Buitengebied, wijzigingsplan Krijtenburg 11

Gemeente Veghel

Vaststelling

BRO
Ruimte | om *in* te leven

Buitengebied, wijzigingsplan Krijtenburg 11

Gemeente Veghel

Vasstelling

Rapportnummer:	211X07285.080961_1
IMRO-IDN-nr:	BU01aa020000BP2012-VG01
Datum:	januari 2015
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer A. van Hooft (Van Hooft Architecten) De heer P. van Asseldonk (P. van Asseldonk champignons BV)
Projectteam BRO:	Jochem Rietbergen, Grietje Pepping
Concept:	juli 2014
Voorontwerp:	
Ontwerp:	18 november 2014
Vaststelling:	27 januari 2015
Trefwoorden:	-
Bron foto kaft:	HH 3
Beknopte inhoud:	-

BRO
Hoofdvestiging
Postbus 4
5280 AA Boxtel
Bosscheweg 107
5282 WV Boxtel
T +31 (0)411 850 400
F +31 (0)411 850 401
E info@bro.nl

Ruimte | om *in* te leven

Toelichting

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING **3**
1.1 Aanleiding 3
1.2 Ligging plangebied 4
1.3 Leeswijzer 5

2. PLANOPZET **7**
2.1 Huidige situatie 7
2.2 Toekomstige situatie 9
2.3 Vigerend bestemmingsplan 12

3. JURIDISCHE PLANOPZET **15**

4. BELEIDSKADERS **17**
4.1 Rijksbeleid 17
4.2 Provinciaal beleid 18

5. OMGEVINGSASPECTEN **21**
5.1 Verkeer 21
5.2 Akoestiek (wegverkeer) 22
5.3 Bedrijven en milieuhinder - Geurhinder 22
5.4 Bedrijven en milieuhinder - overige aspecten 24
5.5 Luchtkwaliteit 24
5.6 Bodem 25

6. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING **27**

7. UITVOERBAARHEID **33**
7.1 Economische uitvoerbaarheid 33
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid 33

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. uitbreiding bedrijf Krijtenburg 11
Bijlage 2: Historische toets bodemkwaliteit Krijtenburg 11
Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai
Bijlage 4: Landschappelijke inpassing

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

P. van Asseldonk champignons BV is een champignonbedrijf dat gevestigd is op meerdere bedrijfslocaties in het buitengebied van Zijtaart (gemeente Veghel), waaronder de locatie Krijtenburg 11. Om het bedrijf ook in de toekomst voldoende toekomstperspectieven te kunnen bieden, is op 18 februari 2014 vergunning verleend voor de uitbreiding van de kwekerij in de vorm van champignoncellen en een fustopslag met kantoorruimte (kenmerk: UV20120422/51). Daar gebouwd wordt buiten het bouwvlak van het destijds vigerende bestemmingsplan “Landelijk Gebied”, is de omgevingsvergunning niet alleen verleend voor de activiteit ‘bouwen’, maar ook voor de activiteit ‘afwijken van het bestemmingsplan’. Naast deze omgevingsvergunning is een vergunning verleend voor de huisvesting van (tijdelijke) werknemers.

In de voorbereiding om tot vergunningaanvraag voor de bouw van de champignoncellen en de fustopslag met kantoorruimte te komen is door de eigenaren nagedacht over het maken van een verdere efficiencyslag in de bedrijfsvoering qua logistiek en over de positie van de bedrijfswoning. Concreet gaat het hierbij om het realiseren van manoeuvreerruimte aan de achterzijde en om het dichter op de weg situeren van de bedrijfswoning waardoor een betere bedrijfsuitoefening en verbeterde privacy in de zin van scheiding tussen privé en bedrijf bewerkstelligd kan worden.

Omdat het huidige bouwvlak, zoals vastgelegd in het thans vigerende bestemmingsplan “Buitengebied”, deze ruimte niet biedt, bestaat een noodzaak tot vergroten en deels veranderen van het bouwvlak. Binnen het bestemmingsplan “Buitengebied” is hiervoor een wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Daarin zijn kaders gegeven waarbinnen deze verandering/vergroting is toegelaten.

Onderhavig wijzigingsplan voorziet in de planologische borging van de vergroting/verandering van het bouwvlak van het bedrijf aan de Krijtenburg 11 te Zijtaart.

1.2 Ligging plangebied

Het plangebied is gelegen aan Krijtenburg 11 te Zijtaart, gemeente Veghel (zie figuur 1).

Figuur 1: Ligging plangebied

1.3 Leeswijzer

Allereerst wordt ingegaan op de planopzet van het wijzigingsplan. Daarna wordt de ontwikkeling beschreven. Het hierop volgende hoofdstukken omvatten de beschrijving van het plan in feitelijke (hoofdstuk 2) en juridische zin (hoofdstuk 3). In de hoofdstukken 4 en 5 wordt het plan wordt getoetst aan respectievelijk beleid (4) en milieuhygiëne en gebiedswaarden (5). Hoofdstuk 6 omvat een toelichting op de landschappelijke inpassing met beplantingsvoorstel. Tenslotte omvat hoofdstuk 7 de uitvoerbaarheid van het plan.

