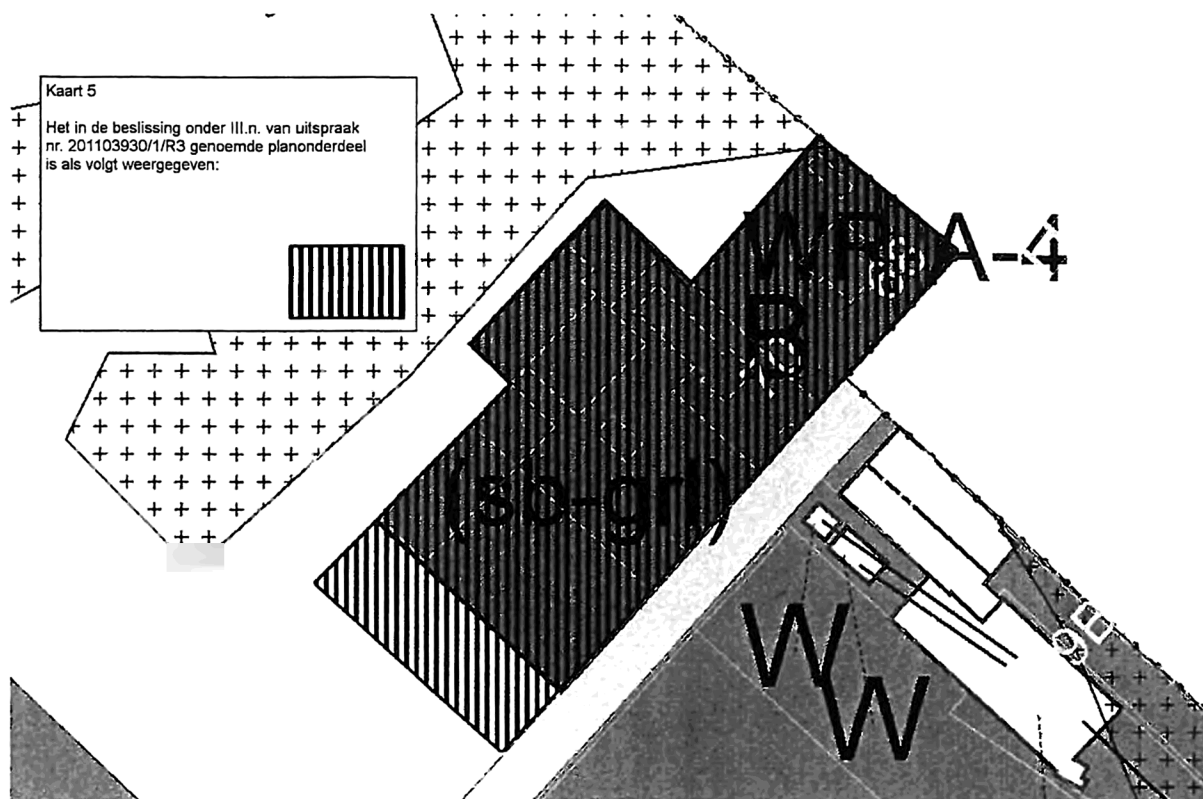
21.3. Het perceel van Heijvar aan de Laar 31 heeft de bestemming "Agrarisch" en onder meer de aanduidingen "intensieve veehouderij" en "bebouwingsconcentratie" en is voorzien van een bouwvlak.

Ingevolge artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder a, b, en g, van de planregels zijn de voor "Agrarisch" aangewezen gronden bestemd voor een agrarische bedrijfsuitoefening, agrarisch gebruik en ter plaatse van de aanduiding "intensieve veehouderij", een intensieve veehouderij.

Ingevolge artikel 3, lid 3.6, aanhef en onder 3.6.2, onder a, kan het bevoegd gezag onder voorwaarden (een omgevingsvergunning tot) afwijking verlenen voor niet aan het buitengebied gebonden bedrijven in de vorm van de categorie 1 en 2 bedrijven conform de in bijlage 4 opgenomen Lijst van Bedrijfsactiviteiten tot een maximale oppervlakte van 400 m² als nevenactiviteit binnen bebouwingsconcentraties.

