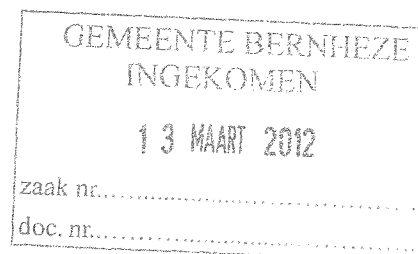




ROozenoord advies



Aan het college van B&W van de
Gemeente Bernheze
Postbus 19
5384 ZG Heesch,

Vught, 6 maart 2012

Met verwijzing naar uw brief van 24 oktober j.l. inzake de gewenste ontwikkelingen van het bedrijf Dijkhoff, gevestigd in Heeswijk Dinther, berichten wij u als volgt.

Wij zijn verheugd over het feit dat de gemeente Bernheze, de provincie Brabant en het Waterschap Aa en Maas bereid zijn gezamenlijk op te trekken in de voorbereiding en besluitvorming over de toekomstige huisvesting van het bedrijf Dijkhoff. Het sterkt ons in de mening dat de betrokken overheden er belang aan hechten tot een integraal gewogen standpunt te komen.

Om tot een principestandpunt te komen geeft u in uw brief, namens de drie overheden, aan dat allereerst het aspect van de locatiekeuze moet worden beantwoord, alvorens inrichtingsaspecten aan de orde kunnen komen.

Hierna zullen wij op die locatieaspecten nader ingaan, daarbij aansluitend op de door u in uw brief aangegeven punten:

1. Financiële, juridische en feitelijke onmogelijkheden om op het huidige terrein binnen het vigerende bestemmingsvlak aan de ruimtebehoefte tegemoet te komen, door middel van zorgvuldig ruimtegebruik

- Financieel

Elke investering op het nu beschikbare terrein aan de Heeswijkseweg zal een verkeerde investering zijn omdat die niet toekomstgericht is. Het huidige terrein is te klein. Met de aankoop van het naastgelegen agrarisch bedrijf ontstaan mogelijkheden om het bedrijf optimaal in te richten. In die situatie is het bedrijf bereid en ook in staat verdere investeringen te doen om tot een toekomstbestendige en verantwoorde bedrijfsvoering te komen.

Het huidige terrein is daarnaast al meer dan 90 jaren, als bedrijfslocatie in handen van de familie. Sinds 30 jaar vinden er zonder problemen activiteiten plaats gericht op recycling van bouwmaterialen. In die zin zijn de aanloopkosten m.b.t. de huisvesting in verhouding gering (zie ook punt 3).

Met betrekking tot zorgvuldig ruimtegebruik wordt opgemerkt dat de huidige bedrijfslocatie maximaal benut is binnen de ruimtelijke mogelijkheden.

ROozenoord-advies
Vliertstraat 20
5261 EL Vught

ir. J.A.C. Smeulders

project- en
interim-management

tel. 073 6576499
gsm 06 54776453
fax. 073 6576782
e-mail: info@roozenoord.nl
www.roozenoord.nl

K.v.K 17145509

Postbank
9317198
ING-bank
653565550

In een onzekere periode, economische crisis e.d. voelt het bedrijf zich gedwongen én uitgedaagd om te investeren in nieuwe technieken, gericht op verduurzaming van de productiewijze. Met dit gegeven is investeren in verbetering van de huisvesting ter plaatse van de huidige locatie de meest gunstige.

– **Juridisch**

Het bestemmingsplan biedt niet de gewenste mogelijkheden. De huidige bestemming van het perceel Heeswijkseweg 7 is agrarisch loonbedrijf en staat al op gespannen voet met de aard van de bedrijfsvoering. Met de verwerving van het naastgelegen agrarisch bedrijf is weliswaar uitbreiding van het bedrijf fysiek mogelijk, maar wordt de strijdigheid met de huidige bestemming groter.

– **Feitelijk**

Het terrein is momenteel al te klein om aan de eisen te voldoen, qua logistiek, opslag en verwerking van materialen en grondstoffen. Het principe van 'cradle to cradle' zal uitgangspunt zijn voor de nieuwe inrichting en maatvoering van het terrein. Daarvoor is uitbreiding nodig tot ongeveer 2,5 ha bruto. De eerder voor het college van B&W gepresenteerde studie van Enviro Challenge (beschikbaar bij de gemeente) toont dit, naar onze mening, in voldoende mate aan.

2. Aantoonbare ruimtelijk economische belangen voor de lange termijn die noodzaken tot uitbreiding ter plaatse

Bedrijven zoals Dijkhoff zijn gebaat bij een goede regionale spreiding. Op dit moment is er ook sprake van een redelijke spreiding als we kijken naar de vestigingslocatie en het werkgebied van soortgelijke bedrijven in de regio. Dijkhoff is vooral werkzaam in een gebied met een straal van 15 – 20 km rondom haar vestigingslocatie. Klanten zijn o.a.

Rijkswaterstaat (o.a. gladheidbestrijding A2 en A50, Zuid Willemsvaart), Waterschap en veel agrarische bedrijven binnen de genoemde straal. Verplaatsing zou leiden tot vergroting van afstanden, extra milieubelasting e.d.

De activiteiten van het bedrijf brengen veel zwaar transport met zich mee. De huidige ligging aan de N279 is gunstig. Dit wordt met de opwaardering van deze weg, waartoe inmiddels door GS een besluit is genomen, alleen maar gunstiger. Eerder is gesteld dat de ruimtelijk majeure ingreep in het gebied in feite de ombouw van de N279 is, waarbij volgens de meest recente plannen een ongelijkvloerse kruising is voorzien ter hoogte van Heeswijk Dinther, in de directe nabijheid van het bedrijf Dijkhoff. De gebr. Dijkhoff hebben dan ook aangegeven graag te willen 'meeliften' op deze veranderingen in hun omgeving, zonder daarvan overigens geheel afhankelijk te willen zijn. Niettemin kan gesteld worden dat, nu er meer zekerheid is m.b.t. de ombouw van de N279, er ook zicht is op een aanzienlijke verbetering van de ontsluitingsmogelijkheden van het bedrijf.