2. PLANOPZET

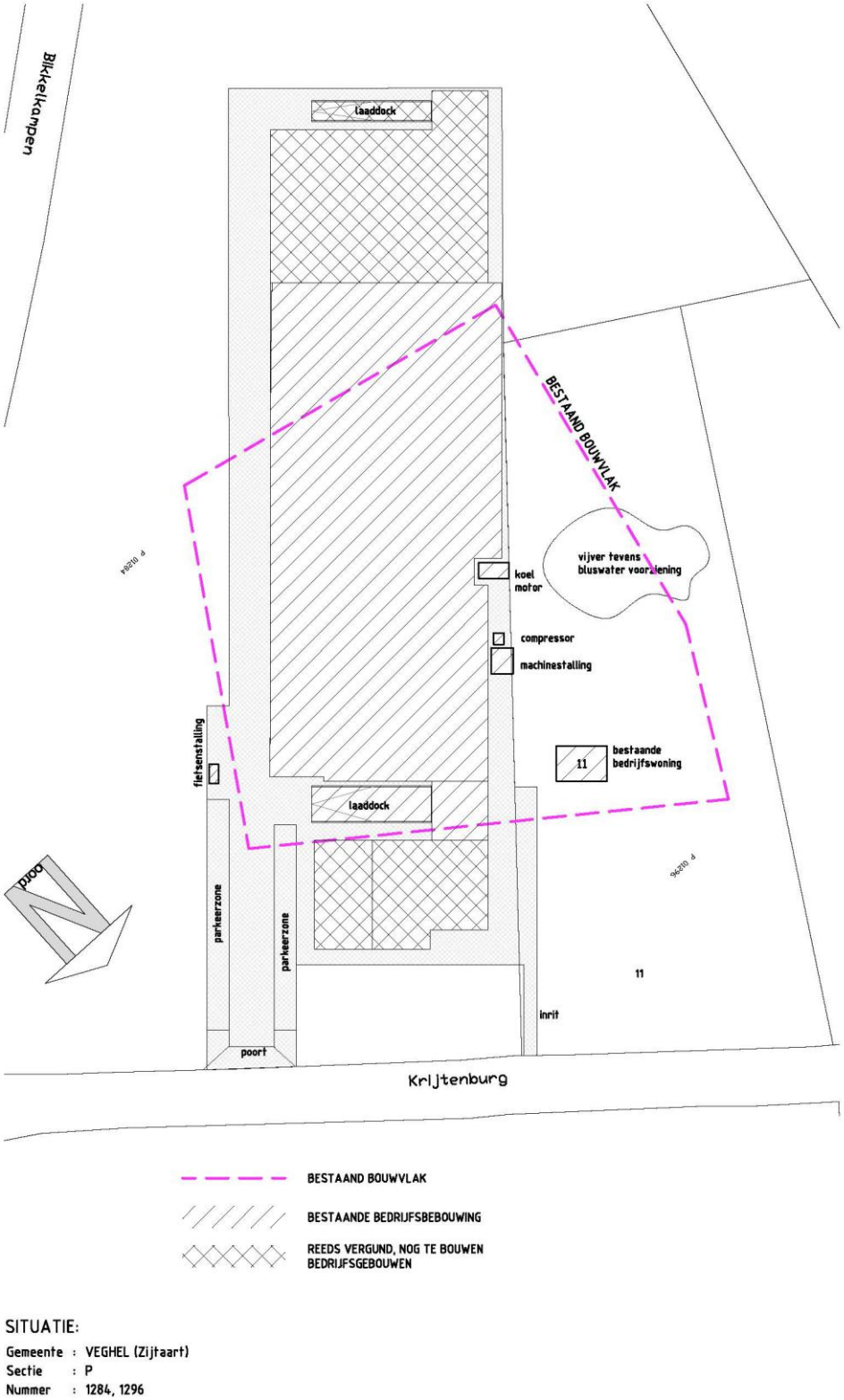
2.1 Huidige situatie

Zijtaart is gelegen in zuiden van de gemeente Veghel. De kern Zijtaart en het omliggende gebied worden “afgesneden” van de kern Veghel door de Zuid-Willemsvaart. Ten noordwesten van de kern Zijtaart is het bedrijventerrein van Veghel gelegen. Ten zuiden van de kern Zijtaart is een grootschalig agrarisch gebied gelegen met hier en daar wat bossen. Het buitengebied in de omgeving van Zijtaart is te typeren als agrarisch landschap doorsneden door enkele bebouwingslinten/-concentraties. De meest in het oogspringende bebouwingsconcentratie is Zondveld. De initiatieflocatie is aan de Krijtenburg gelegen. Deze straat komt uit op Zondveld en is eveneens te beschouwen als een bebouwingsconcentratie. Ten noorden van de Krijtenburg heeft het gebied een kleinschalige uitstraling, ten zuiden daarvan is het landschap open en grootschaliger verkaveld. Dit heeft enerzijds met de ontginningsgeschiedenis te maken en anderzijds met de ruilverkaveling die heeft plaatsgevonden. Het gebied rondom Krijtenburg wordt sinds lange tijd bewoond. In de omgeving van Krijtenburg 11 bevinden zich veel verschillende functies zoals wonen en bedrijvigheid. De agrarische functie is echter de meest voorkomende functie. Het perceel Krijtenburg 11 wordt ontsloten op de verharde weg Krijtenburg welke uitkomt op Zondveld en de Biezendijk.

Het huidige planologisch als zodanig bestemde bouwvlak heeft een oppervlakte van circa 1 hectare en betreft een agrarisch bouwvlak. Op het perceel bevindt zich een agrarisch bedrijf gericht op de teelt en verwerking van champignons. Er zijn vijf champignoncellen op de locatie aanwezig met een teeltoppervlak van 5.540m². Naast de champignoncellen is er ook nog een bedrijfswoning op het perceel aanwezig. Op 18 februari 2014 is een omgevingsvergunning verleend voor de uitbreiding van het bedrijf. Deze uitbereiding ziet toe op:

- Uitbreiding van het aantal champignoncellen naar in totaal 10;
- Het realiseren van een fustopslag met kantoorruimte.

In figuur 2 is de vergunde situatie en het huidige bouwvlak aangegeven



SITUATIE:

Gemeente : VEGHEL (Zijtaart)
Sectie : P
Nummer : 1284, 1296

Figuur 2: Vergunde situatie en het huidige bouwvlak

Daarnaast is met een projectafwijkingsbesluit vergunning verleend voor de huisvesting van maximaal 60 (tijdelijke) werknemers (besluitdatum 20 november 2012, kenmerk: UV20110607/337). Deze omgevingsvergunning vormt een zelfstandig planologisch en onherroepelijk besluit en heeft daarmee formele rechtskracht. Met het onderhavig wijzigingsplan wordt deze vergunning indirect bestendigd.

Jaarlijks wordt circa 3.000 ton aan champignons geteeld. Het bedrijf is onderdeel van P. v. Asseldonk BV. Dit bedrijf heeft op twee locaties binnen de gemeente Veghel champignoncellen staan (Leinserondweg 6 en Krijtenburg 11). Op het bedrijf wordt gebruik gemaakt van een "vijfweken" schema wat betreft de teeltronden. De voorkomende werkzaamheden op de twee locaties worden uitgevoerd door de eigenaar van de percelen, zijn zoon, twee vaste medewerkers en 50 tijdelijke werknemers.

2.2 Toekomstige situatie

In de voorbereiding om tot vergunningaanvraag voor de bouw van de extra champignoncellen en de fustopslag met kantoorruimte te komen is door de eigenaren nagedacht over het maken van een verdere efficiencyslag in de bedrijfsvoering qua logistiek en over de positie van de bedrijfswoning. Concreet gaat het hierbij om:

- het realiseren van een manoeuvreerruimte aan de achterzijde;
- het dichter op de weg (vergroot) herbouwen van de bedrijfswoning.

Zowel de manoeuvreerruimte als het herbouwen van de bedrijfswoning zijn niet te realiseren binnen het huidige bouwvlak, dan wel binnen de kaders van de verleende omgevingsvergunning.

Het bouwvlak dient dan ook uitgebreid/van vorm veranderd te worden tot een maximum oppervlakte van 1,5 hectare. Bij deze vormverandering/vergroting wordt de verleende omgevingsvergunning voor de uitbreiding van champignoncellen en fustopslag met kantoor planologisch geborgd. Dit element is feitelijk de vergroting van het bouwvlak. De herbouw van de bedrijfswoning en aanleg van de manoeuvreerruimte betreft in feitelijke zin een bouwvlakverandering.

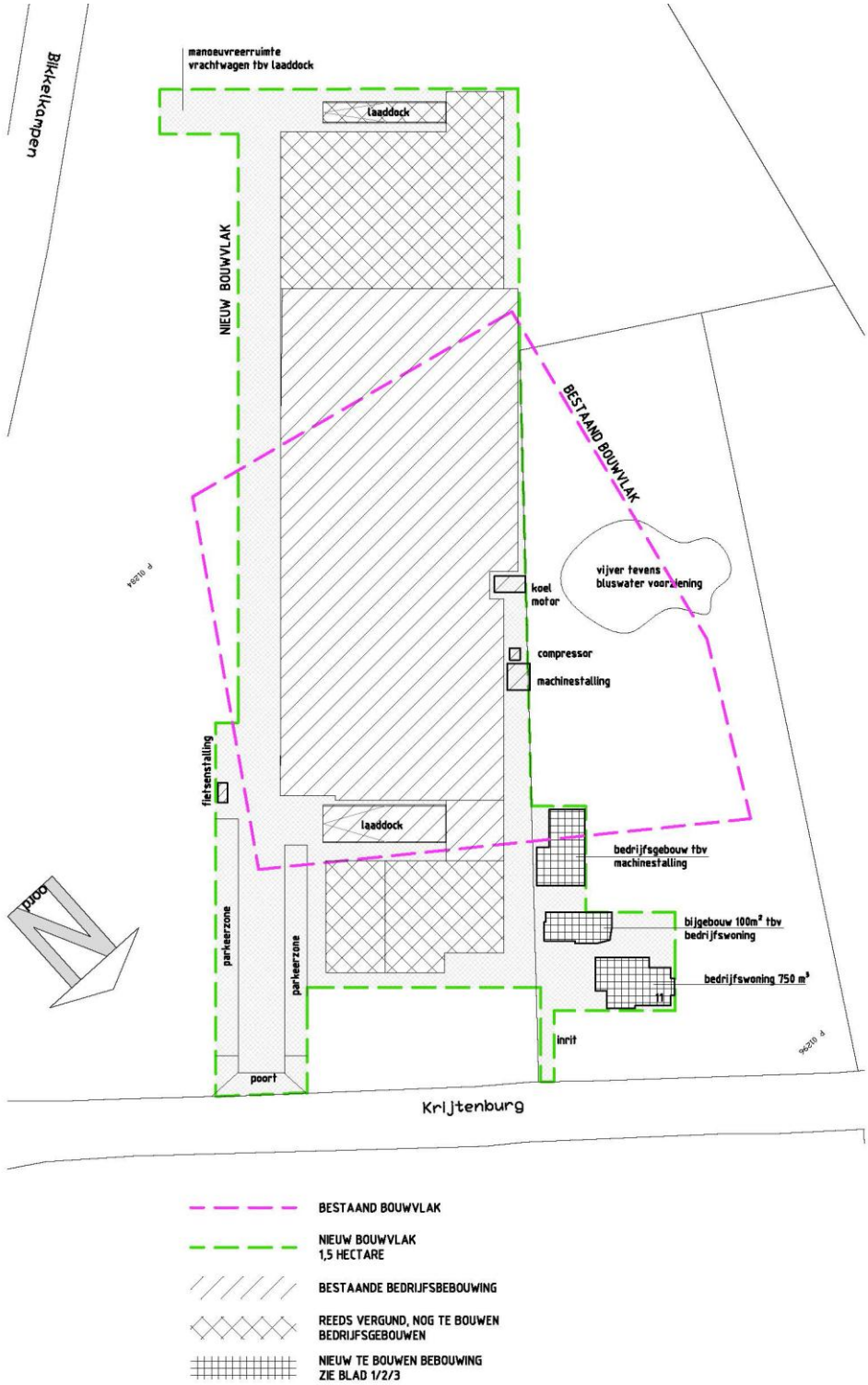
Manoeuvreerruimte achterzijde
Het realiseren van manoeuvreerruimte aan de achterzijde van het bouwvlak leidt tot een efficiëntere en veiligere logistiek binnen het bouwvlak én op de weg Krijtenburg. Vrachtwagens welke in bepaalde gevallen – zeker bij laden/lossen bij het laaddoc aan de achterzijde van het bouwvlak zullen moeten manoeuvreren op de rijweg, kunnen in de toekomstige situatie op terrein zelf keren. Inkomend verkeer via de Krijtenburg kan keren op de nieuw aan te leggen manoeuvreerruimte en dan achteruit de laad/losruimte bereiken. Het uitrijden kan dan vooruit plaatsvinden.