21.4. De Afdeling stelt vast dat het aannemersbedrijf van Heijvar onder het voorheen geldende plan is aangevangen en daarmee in strijd was. De enkele omstandigheid dat tegen het gebruik nog niet handhavend is opgetreden, maakt niet reeds dat de raad het gebruik in dit plan als zodanig moest bestemmen. Over nevenactiviteiten staat in de plantoelichting dat

- v. het plandeel met de bestemming "Agrarisch" aan de IJzeren Poortweg 3 te Den Dungen, voor zover de machineberging niet als zodanig is bestemd;
- w. het plandeel met de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – vleesverwerkend bedrijf" aan de Poeldonk te Den Dungen;
- x. het plandeel met de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – grondverzet- en loonbedrijf" aan de Woudseweg 47 te Den Dungen, voor zover buitenopslag niet als zodanig is toegestaan;
- y. het plandeel met de bestemming "Maatschappelijk" en de aanduiding "specifieke vorm van maatschappelijk – kapel" te Gemonde;
- z. het plandeel met de bestemming "Agrarisch met waarden – landschapswaarden" aan de Sint-Lambertusweg 8d te Gemonde, voor zover niet is voorzien in de aanduiding "bebouwingsconcentratie";
- aa. het plandeel met de bestemming "Bedrijf" en de aanduiding "specifieke vorm van bedrijf – houtverwerkingsbedrijf" aan de Lariestraat 16 te Gemonde, voor zover buitenopslag niet als zodanig is toegestaan;
- IV. draagt de raad van de gemeente Sint-Michielsgestel op om binnen 26 weken na de verzending van deze uitspraak en met inachtneming hiervan een nieuw plan, voor zover dit onder III is vernietigd, met uitzondering van de onder III.s. genoemde onderdelen, vast te stellen en dit op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend te maken;
- V. bepaalt bij wijze van voorlopige voorziening dat:
 - a. van de in artikel 1, onder 1.66, van de planregels opgenomen definitie van intensieve veehouderij geiten- en schapenhouderijen zijn uitgesloten;
 - b. op het plandeel met de bestemming "Recreatie" aan de Werstkant 17 te Berlicum een maximaal toegestaan bebouwd oppervlak geldt gelijk aan de bestaande en legale bebouwing, zoals aanwezig op datum van verzending van deze uitspraak;
 - c. artikel 24, lid 24.3, onder a, van de planregels luidt: "de veiligheid met betrekking tot de gasleiding niet wordt geschaad en geen kwetsbaar object wordt toegelaten";
 - d. aan artikel 24, lid 24.4, onder 24.4.1, van de planregels sub e wordt toegevoegd dat luidt: "het bevoegd gezag mag een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, zoals bedoeld in deze bepaling, slechts verlenen mits vooraf schriftelijk advies wordt ingewonnen bij de betreffende leidingbeheerder;
- VI. bepaalt dat de onder V getroffen voorlopige voorzieningen vervallen op de datum van inwerkingtreding van het onder IV bedoelde plan;
- VII. verklaart de beroepen van het college van gedeputeerde staten van [REDACTED], de besloten vennootschap met beperkte aansprakelijkheid Aannemingsbedrijf van den Akker Berlicum B.V. en anderen, de besloten vennootschap met beperkte



PLANLOCATIE



De planlocatie ten westen van Loonbedrijf [redacted] & Co wordt grotendeels bestemd en ingericht als natuur. In dit plan wordt ingegaan op de toekomstige inrichting en het gebruik van het gebied. Oppervlak van het deel van het perceel dat de natuurbestemming krijgt is ca. 2,7ha. Het deel van het perceel dat de bestemming bedrijvigheid krijgt is ca. 0,5ha groot. Op dit moment wordt de kavel gebruikt voor het verbouwen van maïs, op een smalle strook grasland na. Deze strook grenst aan de tuinen van de bewoners van de Eikenlaan en wordt op hun verzoek niet ingezaaid met maïs.

