



BA



Ruimtelijke onderbouwing bedrijventerrein Kleine Hoeven

Gemeente Reusel-De Mierden



Colofon

Titel:	Ruimtelijke onderbouwing bedrijventerrein Kleine Hoeven
Auteur(s):	Willem van Wagenberg
Gemeente:	Reusel-De Mierden
Projectnaam:	Ruimtelijke onderbouwing bedrijventerrein Kleine Hoeven
Projectnummer:	21072
Datum:	2 februari 2022
Status:	Concept
Contactadres voor deze publicatie:	Accent adviseurs Luchthavenweg 13 ^E 5657 EA EINDHOVEN T 040 – 30 300 95 E contact@accentadviseurs.nl I www.accentadviseurs.nl

Niets gebeurt zomaar.
Niets is vanzelfsprekend.

Ons denken en handelen maakt dat we met de wetenschap van nu alle projecten toekomstbestendig opleveren. 100% in dienst van de maatschappij en opdrachtgever.

Vooruit denken en vooruit zien.

Dat is niet alleen de ambitie van Accent adviseurs, het is wat we zijn.

Accent adviseurs, **voor** goed

© Accent adviseurs, Eindhoven. Niets uit deze uitgave mag worden verveelvoudigd en/of openbaar gemaakt worden door middel van druk, microfilm of op welke wijze dan ook, zonder voorafgaande toestemming van Accent adviseurs

Inhoudsopgave

1	Inleiding	4
2	Planvoornemen	6
3	Beleidskader	8
4	Omgevingstoets	12
4.1	Bodem	12
4.2	Flora en fauna	13
4.3	Watertoets	14
4.4	Bedrijven en milieuzonering	15
5	Procedure	16

Bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Quickscan Natuurwetgeving

Bijlage 3: Analyse waterberging

1 Inleiding

Aanleiding

Op gemeentelijk initiatief is het de bedoeling om twee bedrijfspercelen aan de westzijde van het bedrijventerrein Kleine Hoeven in de kern Reusel in beperkte mate (165 m² en 698 m²) te vergroten. Dit planvoornemen is in strijd met het vigerende bestemmingsplan en met de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (vastgesteld december 2018). Deze percelen liggen volgens de Interim omgevingsverordening namelijk buiten bestaand stedelijk gebied. Deze onlogische begrenzing heeft tot gevolg dat de beoogde ontwikkeling niet mogelijk is binnen de huidige beleidskaders. Tot dit doel is besloten om een uitgebreide procedure conform de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) te doorlopen. Met de toepassing van deze procedure wordt een omgevingsvergunning verkregen voor een passende juridische en planologische regeling.

Voorliggend document betreft de ruimtelijke onderbouwing die hoort bij de aanvraag voor de omgevingsvergunning.

Ligging en begrenzing

De planlocatie ligt op het bedrijventerrein Kleine Hoeven ten oosten van de kern Reusel. Dit terrein is vanaf 2014 in ontwikkeling gegaan. Op het terrein wordt een milieucategorie van maximaal 3.2 toegestaan met een maximaal bebouwingspercentages van 85%. Het bedrijventerrein ligt direct aan de N284 en heeft daarmee een goede ontsluiting. Het plangebied is gelegen aan de Hamelendijk in Reusel. In figuur 1 is de indicatieve locatie van het plangebied weergegeven.



Figuur 1: Begrenzing plangebied

De percelen behorende tot het plangebied staan kadastraal bekend als RSL00 - C – 5025 en 5024 (gedeeltelijk). Het plangebied heeft een gezamenlijke omvang van circa 5.363 m².

2 Planvoornemen

Vigerend bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan 'Kleine Hoeven 2012' (vastgesteld in december 2012) heeft de planlocatie de bestemmingen 'Bedrijventerrein' en 'Natuur' (figuur 2).