Het perceel waarop de manoeuvreerruimte zal worden aangelegd is in eigendom van één van de initiatiefnemers en wordt op een landschappelijk verantwoorde en gebiedspassende manier ingepast.

Herbouwen bedrijfswoning

De huidige bedrijfswoning voldoet in kwalitatief niet meer aan de eisen van deze tijd en aan de woonwensen van de eigenaren. De woning is slecht geïsoleerd en daarmee niet energiezuinig en duurzaam. Daarnaast is de ligging van de woning ten opzichte van het bedrijf – gezien de korte afstand tot de bedrijfsruimten – ongelukkig en staat deze een efficiënte bedrijfsvoering in de weg. Een ligging dichter op de weg komt zowel de ruimtelijk-stedenbouwkundige structuur ten goede als het kunnen bewerkstelligen van een meer optimale bedrijfsvoering en verbeterde privacy in de zin van scheiding tussen privé en bedrijf.

In figuur 3 is de gewenste bouwblokvergroting aangegeven. Duidelijk aangegeven is welke elementen reeds vergund zijn en voor welke onderdelen het bouwvlak van vorm moet veranderen willen deze planologisch mogelijk zijn.

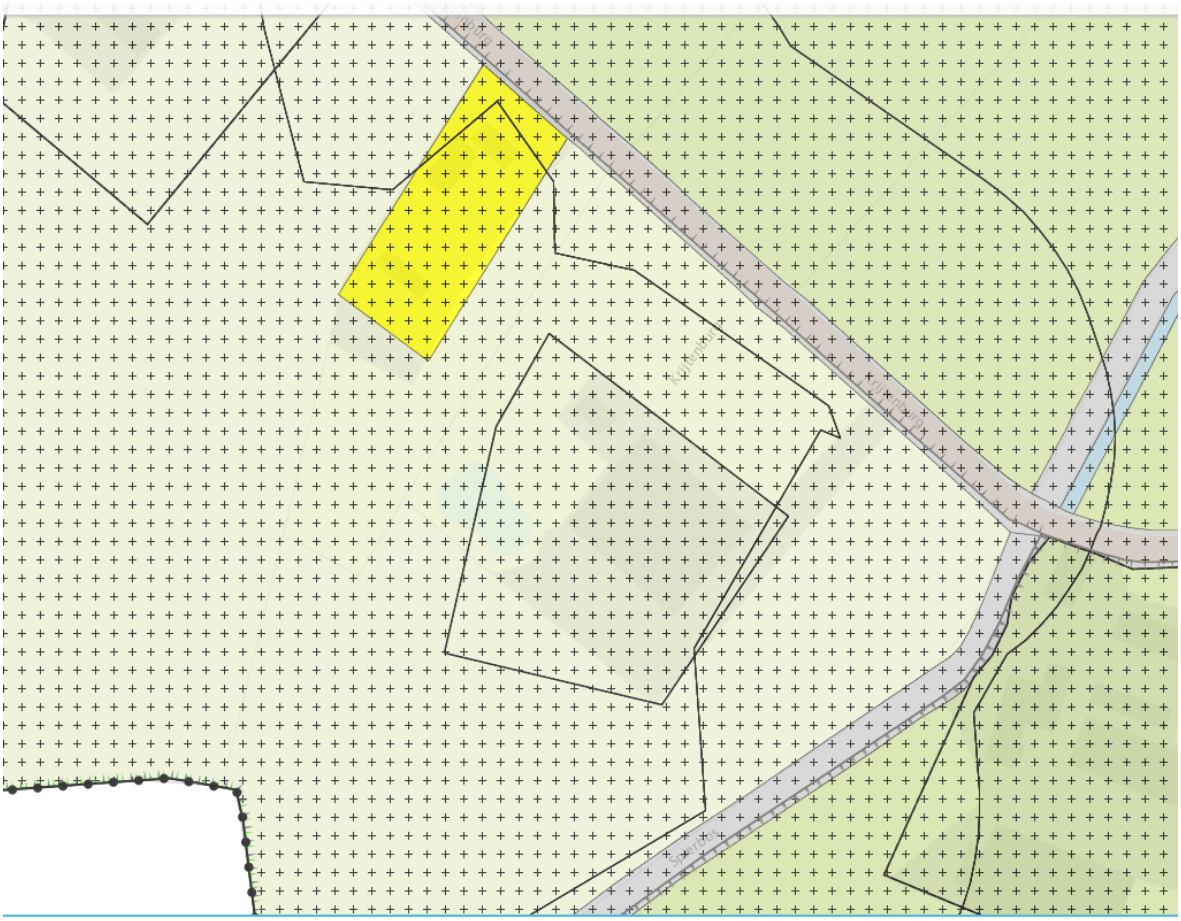


Figuur 3: Gewenste bouwblokvergroting

2.3 Vigerend bestemmingsplan

Bestemmingsplan "Buitengebied"

Voor de initiatieflocatie is het bestemmingsplan "Buitengebied" van de gemeente Veghel van toepassing. In figuur 4 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven. Het bestemmingsplan is op 19 december 2013 vastgesteld. De initiatieflocatie heeft de bestemming 'Agrarisch' en de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 2' en 'Waarde – Archeologie 3' (de laatste uitsluitend op een smalle strook aan de voorzijde van het perceel). Daarnaast zijn de volgende gebiedsaanduidingen van toepassing: 'vrijwaringszone radar', 'reconstructiewetzone verwevingsgebied 1' en 'landbouw'. Het bouwvlak is gelegen over de bestaande bebouwing en is ongeveer 1 ha groot. De vergunning voor de bedrijfsuitbreiding (verleend op 18 februari 2014) is niet meegenomen in het bouwvlak.



Figuur 4: uitsnede vigerend bestemmingsplan "Buitengebied" (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)

In het bestemmingsplan is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten aanzien van de vergroting/verandering van een agrarisch bouwvlak voor grondgebonden en overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven binnen de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3.7.4). Een bouwvlakvergroting is toegestaan als aan de volgende voorwaarden wordt voldaan[1]:

a. de oppervlakte van het bouwvlak wordt niet groter dan 1,5 hectare;
Het nieuwe bouwvlak heeft in de toekomstige situatie een oppervlakte van 1,5 ha.

b. in afwijking van het bepaalde onder a geldt het maximum oppervlak niet voor grondgebonden bedrijven waar geen vee wordt gehouden;
Het nieuwe bouwvlak heeft in de toekomstige situatie een oppervlakte van 1,5ha.

c. er zijn aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig die noodzaken tot vergroting van het bouwvlak;
Om in de toekomst een doelmatige bedrijfsvoering uit te kunnen voeren en de concurrentiepositie te verbeteren (efficiency en risicoverkleining) is het noodzakelijk om op deze locatie de champignonteelt uit te breiden met 10 cellen. Dit aspect is reeds onderbouwd bij de vergunning van 18 februari 2014. Voor de nu gevraagde aanvulling is van belang dat de positie van de huidige bedrijfswoning met tuin nu en zeker in de toekomst zou kunnen zorgen voor belemmeringen in de bedrijfsvoering (bv vanwege aan te houden hinderafstanden, fysieke belemmering bij bouwen van een materiaalloods en opwerping logistieke problemen – bv te kunnen rondrijden). De manoeuvreerruimte aan de achterzijde draagt bij aan een efficiëntere bedrijfsvoering en vergroot de veiligheid op het bouwvlak zelf en ook op de aansluitende wegen.

d. de vergroting dient plaats te vinden aansluitend aan het bestaande bouwvlak;
De vergroting vindt plaats aansluitend aan het bestaande bouwvlak. Het bouwvlak zelf krijgt een meer courante vorm.

e. er is aangetoond dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen het bestaande bouwvlak te doen plaatsvinden;
Het bestemmingsvlak, zo blijkt ook uit figuur 2, voldoet niet aan de huidige, reeds vergunde bebouwing en is te klein om de uitbreiding daarbinnen te realiseren. Het huidige bouwvlak heeft een oppervlakte van 1 hectare en is niet logisch gelegen gezien de huidige bebouwing. Dit aspect is daarbij reeds onderbouwd bij de vergunning van 18 februari 2014.

f. de vergroting is zowel vanuit milieuoogpunt, in het bijzonder wat betreft ammoniak, geur, fijn stof en gezondheid voor mensen, als vanuit ruimtelijk oogpunt, in het bijzonder wat betreft natuur, landschap en cultuurhistorie, aanvaardbaar;

[1] Cursief is aangegeven op welke wijze aan elk van de voorwaarden is voldaan. Waar mogelijk is een verwijzing opgenomen naar de van toepassing zijnd hoofdstuk of paragraaf waar nader op het behandelde aspect is ingegaan.