De planlocatie ligt aan de rand van de bebouwde kom van Sint-Michielsgestel en grenst aan zowel de achtertuinen van de bewoners van de Eikenlaan als aan die van de Gagellaan. Juist deze ligging aan de rand van de bebouwde kom maakt dat het gebied een bijzondere rol kan vervullen als overgangszone tussen “stad” en “land”.

Ook de gemeente hecht waarde aan het gebied als overgang tussen de kern en het landelijk gebied, zoals zij aangeven in hun antwoord (september 2014) op het verzoek van initiatiefnemer aan de gemeente om de bedrijfslocatie (waaronder oppervlak/bebouwing) uit te mogen breiden. De gemeente geeft in hun antwoord aan:

“De betreffende locatie sluit namelijk enerzijds direct aan op de kern Sint-Michielsgestel en anderzijds op bestaande bos- en natuurgronden en de recente uitbreiding van golfclub “De Dommel”. Het herin te richten perceel kan daardoor uitstekend functioneren als uitloopgebied voor de bewoners van Sint-Michielsgestel en vormt daarnaast een verbindende schakel tussen deze kern en de genoemde bos- en natuurgebieden.”

Het gebied is op dit moment echter niet bereikbaar, anders dan via het huidige bouwblok van het bedrijf [redacted]. Aan de zuid- en oostzijde grenst de locatie aan de gronden van [redacted]. Dit is een goede bekende van de initiatiefnemer. In overleg met hem wordt dan ook gekeken naar de mogelijkheid om een wandelpad te realiseren tussen de Mgr. Hermuslaan en de Gagellaan.