Figuur 2: Uitsnede vigerend bestemmingsplan

Huidige situatie

In de huidige situatie is het noordelijke gedeelte (perceel 5025), middels een tijdelijke vergunning reeds verleend. Dit perceel is daardoor ook al reeds ontwikkeld. Het zuidelijke gedeelte van het plangebied is op een tijdelijke parkeerplaats na, onbebouwd. Figuur 3 toont het plangebied in zuidelijke richting, rechts is een gedeelte van de parkeerplaats te zien.



Figuur 3: Het zuidelijke gedeelte van het plangebied

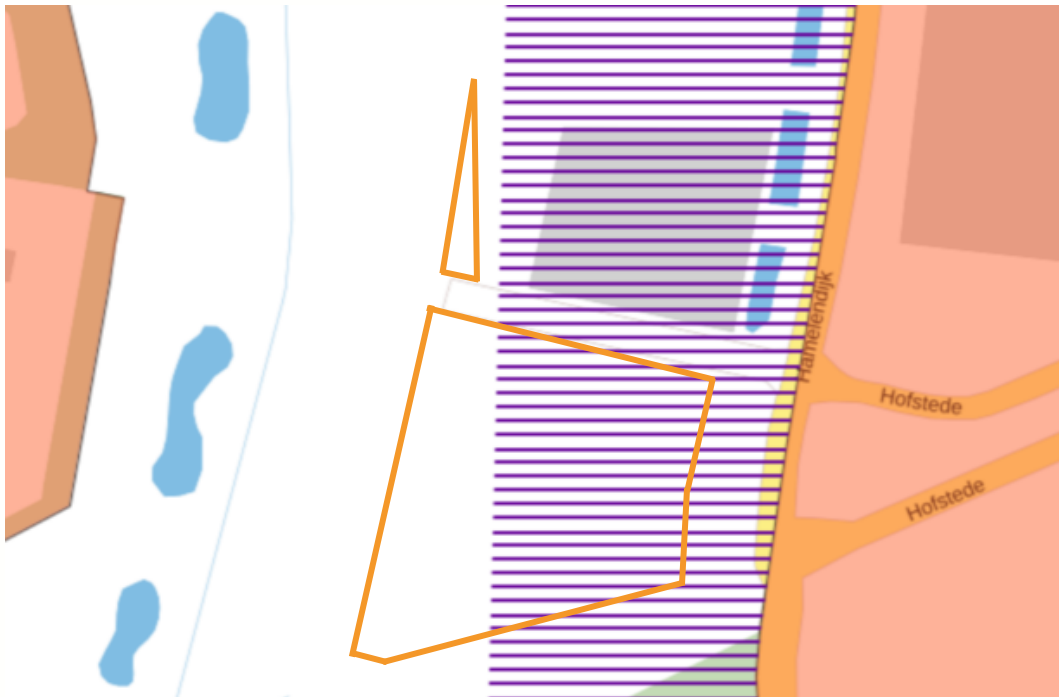
Toekomstige situatie

In de toekomstige situatie zal het zuidelijke gedeelte van het plangebied worden bebouwd. De huidige bedrijfsbestemming biedt echter onvoldoende ruimte om het nieuwe pand en voldoende buitenruimte en parkeerplaatsen te vergunnen. Daarom wordt de kavel met 698 m² uitgebreid voor de aanleg van een parkeerdek. Om dit mogelijk te maken zal het gebied op een juiste manier bestemd dienen te worden. De strook de bestemming 'Bedrijventerrein' met de functieaanduiding 'parkeerdek'. Op deze manier wordt een juist juridisch-planologisch kader vastgelegd.