Dit aspect is daarbij reeds onderbouwd bij de vergunning van 18 februari 2014. Voor wat betreft de aanvullingen ten opzichte van deze vergunning zijn de effecten van de - indirect mogelijk gemaakte - herbouw van de woning en de manoeuvreerruimte in de hoofdstuk 5 onderbouwd, onderzocht en aanvaardbaar gebleken. Tevens is in het landschappelijke inpassing met beplantingsvoorstel rekening gehouden met een zorgvuldige en gebiedspassende inrichting.

g. de vergroting levert geen beperking op voor de bedrijfsvoering of -ontwikkeling van omliggende (agrarische) bedrijven;
Dit aspect is daarbij reeds onderbouwd bij de vergunning van 18 februari 2014. Voor wat betreft de aanvullingen ten opzichte van deze vergunning zijn de effecten van de - indirect mogelijk gemaakte - herbouw van de woning en de manoeuvreerruimte in de hoofdstuk 5 onderbouwd, onderzocht en aanvaardbaar gebleken.

h. het bouwvlak valt na vergroting niet binnen de aanduiding 'wro-zone - zoekgebied voor ecologische verbindingszone', 'wro-zone - zoekgebied voor behoud en herstel watersystemen of 'ecologische hoofdstructuur';
Hiervan is geen sprake.

i. er is voorzien in een zorgvuldige landschappelijke inpassing op basis van een uitvoerbaar beplantingsplan, dat is afgestemd op de specifieke omgevingskenmerken;
Een landschappelijke inpassing met beplantingsvoorstel is onderdeel van dit bestemmingsplan. Hierin is rekening gehouden met een zorgvuldige en gebiedspassende inrichting (zie verder hoofdstuk 6).

j. de vergroting gaat gepaard met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiele kwaliteiten van boden, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de vergroting haar werking heeft;
Er vindt een fysieke verbetering plaats van het landschap. Zie hiervoor hoofdstuk 6.

k. er is vooraf advies ingewonnen bij de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB) over het bepaalde onder b en c.
De AAB (Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen) heeft de uitbreiding beoordeeld en heeft aangegeven dat deze uitbreiding noodzakelijk is voor een goede bedrijfsvoering (zie bijlage 1 van de ruimtelijke onderbouwing t.b.v. de bedrijfsuitbreiding).

Conclusie
Zoals hierboven gebleken voldoet het planvoornemen aan de voorwaarden zoals opgenomen in het bestemmingsplan voor het toepassen van een wijziging ex artikel 3.6 Wro.

3. JURIDISCHE PLANOPZET

3.1 Wijzigingsplan

Het onderhavige wijzigingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het plangebied. Middels dit wijzigingsplan wordt gebruik gemaakt van de wijzigingsbevoegdheid conform het bestemmingsplan ‘Buitengebied’ van de gemeente Veghel.

3.2 Toelichting op de regels en verbeelding

Op het onderhavige wijzigingsplan 'Buitengebied, wijzigingsplan Krijtenburg 11' zijn het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Veghel, zoals vastgesteld door de gemeenteraad bij besluit van 19 december 2013 en de omgevingsvergunning 'Krijtenburg 11" van de gemeente Veghel, zoals door het college van burgemeester en wethouders is besloten bij besluit van 19 februari 2014 van overeenkomstige toepassing, met dien verstande dat de verbeelding is aangevuld en aangepast, waarop de gewijzigde plandelen zijn begrensd met een plangrens. Dit houdt in dat de bestemming ‘Agrarisch’ met bouwvlak is opgenomen voor de gronden die gaan worden gebruikt voor het agrarisch bedrijf aan Krijtenburg 11. De gronden waarvan het bouwvlak komt te vervallen zijn eveneens opgenomen in onderhavig wijzigingsplan en aan deze gronden is de bestemming ‘Agrarisch’ (zonder bouwvlak) toegekend. De dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie 2 en 3’ zijn – voor wat betreft de onderzochte delen – komen te vervallen als gevolg van de conclusies uit verricht archeologisch onderzoek. De gebiedsaanduidingen ‘vrijwaringszone radar’, ‘reconstructiewetzone verwevingsgebied 1’ en ‘landbouw’ blijven van overeenkomstige toepassing en zijn daarom ook opgenomen in onderhavig wijzigingsplan.

Omdat uitsluitend de verbeelding is gewijzigd in het kader van de bouwvlakvergroting en vormverandering van het bouwvlak, wordt verwezen naar de regels van de geldende juridisch-planologische regimes. De planregels zijn immers niet gewijzigd.

Wel zijn ter nadere, publiekrechtelijke borging van hetgeen in het ‘moederplan’ gesteld is ten aanzien van 1) de landschappelijke inpassing en 2) een eventuele herbouw van de bestaande bedrijfswoning regels opgenomen. Deze regelen voorwaardelijk verplichtend de landschappelijke inpassing en verduidelijken dat de bestaande bedrijfswoning aan de Krijtenburg 11 gezien moet worden als eventueel te herbouwen bedrijfswoning.

4. BELEIDSKADERS

De beleidsmatige verantwoording ligt in de opgenomen wijzigingsbevoegdheid in het bestemmingsplan 'Buitengebied". Hierin zijn limitatief en imperatief de voorwaarden vastgelegd onder welke condities Burgemeester en wethouders bevoegd zijn het bestemmingsplan te wijzigen ten behoeve van de vergroting van het bouwvlak voor grondgebonden en overige niet-grondgebonden agrarische bedrijven binnen de bestemming 'Agrarisch' (artikel 3.7.4). De voorwaarden zijn opgesomd in paragraaf 2.3. Tevens is aangegeven op welke wijze hieraan wordt voldaan. Onderstaand is ingezoomd op de relatie met het Rijks- en provinciaal beleid.

4.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)
In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte[2] staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Voor die belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Tevens werkt het Rijk aan een eenvoudigere regelgeving. Hierdoor neemt de bestuurlijke drukte af en ontstaat er ruimte voor regionaal maatwerk.

Doorwerking plangebied
De bouwvlakvergroting op een locatie grenzend aan de kern heeft geen nationaal belang en het rijksbeleid vormt dan ook geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) (2011)
Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) geeft richtlijnen voor de inhoud van bestemmingsplannen voor zover het gaat om ruimtelijke ontwikkelingen van nationaal belang. Deze vorm van normstelling sluit aan op de vroegere pkb's met concrete beleidsbeslissingen en beslissingen van wezenlijk belang die ook van betekenis waren voor de lagere overheden. Het besluit (eerste tranche) is vastgesteld op 22 augustus 2011 en is op 30 december 2011 in werking getreden. Op 1 oktober 2012 zijn enkele wijzigingen in werking getreden.
In de SVIR is vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet door de Rijksoverheid. Het gaat onder meer om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportont-

[2] Vastgesteld op 13 maart 2012.

wikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote Rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische Hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied. In het SVIR wordt bepaald welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Barro bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken.

De normering uit het Barro werkt zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Bij besluitvorming over bestemmingsplannen moeten de regels worden gerespecteerd. Het merendeel van de regels legt beperkingen op, daarin is een gradatie te onderkennen. Deze zijn geformuleerd als een 'ja-mits', een 'ja, voor zover', een 'nee-tenzij', een 'nee-als' of een stringente 'nee' bepaling.

Doorwerking plangebied
Het bestemmingsplan maakt geen nieuwe ontwikkelingen mogelijk waarbij nationale belangen gemoeid zijn. Wel ligt het plangebied in het radarverstoringsgebied van de vliegbasis Volkel. De mogelijk gemaakte bouwhoogte is echter zodanig dat belemmering niet aan de orde is. Ter indicatie en borging van het defensiebelang is het radarverstoringsgebied opgenomen op de verbeelding en in de regels. Voor het overige heeft het Barro geen invloed op het bestemmingsplan.

Ladder voor duurzame verstedelijking
De ladder voor duurzame verstedelijking is niet van toepassing op onderhavig plan. Het vergroten van een bestaand agrarisch bouwvlak is geen stedelijke ontwikkeling.