Achtertuin grenzend aan de planlocatie



Muur aan de voorzijde met haag en leilindes



Huidige maïsakker met aan het perceel grenzend bos

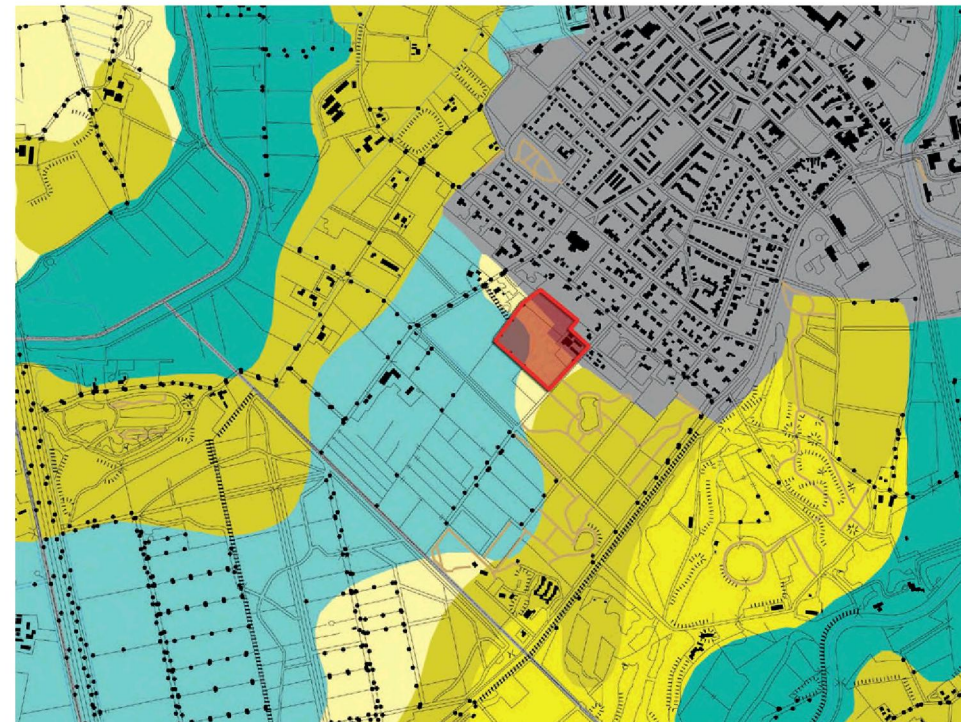
LANDSCHAP EN CULTUURHISTORIE



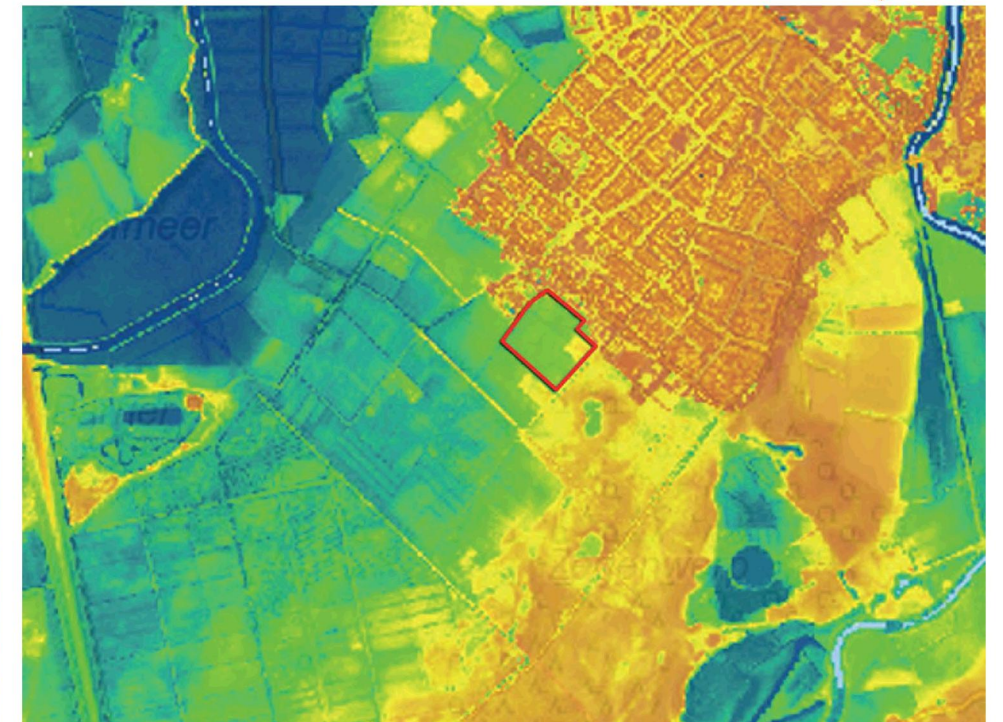
Het landschap is het resultaat van de oorspronkelijke Ausgangssituatie en het gebruik van het gebied. Op deze A3 wordt ingegaan op deze aspecten en op de uitgangspunten die dit oplevert voor het inpassingsplan.

GEOMORFOLOGIE

De locatie ligt op de dekzandvlakte (licht pastelgeel) tussen twee dekzandruggen (lichtbruin). Deze dekzandruggen lopen min of meer parallel aan de beekdalen (groen) van de Essche Stroom en de Dommel. Dit tussengebied liep bij hoog water vaak onder vanuit de Essche Stroom. Op de kaart is dit gebied blauwgroen gekleurd. Op het deel van de dekzandvlakte tussen de dekzandruggen dat hoog genoeg lag is Sint-Michielsgestel gebouwd. Ook op de hoogtekarte is duidelijk zichtbaar dat de locatie aan de rand van een laag gelegen gebied ligt en de hogere dekzandrug met bos aan de overkant van de Mgr. Hermuslaan. Het plangebied heeft dan ook kenmerken die bij de verschillende gebieden horen. Het gebied heeft een gemiddelde grondwaterstand, die de aanleg van een poel mogelijk maakt zonder dat het water in droge perioden van het jaar te ver weg zakt. Tegelijk is het gebied droog genoeg voor landbouwdoeleinden.