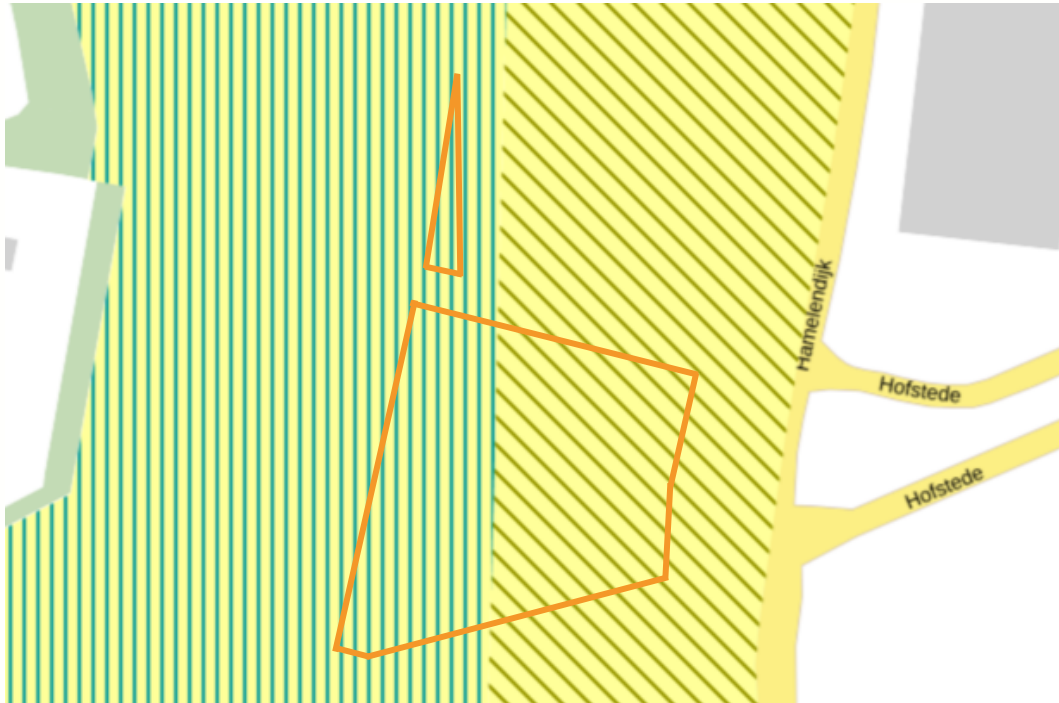
3 Beleidskader

Interim omgevingsverordening

De Interim omgevingsverordening van de provincie Noord-Brabant bestaat uit regels waarvan de provincie het belangrijk vindt dat deze worden toegepast bij ruimtelijke besluiten. Noord-Brabant is opgedeeld in verschillende structuren. Volgens de Interim omgevingsverordening ligt het plangebied gedeeltelijk in gebied waar verstedelijking afweegbaar is, en gedeeltelijk buiten stedelijk gebied (figuur 4). Verder laat figuur 5 zien dat het plangebied volgens de Interim omgevingsverordening gedeeltelijk in de groenblauwe mantel ligt.



Figuur 4: Uitsnede Interim omgevingsverordening, themakaart 'stedelijke ontwikkeling'



Figuur 5: Uitsnede Interim omgevingsverordening, themakaart 'basiskaart landelijk gebied'