4.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening
Op 7 februari 2014 hebben de provinciale staten de structuurvisie 2010, partiële herziening 2014 vastgesteld. Hierin is een aantal wijzigingen opgenomen ten aanzien van de Structuurvisie 2010. Er is bewust niet gekozen om een geheel nieuwe visie op te stellen. Dit omdat de bestaande structuurvisie recentelijk is vastgesteld en de visie en sturingsfilosofie voor het overgrote deel nog actueel zijn. Op onderdelen vindt er bijsturing plaats.
De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. Samen vormen deze structuren de provinciale ruimtelijke structuur. De structuren geven een hoofdkoers aan: een ruimtelijk ontwikkelingsperspectief voor een combinatie van functies. Maar ook waar functies worden uitgesloten of welke randvoorwaarden de provincie aan functies stelt. Binnen de structuren is ruimte voor regionaal maatwerk.

De vier structuren zijn:
- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Het plangebied is gelegen binnen het gemende landelijke gebied. Hier worden verschillende functies in evenwicht met elkaar worden ontwikkeld. Agrarische functies worden in samenhang met andere functies (in de omgeving) uitgeoefend. In het gemengd landelijk gebied wordt voldaan aan de vraag naar kleinschalige stedelijke voorzieningen, recreatie, toerisme en ondernemen in een groene omgeving. Daarnaast wil de provincie ook dat er ruimte beschikbaar blijft om de agrarische productiestructuur te behouden en te versterken. Aan gemeenten wordt daarom gevraagd deze primair agrarische gebieden te beschermen. Dat betekent dat (stedelijke) functies die ten koste gaan van de ruimte voor agrarisch gebruik of die strijdig zijn met de landbouw in die gebieden geweerd worden. Hierdoor blijft er ruimte gereserveerd voor agrarische ontwikkelingen.

Verordening Ruimte 2014
Op 7 februari 2014 heeft de provincie de Verordening ruimte 2014 vastgesteld. Deze Verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden. In de verordening staan onderwerpen uit de provinciale structuurvisie, waarbij is aangegeven welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:
- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

De verordening wijst het plangebied aan als ‘gemengd landelijk gebied’.

In de Structuurvisie RO heeft de provincie haar visie neergelegd voor het gemengd landelijk gebied**.** In het landelijk gebied stimuleert de provincie het mengen van functies voor een sterke plattelandseconomie. Hierbij is vooral de ontwikkeling van landbouw van be-

lang, naast andere vormen van bedrijvigheid, natuur, landschap, recreatie en wonen. Voor de (door)ontwikkeling van 'overige agrarische bedrijven', waar de champignonkwekerij onder valt is het volgende opgenomen:

Artikel 7.6 Overige agrarische bedrijven

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in uitbreiding van, vestiging van of omschakeling naar een overig agrarisch bedrijf tot een omvang van ten hoogste 1,5 hectare bouwperceel, mits de toelichting een verantwoording bevat dat de ontwikkeling noodzakelijk is voor de agrarische bedrijfsvoering.
2. Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan binnen het bouwperceel voorzien in een niet-agrarische functie overeenkomstig artikel 7.10 tot en met artikel 7.15.

Doorwerking provinciaal beleid in plangebied

De bouwvlakvergroting/verandering past binnen de regels van de Verordening Ruimte. Er is sprake van een bedrijfseconomische noodzaak en het nieuwe bouwvlak is niet groter dan 1,5 hectare.

5. OMGEVINGSASPECTEN

Onderhavig wijzigingsplan voorziet hoofdzakelijk in de planologische borging van de verleende omgevingsvergunning voor de bouw van de extra champignoncellen en de fustopslag met kantoorruimte (verleend 18 februari 2014). In de onderliggende onderzoeken en onderbouwing is tevens geanticipeerd op het herbouwen van de bedrijfswoning en de daarmee samenhangende effecten. Voor de onderdelen bodem, archeologie, flora en fauna, water en externe veiligheid wordt kortheidshalve verwezen naar de ruimtelijke onderbouwing met bijlagen behorende bij de verleende omgevingsvergunning (zie bijlage 1). Aanvullend op deze reeds verrichte onderzoeken is navolgend ingegaan op de aspecten verkeer, akoestiek, bedrijven en milieuzonering en luchtkwaliteit.

5.1 Verkeer

Het uitbreiden van het champignonbedrijf zorgt voor een vergroting van de productie champignons en daardoor zullen er meer verkeersbewegingen plaats gaan vinden. In de huidige situatie zijn er vijf champignoncellen aanwezig met een totale teeltoppervlakte van 5.540 m². In de toekomst wil het bedrijf uitbreiden tot een totaal van tien champignoncellen met een totale teeltoppervlakte van 11.080 m². Kortom een verdubbeling van het aantal champignoncellen en teeltoppervlakte. Op het bedrijf zijn naast de eigenaar en de zoon 42 mensen werkzaam. Dit aantal zal ook groeien. In de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de verleende omgevingsvergunning is onderbouwd hoe omgegaan wordt met de toenemende parkeerbehoefte en de toename van het aantal verkeersbewegingen. Voor een uitgebreide toelichting wordt naar dat stuk verwezen.

Verkeersaantrekkende werking
Uit bedrijfsinformatie blijkt dat er in de huidige situatie circa 22 auto's per dag en circa 10 vrachtauto's per dag het bedrijf bezoeken oftewel 64 verkeersbewegingen per dag. Omdat het aantal cellen wordt verdubbeld is het logisch om de verkeersgeneratie evenredig te verdubbelen. Men kan dan ook stellen dat de verkeersgeneratie in de toekomstige situatie 128 motorvoertuigen per dag is. Hiervan zijn 40 vrachtautobewegingen en 88 autobewegingen.

Deze extra verkeersgeneratie (van 64 mvt/etmaal) zal niet zorgen voor een onevenredige verkeersdruk op het wegvak Krijtenburg, waardoor dit wegvak de verkeersgeneratie kan verwerken. De inrichting van de weg is zodanig dat zij geschikt is voor de afwikkeling van landbouwverkeer en de toenames zijn niet zodanig dat dit reden is voor aanpassing van het wegprofiel.

Parkeren
In aanvulling op de tekst uit de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de verleende omgevingsvergunning geldt dat parkeren voor de indirect mogelijk gemaakte te herbouwen bedrijfswoning op eigen terrein kan worden opgevangen. De bestaande inrit zal worden ingekort en op eigen terrein is ruimte voor de bouw van een garage.

Conclusie
Het aspect verkeer en parkeren zorgt niet voor een belemmering van de voorgestane ontwikkeling.

5.2 Akoestiek (wegverkeer)

In aanvulling op de tekst uit en verricht onderzoek voor de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de verleende omgevingsvergunning, waar met name de geluidhinder vanuit het bedrijf is beschouwd, is onderzoek gedaan naar de geluidsbelasting vanwege verkeer (rijdend over de weg Krijtenburg) op de indirect mogelijk gemaakte te herbouwen bedrijfswoning. Uit dit onderzoek[3] blijkt dat de 48 dB-contour op maximaal 6,8 meter en de 53 dB-contour op maximaal 2,3 meter uit de as van de weg ligt. De woning dient volgens de bestemmingsplanregels (artikel 3.2.1 van het bestemmingsplan 'Buitengebied') minimaal 10 meter uit de weg gesitueerd te worden en het aspect geluid zal derhalve niet zorgen voor een belemmering. Het akoestisch onderzoek is als bijlage 3 bij deze toelichting gevoegd.

Conclusie
Het aspect geluid zorgt niet voor een belemmering met betrekking tot de gewenste herbouw van de bedrijfswoning.

5.3 Bedrijven en milieuhinder - Geurhinder

In aanvulling op de tekst uit en verricht onderzoek voor de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de verleende omgevingsvergunning, geldt voor de indirect mogelijk gemaakte te herbouwen bedrijfswoning dat deze niet dichter bij het maatgevende bedrijf voor de voorgrondbelasting (het bedrijf aan de Krijtenburg 12) komt te liggen en zal daarmee niet extra belemmerend zijn ten opzichte van de huidige situatie. Ook blijkt dat de voorgrondbelasting voldoet aan de norm van 14 ouE/m³ ter plaatse van de woning (zie onderstaande geurberekening van de default contour).