Geomorfologische kaart



Hoogtekaart (AHN)

CULTUURHISTORIE

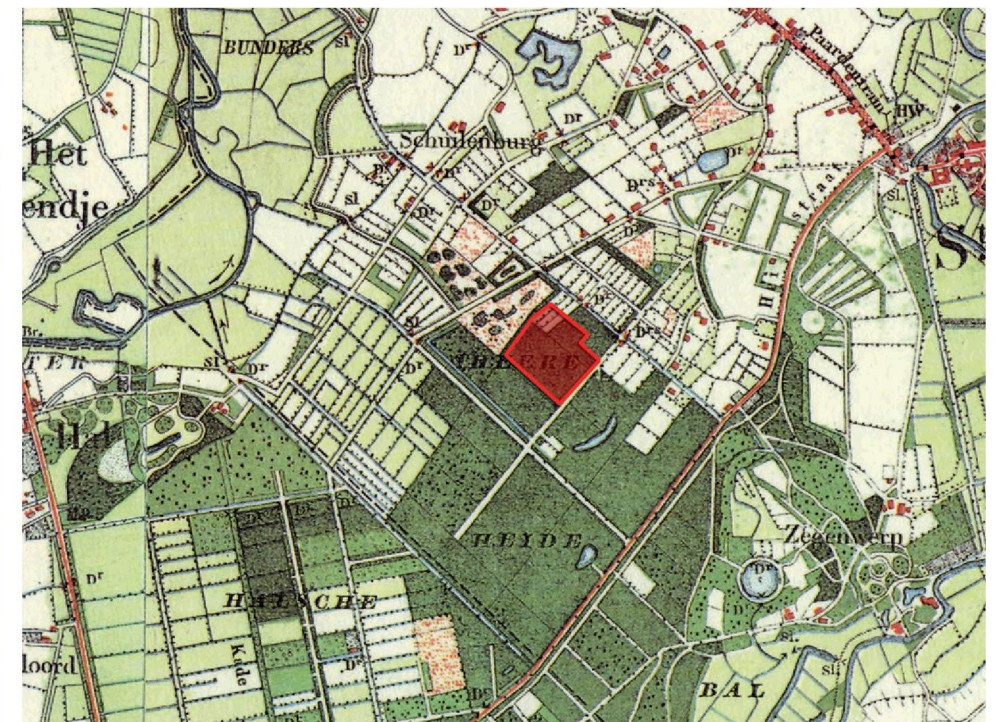
De kaart van 1900 laat zien dat de drogere delen op de dekzandruggen gebruikt werden als akkers (wit). De nattere delen werden gebruikt als grasland. De allerdroogste delen werden aangeplant met naaldbos.

Het rechthoekige patroon van percelen maakt daarnaast zichtbaar dat deze gebieden planmatig zijn ontgonnen en in gebruik genomen. Dit schaakbordpatroon van wegen met daar binnen een fijnmaziger patroon van rechthoekige kavels is kenmerkend voor het gebied in ruimer perspectief. Op de perceelranden stonden houtopstanden in de vorm van struweelhagen, singels of houtwallen. Hiervan is nu nog slechts weinig over.

Inzoomend op de eigenlijke planlocatie laat zien dat een groot deel rond 1900 bestond uit naaldbos. Toch ligt ook hier binnen de kavel een slotenpatroon.



Topografische kaart huidige situatie



Topografische kaart van rond 1900

Voor het inpassingsplan zijn uitgangspunten gehanteerd, die enerzijds voortvloeien uit de karakteristieken van het bestaande landschap en anderzijds tegemoet komen aan de voorwaarden zoals de gemeente deze stelt in haar reactie op het principeverzoek. Het gaat daarbij om:

- handhaven van het open karakter
- versterken van het voor het gebied kenmerkende verkavelingspatroon
- planlocatie geschikt maken voor recreatief medegebruik.

Naast deze uitgangspunten is tevens gezocht naar een goede oplossing voor de inpassing aan de voorzijde en afkoppelen van regenwater. Met de uitbreiding van het bouwblok zal tevens een vergroting van het oppervlak verharding plaats vinden. Opvang van regenwater en dit in het gebied infiltreren is dan ook noodzakelijk.