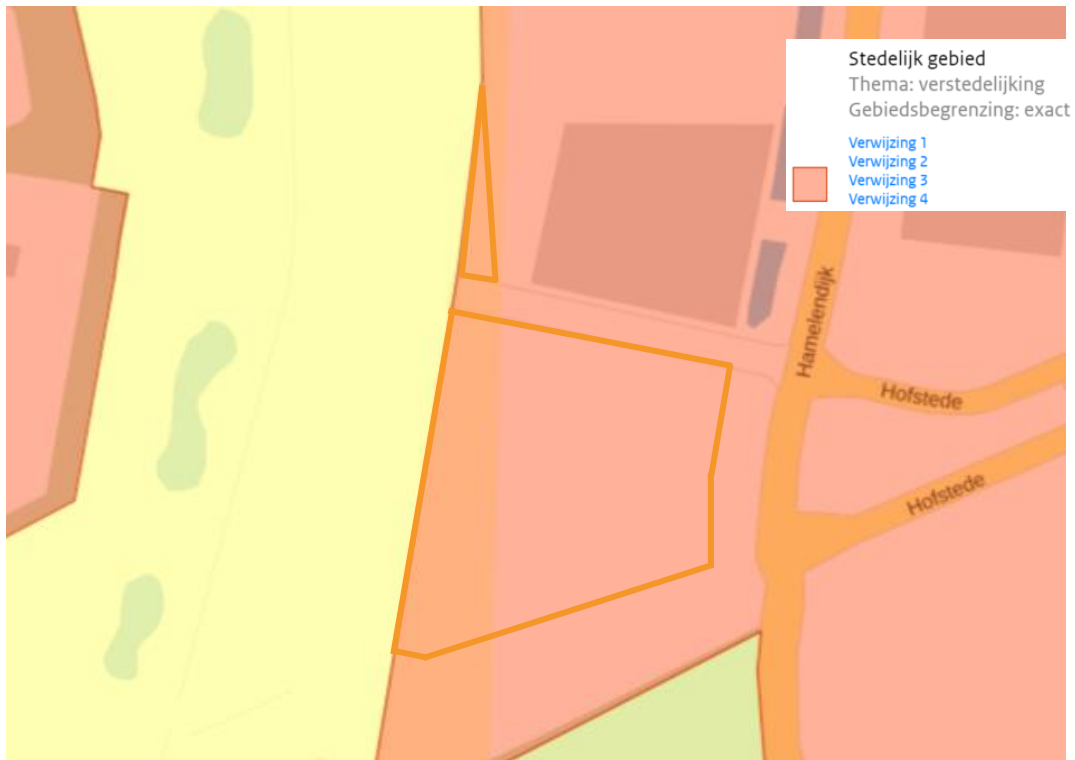
Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. De groenblauwe mantel richt zich niet alleen op het beschermen van die waarden maar juist ook op de ontwikkeling daarvan. Daarom geldt binnen de groenblauwe mantel dat ontwikkelingen bijdragen aan de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem. Het beleid richt zich ook op een toename van de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap. Nieuwe ontwikkelingen passen daarom qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden.

Het vergroten van de bedrijfsperven past gezien bovenstaande beschrijving niet binnen de beleidskaders van de Interim omgevingsverordening.

Ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant

Het ontwerp Omgevingsverordening Noord-Brabant is op 23 maart 2021 vastgesteld en heeft van 9 april tot en met 20 mei ter inzage gelegen. De nieuwe Omgevingswet verplicht dat de provincie een omgevingsverordening vaststelt. Provinciale Staten stellen de Brabantse Omgevingsverordening naar verwachting eind 2021 vast, waarna die op 1 juli 2022, gelijk met de Omgevingswet, in werking treedt.

In deze Omgevingsverordening zijn ten opzichte van de Interim omgevingsverordening een aantal aanpassingen gedaan. Onder andere geldt dat voor de begrenzing van het stedelijk gebied van de gemeente Reusel-De Mierden. Figuur 6 toont een uitsnede van het ontwerp Omgevingsverordening.



Figuur 6: Uitsnede ontwerp Omgevingsverordening

Binnen het ontwerp Omgevingsverordening behoort het plangebied dan ook tot het stedelijk gebied van de gemeente. Uit deze her begrenzing is af te leiden dat zowel de provincie als de gemeente aangeven dat ontwikkelingen ten plaatse van het plangebied mogelijk zijn.