[3] Akoestisch onderzoek optredende gevelbelastingen woning Krijtenburg 11 te Zijtaart gemeente Veghel, K+ Adviesgroep, Echt 21 juli 2014 (projectnummer: M14 260.401)

Naam van de berekening: Nog niet bekend
Gemaakt op: 9-10-2014 15:42:53
Rekentijd: 0:00:03
Naam van het bedrijf: Krijtenburg 11

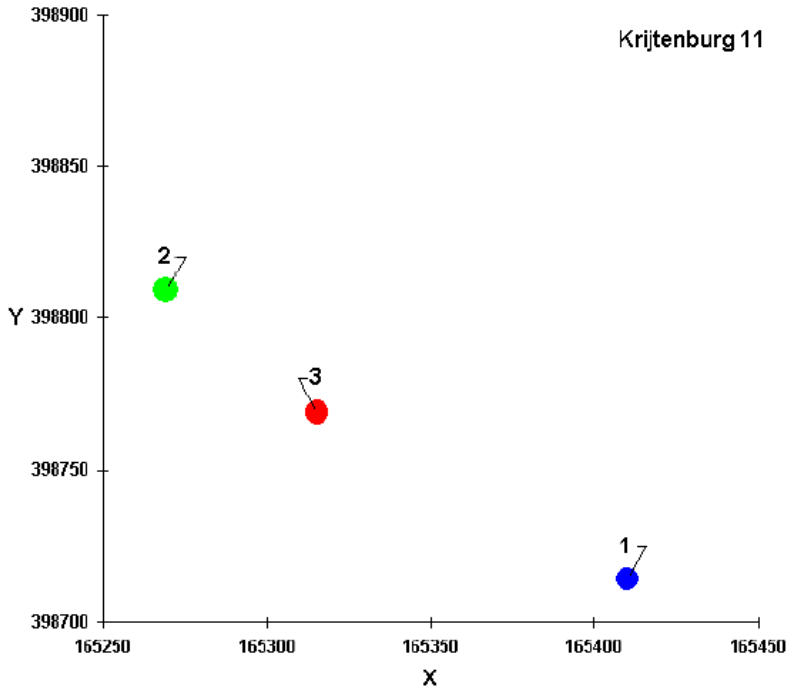
Berekende ruwheid: 0,10 m
Meteo station: Eindhoven

Brongegevens:

Volgnr.	BronID	X-coord.	Y-coord.	EP Hoogte	Gem. geb. hoogte	EP Diam.	EP Uittr. snelh.	E-Aanvraag
1	12	165 410	398 714	6,0	6,0	0,50	4,00	36 214

Geur gevoelige locaties:

Volgnummer	GGLID	X-coordinaat	Y-coordinaat	Geurnorm	Geurbelasting
2	w	165 269	398 809	14,0	13,0
3	h	165 315	398 769	14,0	23,4



ODBN 9 oktober 2014 4
Onderwerp Beoordeling Krijtenburg 11, Zijtaart

Figuur 5: berekening default contour voorgrondbelasting Krijtenburg 11 (OBDN, 9 oktober 2014)

Uit berekening blijkt dat de achtergrondbelasting in het plangebied ten hoogste 15,3 ouE/m3 bedraagt. De gemeente beschikt over een beleidsregel ruimtelijke ontwikkelingen en geurhinder. Hierin is een toetswaarde van 20 ouE/m³ opgenomen. Er kan hiervan gemotiveerd worden afgeweken tot 28 ouE/m³. Aan de toetswaarde wordt dus voldaan.
Het woon- en verblijfsklimaat door toedoen van de achtergrondbelasting kan daarom acceptabel worden geacht voor de ontwikkelingen op het perceel aan de Krijtenburg 11 te Zijtaart.

Conclusie
Het aspect geur zorgt niet voor een belemmering met betrekking tot de gewenste uitbreiding.

5.4 Bedrijven en milieuhinder - overige aspecten

In het boekje bedrijven en milieuzonering van de VNG (editie 2009) zijn richtafstanden opgenomen. Dat betekent dat er een bepaalde afstand aangehouden moet worden van de functie, in dit geval een champignonkwekerij, tot aan een gevoelige functie. Met betrekking tot het aspect stof dient in een rustige woonwijk er een afstand aangehouden te worden van 10 meter. Voor locaties die zijn gelegen in gebieden met meerdere functies (gemengd gebied) kan deze afstand worden gehalveerd. Men kan hier spreken van een gemengd gebied. Het gebied is niet gelegen in een stedelijk gebied (woonwijk) en er zijn meerdere verschillende functies in de omgeving gelegen. Vanaf de rand van het perceel is de dichtstbijzijnde gevoelige functie op circa 70 meter afstand gelegen. Deze afstand is voldoende groot.

Andersom zijn er in de omgeving geen bedrijven gelegen welke een belemmering vormen voor de mogelijk gemaakte ontwikkeling (zie hiervoor paragraaf 5.2 en de ruimtelijke onderbouwing, bijlage 1).

Conclusie
De overige aspecten voor bedrijven en milieuzonering zorgen niet voor een belemmering met betrekking tot de gewenste uitbreiding.

5.5 Luchtkwaliteit

In aanvulling op de tekst uit en verricht onderzoek voor de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de verleende omgevingsvergunning, geldt voor de indirect mogelijk gemaakte te herbouwen bedrijfswoning dat deze ook niet in betekenende mate bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit.

Dit bestemmingsplan voorziet in de uitbreiding van een champignonkwekerij en (indirect) het herbouwen van een bedrijfswoning. Een dergelijke inrichting wordt op basis van het Besluit NIBM (art. 4) en Regeling NIBM (Bijlage 1a) beschouwd als een inrichting die 'niet in betekende mate' bijdraagt aan luchtverontreiniging. Dit geldt ook voor de herbouw van de bedrijfswoning. Dit betekent dat wordt voldaan aan de hierboven genoemde derde voorwaarde.

Conclusie
Het aspect luchtkwaliteit zorgt niet voor een belemmering met betrekking tot de gewenste uitbreiding.

5.6 Bodem

In aanvulling op de tekst uit en verricht onderzoek voor de ruimtelijke onderbouwing behorende bij de verleende omgevingsvergunning, is een historische toets uitgevoerd omdat het onderliggende bodemonderzoek uit 2007 dateert. Binnen de regio Noordoost-Brabant is een bodemkwaliteitskaart geldig. Het betreffende perceel Krijtenburg 11 te Veghel ligt binnen de zone "schoon". Op basis hiervan kan vrijstelling verleend worden van een bodemonderzoek volgens de NEN 5740. Van het adres Krijtenburg 11 te Veghel is een bodemonderzoek bekend uit 2007. Het betreft een verkennend bodemonderzoek[4] dat in het kader van een omgevingsvergunning is verricht. Daarbij is visueel is op de locatie geen verontreiniging waargenomen. In het opgeboorde materiaal zijn bij de veldwerkzaamheden geen afwijkingen waargenomen. Uit de analyseresultaten van de samengestelde grondmengmonsters van de bovengrond blijkt dat hierin koper zink PAK en minerale olie zijn aangetroffen boven de streefwaarde. Deze verhoogde concentraties zijn waarschijnlijk het gevolg van de activiteiten welke hier hebben plaatsgevonden en van de aanwezigheid van puin welke was aangebracht. Uit de analyseresultaten van het grondwatermonster blijkt dat hierin geen van de gemeten parameters verhoogd zijn aangetroffen boven de streefwaarde. De aangetroffen verhoogde concentraties in de grondmengmonsters van de bovengrond overschrijden weliswaar de streefwaarde, maar blijven beduidend beneden de tussenwaarde. Derhalve werd nader onderzoek niet nodig geacht. Gelet op de resultaten van het onderzoek kan een positief bodemadvies worden gegeven voor de voorgenomen bouwactiviteiten.

Om voor een eventuele vrijstelling van bodemonderzoek in aanmerking te komen heeft de initiatiefnemer een historisch toets ingevuld en aangeleverd (zie bijlage 2). Deze historische toets is beoordeeld door de bodemspecialist van het bevoegd gezag en akkoord bevonden. Op basis daarvan kan vrijstelling worden verleend voor bodemonderzoek. De ingevulde en geaccordeerde Historische Bodemtoets is als voor de volledigheid in de

[4] Verkennend bodemonderzoek, lokatie Krijtenburg 11 Zijtaart, kadastraal Veghel sectie, nr 539. Projectcode: 0207083. Bijvelds milieutechnisch onderzoek Boekel 16 november 2007.

bijlage aan dit advies toegevoegd. De bodemkwaliteit is geen belemmering voor deze planontwikkeling.