HANDHAVEN OPEN KARAKTER

Het gebied is nagenoeg rondom omgeven door beslotenheid. Dit kan bos zijn, maar ook stedelijk gebied. Een open landschap geeft lucht en ruimte en versterkt daarmee de belevingswaarde. Tegelijk is in een open gebied de herkenbaarheid van een verkavelingspatroon het grootst. In plaats van het gebied op te bossen is dan ook gekozen voor een open landschap met een patroon van houtsingels en knotwilgen.

VERSTERKEN VERKAVELINGSPATROON

Het inpassingsplan introduceert een nieuw verkavelingspatroon dat deels is gebaseerd op aanwezige lijnen en deels is geïnspireerd op de verkavelingspatronen uit de omgeving. De noord-zuid sloot is in het plan benadrukt door hier een rij knotwilgen langs te zetten. Deze sloot kent al een lange geschiedenis en is ook op de kaart van 1900 al zichtbaar. Loodrecht hierop zijn twee houtsingels geplaatst. De ene houtsingel is breed en schermt het bouwblok van het Loonbedrijf af. De andere houtwal is wat smaller en deelt het westelijk deel van het gebied op in twee smallere kavels die doen denken aan de verkaveling in smalle stroken zoals deze in de omgeving voorkwam.

RECREATIEF MEDEGEBRUIK

De gemeente heeft aangegeven recreatief medegebruik in dit gebied belangrijk te vinden. Aangezien het gebied op dit moment niet bereikbaar is, is een nieuw toegangspad geïntroduceerd. Dit pad loopt door het naastgelegen bosje naar de zitplek aan de poel in de noordwest hoek van het perceel om vervolgens door te lopen naar de Gagellaan. Begin en eind van het pad loopt over het eigendom van [REDACTED]. Hierover is overeen gekomen tijdens een gesprek op 30-9-2014.



Landschappelijk inpassingsplan

OPVANG REGENWATER

Het regenwater zal worden opgevangen in een poel in de noordoostelijke hoek van het perceel. De locatie is zo gekozen dat de afstand tot de bebouwing beperkt is en dat aan de noordzijde van de poel een mooie flauwe oever gerealiseerd kan worden met een lange gradiënt van nat naar droog. De gekozen hoek is tevens de potentieel natste hoek van het perceel (zie Hoogtekaart). De poel zal deels worden uitgerasterd en deels bereikbaar zijn voor de runderen om te drinken.

INPASSING VOORZIJD

In de toekomstige situatie wordt de bestaande muur met haag en leilindes doorgetrokken langs de Mgr Hermuslaan. De bestaande laurierhaag zal dan verdwijnen.

Het inpassingsplan bestaat uit de volgende onderdelen:

- kruiden- en faunairijk grasland,
- knotwilgen,
- houtsingels,
- poel,
- wandelpad met zitplek en
- wekje met hoogstamfruit en beukenhaag

KRUIDEN EN FAUNARIJK GRASLAND

Het bestaande akkerland wordt omgezet naar kruiden- en faunairijk grasland door inzaaien met kruiden- en graslandmengsel met inheemse kruiden en grassen (bijvoorbeeld verkrijgbaar bij Biodivers). Op dit moment is het gebied nog in gebruik als maïsakker. Beheer van dit gebied zal plaats vinden door inzet van 3 tot 5 runderen. Voorkeur gaat daarbij uit naar jaarrond begrazen met een winterhard runderras als Schotse Hooglander of eventueel het Brandrode Rund, dat ook elders in het Groene Woud veel wordt ingezet als grote grazer. Inzet van runderen noodzaakt tot realiseren van een schuilgelegenheid voor de winter en de mogelijkheid de dieren vast te zetten, bijvoorbeeld voor onderzoek door een dierenarts. Hier kan tevens opslag van goederen en voorraden plaatsvinden. Gedacht wordt aan een grootte van 6 x 10m.

KNOTWILGEN

Langs de oude sloot is in het plan voorgesteld knotwilgen te plaatsen. Na planten van de knotwilgen (*Salix alba*) zullen deze eens per twee jaar geknot moeten worden. Daarbij kan gekozen worden voor elk jaar om en om knotten of eens per twee jaar alle wilgen knotten.