Regionale bedrijventerreinenafspraken Kempengemeenten

De uitbreiding van de kavel betreft 698 m². De bestaande kaveloppervlakte is 4.500 m². Met 5.198 m² betreft het een zeer geringe overschrijding van de door de provincie vastgestelde minimale kavelomvang van 5.000 m². Het verzoek voor uitbreiding van de kavel boven de 5.000 m² is getoetst aan het afwegingskader dat is opgenomen in de regionale bedrijventerreinenafspraken en ambities van de Kempengemeenten. In die afspraken is opgenomen dat:

1. Nieuwvestiging van een bedrijf op een lokaal bedrijventerrein op bouwrijpe grond boven de 5.000 m² is in principe niet mogelijk, tenzij het bedrijf qua activiteit, aard en omvang niet kan vestigen op het Kempisch Bedrijvenpark (KBP), niet past binnen het uitgiftebeleid van KBP of het bedrijf een negatieve ruimtelijke uitstraling heeft op het KBP en op een andere locatie in de Kempen wél goed te huisvesten is omdat het op die locatie geen negatieve impact heeft, bijvoorbeeld vanwege vervoersbewegingen en uitstraling.

Op dit moment (december 2021) zijn er geen alternatieve locaties van 5.000 m² in de Kempen beschikbaar. Alle kavels op het regionale bedrijventerrein Kempisch Bedrijvenpark (KBP) zijn verkocht of gereserveerd. De uitbreiding van het bedrijf heeft geen negatieve impact op de uitstraling of op de vervoersbewegingen t.o.v. de bestaande mogelijkheden op de Kleine Hoeven.

2. Daarnaast is in het afwegingskader opgenomen dat het in principe onwenselijk is dat grotere bedrijven de ruimte voor kleinere bedrijven op een lokaal (nieuw of bestaand) bedrijventerrein invullen. Doorstroming op bedrijventerreinen is een belangrijk uitgangspunt.

Met een beperkte uitbreiding van de kavel op de Kleine Hoeven kan dit bedrijf toch worden gefaciliteerd en behouden in de Kempen. Het bedrijf wordt niet aangemerkt als een groot bedrijf die ruimte voor kleinere bedrijven ongewenst invult. De kavel van 4.500 m² biedt reeds mogelijkheden voor de vestiging van een middelgroot bedrijf.

4 Omgevingstoets

Gezien de beperkte schaal van de ontwikkeling zijn in het kader van een goede ruimtelijke ordening enkel een bodemonderzoek, quickscan natuurwetgeving, watertoets en een onderbouwing van het aspect 'bedrijven en milieuzonering' uitgevoerd. Overige omgevingsaspecten spelen een dermate kleine rol dat deze niet nader worden toegelicht in deze ruimtelijke onderbouwing.

4.1 Bodem

In verband met de voorgenomen ontwikkeling is een verkennend bodemonderzoek verricht (zie bijlage 1). Dit is een verplichting die voortvloeit uit het Besluit ruimtelijke ordening. Het verkennend bodemonderzoek heeft tot doel met een relatief geringe onderzoeksinspanning vast te stellen of op de onderzoekslocatie een grond- en/of grondwaterverontreiniging aanwezig is, teneinde te bepalen of er milieuhygiënische belemmeringen zijn voor de toekomstige nieuwbouw op de locatie.

Op basis van het milieuhygiënisch vooronderzoek is geconcludeerd dat de onderzoekslocatie onderzocht dient te worden volgens de strategie 'onverdacht'. Bij onverdachte locaties luidt de onderzoekshypothese dat de bodem niet verontreinigd is.

De bodem bestaat voornamelijk uit matig fijn en zwak tot sterk siltig zand. De boven- en ondergrond is overwegend zwak grindig en zwak tot matig humeus. Zeer plaatselijk is de bovengrond in zwakke mate baksteenhoudend. Verder zijn er in het opgeboorde materiaal zintuiglijk geen verontreinigingen waargenomen. Tijdens de veldwerkzaamheden zijn op het maaiveld van de onderzoekslocatie, alsmede in de bodem, geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen.

Op basis van de analyseresultaten blijkt de bovengrond plaatselijk licht verontreinigd te zijn met zink. Verder zijn er in de boven- en ondergrond analytisch geen verontreinigingen aangetroffen. Het grondwater is licht verontreinigd met nikkel en barium. Deze metaalverontreinigingen zijn mogelijk te relateren aan regionaal verhoogde achtergrondconcentraties van metalen in het grondwater.