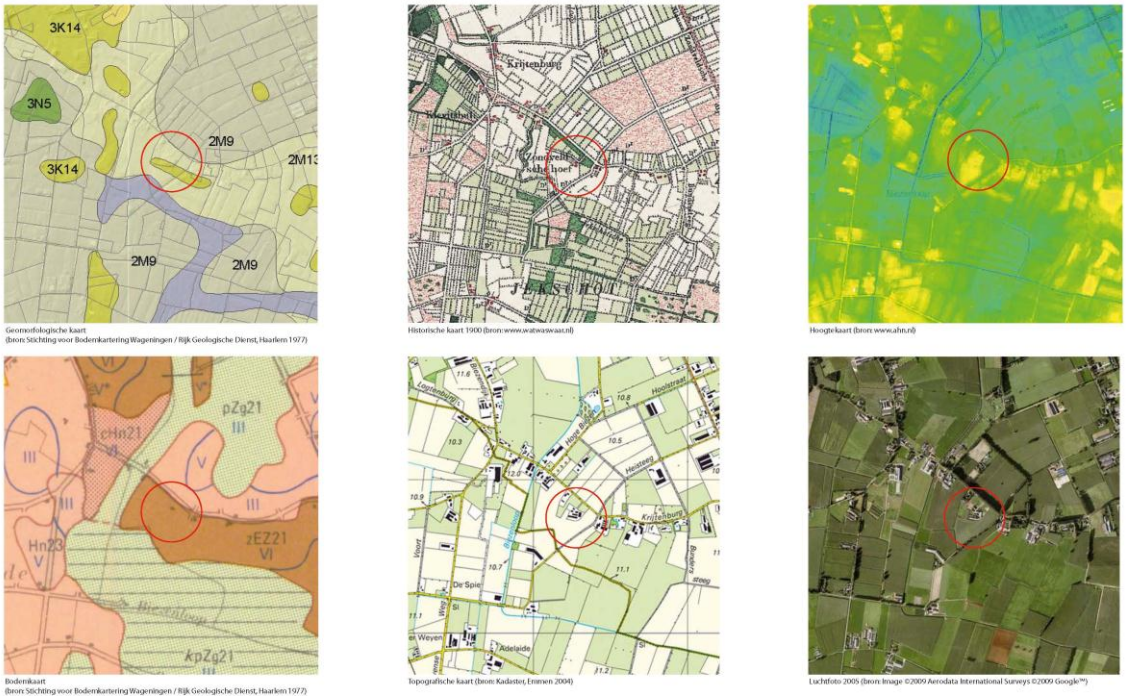
Conclusie
De bodemkwaliteit ter plaatse vormt geen belemmering voor de voorgenomen ontwikkeling.

6. LANDSCHAPPELIJKE INPASSING

Voor de ontwikkelingen op het perceel van Krijtenburg 11 is een landschappelijke inpassing noodzakelijk. Deze landschappelijke inpassing richt zich op de wijze waarop de bebouwing in het landschap is opgenomen en tevens landschapsversterking plaatsvindt. Een goede erfbeplanting zorgt ervoor dat de bestaande en mogelijk toekomstige bebouwing op een natuurlijke en verzorgde wijze in het landschap wordt ingepast en aansluit op de landschapsstructuren zodat een bijdrage wordt geleverd aan een kwalitatief aantrekkelijk landschap. Tevens kan erfbeplanting de diversiteit van flora en fauna doen toenemen.
Voor het opstellen van deze kwaliteitsverbetering is mede gebruik gemaakt van de 'Richtlijnen landschappelijke inpassing in het landelijk gebied' (gemeente Veghel, november 2009).

Omgeving plangebied
Het plangebied is gelegen in de oude ontginningen. De oude ontginningsgebieden hebben reeds een kleinschalig en meer gesloten karakter. Deze gebieden liggen in een ruime schil rond Veghel en in zones parallel aan de Aa. De bestaande ruimtelijke structuur is weliswaar soms door 'kaalslag' minder waardevol, maar vormt een goede basis voor verdere versterking. Uitgangspunten daarbij zijn de kenmerkende kleine schaal van het landschap, hogere bebouwingsdichtheid aan de oude wegen en historisch bepaalde open akkercomplexen. Waar schaalverkleining van het landschap en verdichting wenselijk zijn, kunnen gebiedseigen groenelementen daarvoor worden ingezet, zoals lanen, singels, hagen, (hak-)houtpercelen en solitaire bomen. (bron: Buitengebied in Ontwikkeling Veghel, deel 1: Visie december 2009).

Het plangebied ligt in een zone die bestempeld is als landbouwgebied. De landbouwgebieden liggen in jonge en oude ontginningen, waarin bedrijfsontwikkeling samen dient te gaan met een goede landschappelijke inpassing van erven en bebouwing en behoud van de landschappelijke karakteristieken. Specifiek in het zuidwestelijke deel van de gemeente wordt de realisatie van een recreatieve en ecologische verbinding voorgestaan tussen de bestaande bossen. (bron: Buitengebied in Ontwikkeling Veghel, deel 1: Visie december 2009).



Inventarisatiekaarten

Volgens de documentatie zoals opgenomen in de ‘Richtlijnen landschappelijke inpassing in het landelijk gebied’ valt het gebied niet in een gebied met specifieke landschapswaarden (bijlage 2, ‘Richtlijnen landschappelijke inpassing in het landelijk gebied’). Hiervoor zijn geen specifieke eisen voor erfbeplanting opgenomen. Wel grenst het gebied aan de oostzijde aan de ‘oude akkers’. Hier zijn streekeigen soorten op erven wenselijk, bij een modern bedrijf zijn deze echter minder noodzakelijk.

Op het gebied van natuurwaarden zijn in het gebied geen specifieke eisen opgesteld. Wel grenst het gebied aan de noordzijde aan ‘levensgemeenschappen van struweel’ (bijlage 3, ‘Richtlijnen landschappelijke inpassing in het landelijk gebied’). Ook valt het gebied niet binnen de Zoeklocaties voor erfbeplanting (bijlage 4, ‘Richtlijnen landschappelijke inpassing in het landelijk gebied’). Aan de oostzijde grenst het gebied aan een ‘zoeklocatie erfbeplanting lint’.

Plangebied

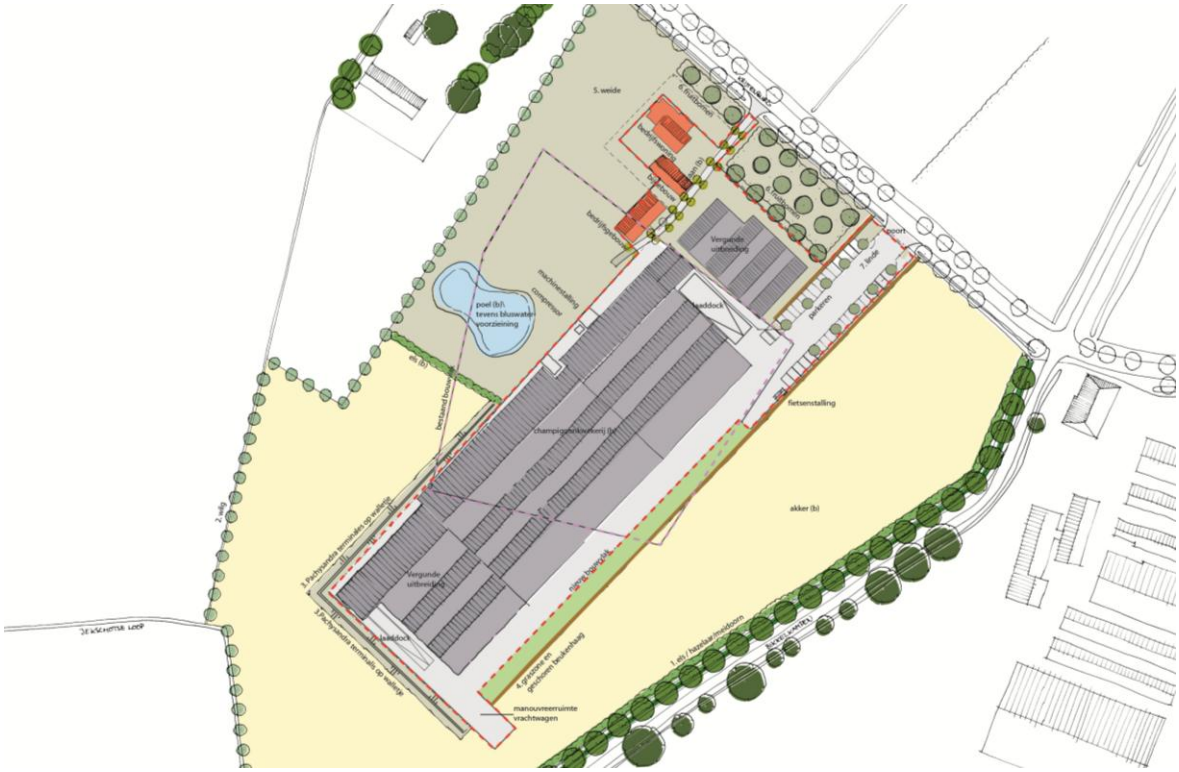
Het plangebied is gelegen aan de weg Krijtenburg, op de voormalige locatie van de ‘Zondveldsche Hoef’. Aan de westzijde van het plangebied stroomt de Biezenloop. Langs de zuidwestelijke perceelsgrens stroomt de oude waterloop (Jekschotsche loop). Het perceel is aan de zuidzijde en in het midden het hoogst gelegen. Dit komt overeen met de dekzandkop die daar gelegen is. De bodem bestaat uit enkeerdgronden, typerend voor de (bolle) akkers. De voorheen aanwezige kleinschaligheid is grotendeels verdwe-

nen. De wegbeplanting en restanten van houtwallen en houtsingels verwijzen naar de periode van voor de herverkaveling.