HOUSINGELS

In het plan zijn twee houtsingels opgenomen. De zuidelijke singel, op de rand van het bouwblok bestaat uit 6 rijen beplanting op een afstand van ca 1,5m. Tussen de planten zal na aanplant enkele malen moeten worden gemaaid om er voor te zorgen dat onkruid niet de overhand krijgt. Op het moment dat de beplanting goed is aangeslagen is dat niet langer noodzakelijk. Vanaf dat moment moet eens in de 6 tot 10 jaar de houtwal geheel of gedeeltelijk worden teruggezet om een mooie volle beplanting te houden. Als niet wordt teruggesnoeid zal de houtwal na verloop van tijd hol worden zonder een stevige ondergroei. De houtsingel midden in het gebied bestaat uit 4 rijen beplanting.

De beplanting voor beide houtsingels zal bestaan uit een gemengd inheems sortiment met een relatief hoog percentage besdragers, een goede voedselbron voor veel struweelvogels. Toegepast worden onder andere: Gelderse Roos (*Viburnum opulus*), Meidoorn (*Crataegus monogyna*). Hazelaar (*Coryllus avellana*), Lijsterbes (*Sorbus aucuparia*), Gewone Vlier of Bergvlier (respectievelijk *Sambucus nigra* of *Sambucus racemosa*). Daarnaast zullen uiteraard ook boomvormers deel uitmaken van de houtsingels. Daarbij moet voornamelijk gedacht worden aan Zomereik (*Quercus robur*) en berk (*Betula pubescens*) of Els (*Alnus incana*). Deze laatsten zijn snelle groeiers, die op termijn uit de houtsingel gesnoeid kunnen worden.

POEL

De poel wordt aangelegd met rondom natuurvriendelijke oevers (ca 1:3 tot 1:5) daarbij wordt de noordelijkste oever het flauwst (1:5 tot 1:10), zodat aan deze zijde een heel lange gradiënt van nat naar droog ontwikkeld wordt die goed op de zon ligt. Uitzondering is de oever die grenst aan de zitplek. Om hier dicht bij het water te kunnen komen kan een kleien deel voorzien worden van een beschoeiing. De poel zal voor een deel uitgerasterd worden zodat met name de voor de natuur belangrijke flauwe noordelijk oever niet vertrapt wordt. Door toepassen van doornige soorten als Sleedoorn (*Prunus spinosa*) en Meidoorn (*Crataegus monogyna*) aan de noordzijde van de poel kan worden voorkomen dat de runderen de kwetsbare noordelijke oever teveel vertrappen. Deze aanplant zal aanvankelijk uitgerasterd meten worden, maar na enkele jaren voldoende robuust zijn om de runderen tegen te houden.

De poel is voor een klein deel ca 2m diep zodat er altijd water in staat en bezinksel in de poel op deze ene diepere plek terecht komt die af en toe uitgebaggerd kan worden. Door een dieper en daarmee koeler deel te realiseren zal ook de waterkwaliteit in de poel beter zijn.

WANDELPAD MET ZITPLEK

Langs de westrand van het plangebied wordt een smal wandelpad aangelegd. Dit pad zal regelmatig worden uitgemaaid, maar verder niet worden verhard. Het pad leidt naar de hoek van het gebied waar een mooie grote Notenboom voor enige schaduw zorgt en waar een halfroond bankje de mogelijkheid biedt van het zicht op de runderen te genieten.