De vooraf gestelde hypothese, dat de onderzoekslocatie als 'onverdacht, niet lijnvormig' kan worden beschouwd, wordt op basis van de lichte verontreinigingen niet geheel bevestigd. Echter, gelet op de aard en mate van verontreiniging, bestaat er géén reden voor een nader onderzoek.

Conclusie

Met betrekking tot de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem bestaan er geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkelingen op de planlocatie.

4.2 Flora en fauna

De Wet natuurbescherming regelt de bescherming van natuurgebieden die uniek zijn voor Nederland en Europa, de bescherming van planten, dieren, bossen en andere houtopstanden. In dat verband is inzicht gewenst in de aanwezige natuurwaarden en de mogelijk daarmee samenhangende consequenties vanuit de actuele natuurwetgeving.

Quickscan natuurwetgeving

De eerste stap in het onderzoeken of beschermde soorten of gebieden in (de omgeving van) een plangebied voorkomen is de zogenoemde quickscan natuurwetgeving. De bijbehorende onderzoekrapportage, d.d. 28 september 2021 is als bijlage 2 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Beschermde natuurgebieden

Het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied 'Kempenland West' is gelegen op een afstand van 3,7 kilometer van het plangebied. Vanwege deze afstand en de kleinschaligheid van de ingreep wordt er geen effect verwacht op dit Natura 2000-gebied. Er dient volledigheidshalve nog wel te worden nagegaan of er geen significante stikstofdepositie zal plaatsvinden op dit Natura 2000-gebied. Het dichtstbijzijnde onderdeel van het Natuurnetwerk Brabant is gelegen op 345 meter afstand van het plangebied. Vanwege de onderlinge afstand wordt er eveneens geen negatief effect verwacht.

Beschermde diersoorten

Op basis van onderhavige quickscan dient, voor uitvoering van de plannen, in het bladerloze seizoen (globaal half november t/m maart) een nesteninspectie uitgevoerd te worden om de aan- of afwezigheid van roofvogel- en ransuilnesten aan te tonen. Indien potentiële jaarrond beschermde nesten worden aangetroffen (binnen de verstoringafstand van 75 meter) is een nader onderzoek nodig tijdens het broedseizoen (maart-juli) om vast te stellen of deze daadwerkelijk door deze soorten in gebruik zijn.

Voor beschermde soorten behorend tot de overige soortgroepen zijn overtredingen ten aanzien van de Wet natuurbescherming wegens het ontbreken van geschikt habitat, het ontbreken van sporen en/of vanwege een vrijstelling bij ruimtelijke ontwikkeling niet aan de orde. Wel dient rekening te worden gehouden met de algemene zorgplicht ten behoeve van grondgebonden zoogdieren en amfibieën. Dat houdt in dat al het redelijkerwijs mogelijke gedaan dient te worden om het doden en verwonden van dieren te voorkomen.

4.3 Watertoets

Ruimte maken voor water in plaats van ruimte onttrekken aan water: dat is de kern van het waterbeleid voor de 21e eeuw. Het watertoetsproces is een van de instrumenten om dit te bereiken. Het doel van de watertoets is het evenwichtig meewegen van de waterbelangen in het planvormingsproces om te komen tot een veilig, gezond en duurzaam watersysteem.

Beleidskader

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. De doelen van het waterschap voor de periode van 2022 tot 2027 staan beschreven in het Ontwerp Waterbeheerprogramma 'water als basis voor een toekomstbestendige leefomgeving'. Aansluitend op dit waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen de beschikking over één gezamenlijke verordening. In deze Brabant Keur zijn de uitgangspunten opgenomen voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Het waterbeleid van de gemeente Reusel-De Mierden zelf is opgenomen in het (verbreed) gemeentelijk rioleringsplan 2017-2021 (vGRP). Het vGRP beschrijft het beleid, de ambities en de te nemen maatregelen ten aanzien van afvalwater, grondwater en hemelwater binnen de gemeente.