De laatste jaren is het plangebied sterk aan verandering onderhevig. De oude bebouwing (boerderij en opstallen) is gesloopt en vervangen door nieuwe hallen ten behoeve van de champignonteelt. De woning is voorzien van een tuin met poel. De bestaande tuin is aan de westzijde beplant met wilgen, aan de zuidkant door elzen. Ook in de omgeving zijn veranderingen opgetreden. Langs de Krijtenburg en Heisteeg zijn de oude populieren vervangen door jonge populieren. Deze wegen vormen samen met de Bikkelkampen een stevige en authentieke structuur in het landschap. Het zandpad Bikkelkampen is met name beplant met populieren, essen en eiken. De voorheen aanwezige continuïteit van de beplanting is echter doorbroken. In het plangebied is reeds gebiedseigen beplanting aanwezig. Het betreffen de wilgen aan de westzijde, de elzen naast de poel en de platanen als begeleiding van de oprit voor het woonhuis. Niet gebiedseigen is de Laurierkers aan de oostzijde nabij de kleine schuren.

Kwaliteitsverbetering
Ten aanzien van de kwaliteitsverbetering staat de harmonie met het omliggende landschap centraal. De bebouwing is tenslotte niet van invloed omdat gebruik wordt gemaakt van bestaande bebouwing. De enige ruimtelijke impact van deze ontwikkeling betreft het aspect parkeren. Het erf maakt ook onderdeel uit van het landschap. Bomen vormen de ruggengraat van de beplanting. De inpassing is als tweeledig te beschouwen. Op hoger schaalniveau is aandacht besteed aan de randen van het perceel. Op lager schaalniveau is aandacht besteed aan de impact van de bebouwing en mogelijk toekomstige bebouwing op het perceel. Conform het landschap worden de bomen en struiken vooral in rijen geplant. Op een moderne wijze wordt gerefereerd naar het kleinschalige landschapsbeeld van voorheen.

De poel op het perceel brengt variatie in het terrein en biedt mogelijkheden voor meer planten- en diersoorten. Deze poel heeft naast ecologische waarden ook de functies als bluswatervoorziening. Naarmate meer waterberging is vereist kan de poel worden vergroot in zuidelijke richting. De elzen kunnen worden verplaatst.



Figuur 6: Landschappelijke inpassing

1. Bomen en struiken langs perceelsrand - zandpad Bikkelkampen
   Als wezenlijk onderdeel van de kwaliteitsverbetering wordt de beplanting langs het zandpad Bikkelkampen versterkt. Langs de waterloop worden (extra) Zwarte elzen (Alnus glutinosa) aangeplant. Als onderbegroeiing wordt Hazelaar (Corylus avellana) gebruikt, waardoor in combinatie met de elzen een stabiele drager van het gebied ontstaat. Daarnaast wordt een meidoornhaag voorgesteld. Deze zorgt voor een visuele afscheiding tussen de Bikkelkampen en de nieuwe bebouwing. Het vormt een groene achtergrond en dient bovendien als leefplek voor dieren. De elzen worden op 10 meter afstand geplant, de hazelaar op 1 meter, de meidoorn op 2 meter. De struiklaag wordt ieder jaar teruggesnoeid.
   Als overkoepelende structuurverbetering is het denkbaar dat de Bikkelkampen op den duur wordt voorzien van nieuwe populieren, mogelijk in combinatie met eiken.

2. Bomen langs westelijke perceelsrand
   De gehele westzijde van het perceel wordt, aansluitend op de reeds bestaande wilgen, beplant met Schietwilgen (Salix alba). De wilgen worden op gelijke afstand (7 meter) geplaatst en vormen een eenduidige en transparante afbakening van het gebied. De wilgen accentueren aan de zuidwestzijde de Jekschotsche Loop. Ieder jaar worden de bomen teruggesnoeid.

3. Een lage wal met bodembedekkers naast hallen aan west-en zuidzijde
   De hallen worden aan de westzijde voorzien een lage wal van ca. 1,00m hoog, ca 3m breed. De hallen worden subtiel opgenomen in het landschap, zonder het 'weg te planten'. De wallen hebben een groene uitstraling door de wintergroene bodembedekkers. De wortels van de bodembedekker veroorzaken geen schade aan het gebouw. Ze worden aangeplant in 8 stuks per m2.

4. Hagen aan oostzijde
   Aan de oostzijde van de hallen vinden de transportactiviteiten plaats. De verharding aan deze zijde wordt over de gehele zijde voorzien van een geschoren Beukenhaag (Fagus sylvatica). Dit vormt een eenduidig en subtiele begrenzing van het terrein, dient als begeleiding van het vrachtverkeer, begrenzing van het parkeerterrein en als camouflage van kleinere elementen of bouwwerken op het terrein. De haag wordt geschoren en heeft een hoogte van 80 cm. De huidige Laurierkers wordt in het kader van kwaliteitsverbetering verwijderd. Tussen de verharding en de beukenhaag is een graszone voorzien die dienst doet als buffer tussen de maïsakker en de verharding. De haag versterkt deze functie.

5. Weides aan noordzijde
   De weides grenzend aan de Krijtenburg bestaan uit kruidenrijke grazige vegetaties, voor dit gebied bloemrijk grasland. Het kruidenrijk grasland wordt twee maal per jaar gemaaid, het maaisel wordt afgevoerd. De randen van de weides (ruigtes) worden ter behoud van de kleinere diersoorten één maal per drie jaar gemaaid.

6. Fruitbomen
   De fruitbomen aan de Krijtenburg vormen een groene buffer tussen de weg en de nieuwe bebouwing. Het kleinschalige karakter van het gebied wordt door deze bomen versterkt.

7. Lindes
   Langs de toerit worden lindes geplant ter begeleiding van de entree. Ze staan tussen de parkeervakken. Ze staan om de drie parkeervakken in de ruimte van een half parkeervak.

Onderdeel	Soorten beplanting	Plantafstand	Aantal
1.	Zwarte els (Alnus glutinosa) Hazelaar (Corylus avellana)	10 meter 1 meter	35 350
2.	Schietwilg (Salix alba)	7 meter	35
3.	Schaduwkruid (Pachysandra terminalis) (wal ca. 3m breed x 1m hoog = ca. 432m2)	8 per m2	3450
4.	Beuk (Fagus sylvatica)	0,25 meter	1120
4.	Graszone (ca. 660m2)	0,02 kg / m2	13,2 kg
5.	Kruidenrijk grasland	-	-
6	Fruitbomen	8 meter	17
7	Lindes	8,75 meter	10

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Gelet op het bepaalde in artikel 6.12 Wro, moet de gemeente een exploitatieplan vaststellen voor gronden waarop een in het Besluit ruimtelijke ordening aangewezen bouwplan is voorgenomen. Indien in de beginfase van een project een anterieure overeenkomst is afgesloten, hoeft geen exploitatieplan opgesteld te worden.

Initiatiefnemer heeft met de gemeente een anterieure overeenkomst gesloten. Behoudens kosten voor ambtelijke voorbereiding en begeleiding van het planproces zijn er geen kosten voor de gemeente in exploitatieve sfeer. De ontwikkelingen bevinden zich op particulier terrein en de ontwikkeling betreft een particulier initiatief.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures voor vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wetgever geregeld. Aangegeven is dat tussen gemeente en verschillende instanties waar nodig overleg over het plan moet worden gevoerd alvorens een ontwerpplan ter visie gelegd kan worden. Bovendien kan het noodzakelijk zijn om belanghebbenden de gelegenheid te bieden om hun visie omtrent het plan te kunnen geven. Dit is afhankelijk van de inspraakverordening van de gemeente. Pas daarna kan de wettelijke procedure met betrekking tot vaststelling van het wijzigingsplan van start gaan.

<u>Inspraak</u>
Gezien de aard en omvang van het plan is ervoor gekozen geen inspraak toe te passen.

<u>Overleg</u>
Artikel 3.1.1. van het besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat het bestuursorgaan dat belast is met de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg pleegt met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

<u>Vaststellingsprocedure</u>
De vaststellingsprocedure van het wijzigingsplan zal plaatsvinden volgens artikel 3.6 van de Wet ruimtelijke ordening. Het wijzigingsplan wordt in dit kader ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken.

Beroep

Na vaststelling wordt het wijzigingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen belanghebbenden tegen het vaststellingsbesluit beroep instellen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Indien geen beroep wordt ingesteld, is het plan na deze beroepstermijn onherroepelijk en treedt het plan in werking.

SEPARATE BIJLAGEN

Bijlage 1: Ruimtelijke onderbouwing t.b.v. uitbreiding bedrijf Krijtenburg 11 (met bijlagen)

Bijlage 2: Historische toets bodemkwaliteit Krijtenburg 11

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai

Bijlage 4: Landschappelijke inpassing

Regels

BRO heeft vestigingen in Boxtel | Amsterdam | Tegelen | Oldenzaal
www.BRO.nl