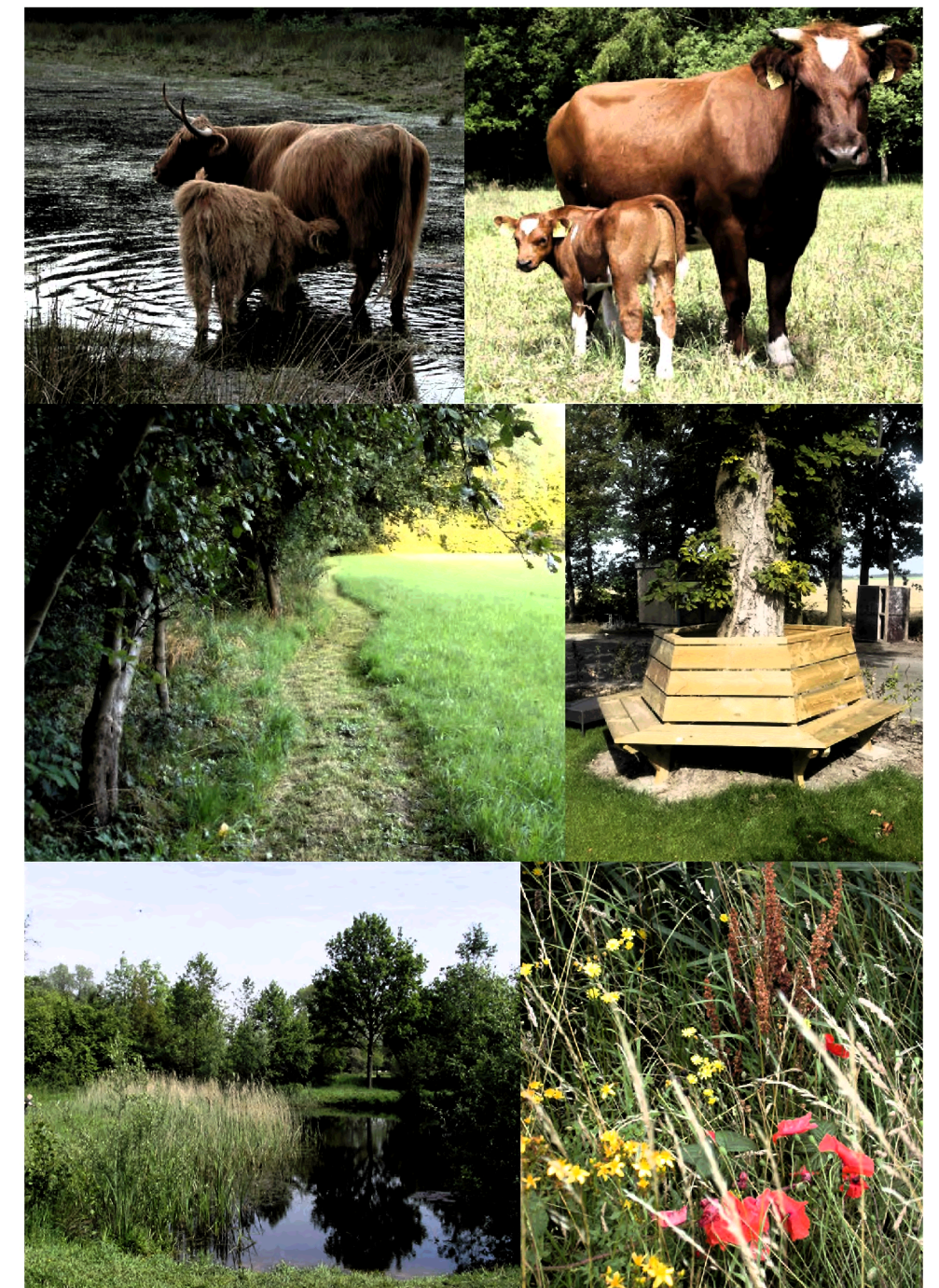
HOOGSTAMFRUIT

In het kleine wekje achter de bestaande woning tenslotte worden vier hoog-

stamfruitbomen geplaatst. Deze bomen kunnen indien noodzakelijk in het najaar gesnoeid worden. Daarbij is het belangrijk dat er voldoende licht in de kroon valt.

BEUKENHAGEN

Rond het wekje met de fruitbomen zijn beukenhagen getekend. Na aanplant moet deze minimaal eens per jaar gesnoeid worden voor de langste dag. Daarbij moet de bovenkant smaller worden gehouden dan de onderkant.



Diverse referentiebeelden: Schotse hooglander, Brandrode Rund, uitgemaaid wandelpad, boombank, poel en kruiden- en faunairijk grasland