Waterbergingsopgave

Er vindt met de uitbreiding van het bedrijfsperceel naar verwachting een toename van het verhard oppervlak plaats van circa 698 m². Daarnaast worden andere percelen op het bedrijventerrein Kleine Hoeven in de nabije toekomst (her)ontwikkeld. In het kader daarvan heeft de gemeente Reusel-De Mierden aan Aquabrain gevraagd om de toename van het verhard oppervlak te actualiseren en de daarbij behorende bergingsopgave vast te stellen. Het doel van deze analyse is om vast te stellen of op basis van de huidige inzichten voldoende waterberging is in te passen op het bedrijventerrein. Bijbehorende notitie is als bijlage 3 aan deze ruimtelijke onderbouwing toegevoegd.

Conclusie

Uit de analyse blijkt dat het mogelijk is om de waterbergingsopgave ten gevolge van de ontwikkelingen op het bedrijventerrein Kleine Hoeven, in te passen in de beschikbare ruimte.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Bedrijfsactiviteiten kunnen een milieu-uitstraling hebben op de omgeving en daardoor hinder of gevaar opleveren voor. Daarom moet getoetst worden dat:

- het planvoornemen geen negatieve invloed heeft op omliggende milieugevoelige objecten, zoals woningen;
- omliggende bedrijfsactiviteiten geen negatieve invloed hebben op het plangebied.

De handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009) bevat richtafstanden voor diverse bedrijfstypen en vormt de basis voor deze toetsing.

Invloed planvoornemen op de omgeving

Het planvoornemen betreft de uitbreiding van een bedrijfsperceel voor de realisatie van een parkeerdek. Een parkeerdek valt binnen milieucategorie 2 met een richtafstand van 30 meter op het gebied van geluid. De meest nabijgelegen milieugevoelige objecten, in dit geval woningen, liggen op circa 90 meter afstand van het beoogde parkeerdek. Daarnaast heeft het naastgelegen bedrijfsperceel al een milieucategorie van 3.2 met een maximale richtafstand van 100 meter. Door de toevoeging van de parkeerfunctie neemt de belasting op de omgeving niet verder toe, en zal het geen negatieve impact op het woon- en leefklimaat van omliggende woningen hebben.

Invloed omgeving op het planvoornemen

Omliggende bedrijfsactiviteiten mogen geen negatieve invloed hebben op het plangebied. Aangezien een parkeerdek niet wordt gezien als een milieugevoelig object, hoeft niet getoetst te worden aan de invloed van de omgeving op het planvoornemen.

5 Procedure

Voor het vergroten van de twee bedrijfspercelen Kleine Hoeven in Reusel is een omgevingsvergunning nodig op basis van artikel 2.1 lid 1 sub c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo). Omdat deze activiteit in strijd is met het geldende bestemmingsplan dient de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing te bevatten. Dit op basis van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 3 van de Wabo. Dit document vormt de ruimtelijke onderbouwing en maakt daarmee onderdeel uit van de omgevingsvergunning.

Door iedereen kunnen zienswijzen over de aanvraag van de omgevingsvergunning naar voren worden gebracht. Na de termijn van terinzagelegging van het ontwerpbesluit wordt beslist over verlening van de omgevingsvergunning. Na verlening van de omgevingsvergunning wordt het definitieve besluit op www.ruimtelijkeplannen.nl en op de gemeentelijke website geplaatst.

Overzicht bijlagen

Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 2: Quicksan Natuurwetgeving

Bijlage 3: Analyse waterberging

Bijlage 1

Verkennd bodemonderzoek

Bijlage 2

Quickscan Natuurwetgeving

Bijlage 3

Analyse waterberging



ACCENT adviseurs

Luchthavenweg 13E **T** 040 - 3030095
5657 EA Eindhoven **I** accentadviseurs.nl