Daarnaast geldt het volgende:

Het bedrijf Dijkhoff beschikt over twee werklocaties, zoals bekend, aan de Heeswijkseweg en aan de Lariestraat. Het ruimtelijk belang is ermee gediend als een deel van de activiteiten, met name de niet agrarische gebonden activiteiten, wordt verplaatst van de Lariestraat naar de Heeswijkseweg. Dit zal leiden tot een aanzienlijke vermindering van verkeersbewegingen (meerdere tientallen per dag) door de kern van Heeswijk.

Tenslotte wordt verwezen naar het geen onder 1. 'Feitelijk' is gesteld met betrekking tot de benodigde omvang van het toekomstig terrein.

3. Financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen (bewijsstukken dat het niet kan op bedrijventerrein Door:hoek in Veghel)



- **Financieel**

In financieel opzicht is een bedrijfsverplaatsing wellicht te overzien als het totaal van de daarvoor benodigde investering voor een belangrijk deel kan worden gedekt door de opbrengst van de achterblijvende locatie. De bedrijfslocatie van de gebr. Dijkhoff aan de Heeswijkseweg is reeds, zoals eerder gesteld, decennia lang in bezit van de familie Dijkhoff. De huidige directeuren vormen de derde generatie eigenaren. Daarmee is gezegd dat de kosten verbonden aan deze locatie relatief laag zijn.

Bij verplaatsing van het bedrijf naar elders komt de huidige locatie vrij. De mogelijkheden tot herbestemming zullen zeer beperkt zijn vanwege de ligging van het kavel. Het is dus nagenoeg onmogelijk voldoende middelen te genereren uit herbestemming om daarmee de nieuw benodigde investering substantieel te dekken. Kortom, verplaatsing van het bedrijf zou van de eigenaren een fors grotere investering vergen dan wanneer geïnvesteerd kan worden op de huidige locatie

- **Juridisch en feitelijk**

Het door u in uw brief aangereikte mogelijk alternatief op het bedrijfsterrein Doornhoek in Veghel is op 1 december j.l. met de gemeente Veghel besproken. Daarna is er nog enkele malen telefonisch contact geweest met medewerkers van de gemeente. Het resultaat is vastgelegd in een mail van de gemeente Veghel, die als bijlage 1 is bijgevoegd. In het kort komt het erop neer dat op genoemd terrein uitsluitend ruimte (meer) is voor een bedrijf in milieucategorie 2-3. Het bedrijf Dijkhoff bevindt zich in categorie 4-5. Ook elders in Veghel is daarvoor geen ruimte meer aanwezig. Het bedrijventerrein dat in ontwikkeling is zal als profiel 'Foodpark' mee krijgen en is dus ook niet geschikt voor verplaatsing van Dijkhoff op termijn.

In het gesprek is door de gemeente aangegeven dat een eerder verzoek van een gelijksoortig bedrijf ook is afgewezen. Ook dit bedrijf had een ruime verkenning gepleegd in de regio, o.a. Schijndel en is uiteindelijk in Oss terecht gekomen.

Voor het overige verwijs ik u naar bijlage 1.

- **Enig ander bedrijventerrein in de gemeente Bernheze of regio**

De gemeente Bernheze heeft eerder in een van de overleggen zelf aangegeven dat verplaatsing naar een bedrijventerrein binnen de grenzen van de gemeente niet mogelijk is, vanwege de toegelaten milieucategorie en de gevraagde perceelsgrootte. Ook binnen de regio Waalboss zijn op afzienbare termijn geen mogelijkheden aanwezig.

Als enige toekomstige optie zou Heesch West in beeld kunnen komen, ware het niet dat de komst van dit terrein nog zeer onzeker is en daarom binnen de 'tijdscope' van het bedrijf geen optie is.

Op grond van bovenstaande overwegingen en feiten is het bedrijf Dijkhoff van mening dat verplaatsing van het bedrijf naar elders geen reële optie is, althans niet binnen de termijn van twee á drie jaar, die het bedrijf zichzelf heeft gesteld om bedrijfseconomisch en milieutechnisch verantwoord te kunnen blijven functioneren.

Het verzoek aan u is dan ook om met deze conclusie in te stemmen en het verdere overleg met gemeente, provincie en waterschap te richten op de in uw brief genoemde aspecten onder 2, 3, en 4.

Locatie Lariestraat

Tenslotte willen wij nog ingaan op de huidige en toekomstige situatie aan de Lariestraat, de tweede bedrijfslocatie.



Op die locatie bevindt zich het aannemings/loonbedrijf waar voertuigen en containers worden gestald en waar grondstoffen worden opgeslagen. Daarnaast is er een tank- en wasplaats alsmede een propaanreservoir aanwezig. Tevens bevindt er zich een kantoor.

De volgende activiteiten vinden er plaats, waarvan het de bedoeling is deze geleidelijk te verplaatsen naar de locatie Heeswijkseweg. In feite is deze verplaatsing al begonnen

- Opslaan herbruikbare sloop- en demontagematerialen.
- Opslaan van bouwstoffen (zand, grind en granulaat) tot 25.000 ton.
- Overslaan van bouwstoffen tot 25.000 ton/jaar
- Opslaan van groenafval tot 450 ton
- Overslaan van groenafval tot 12.500 ton/jaar.

Volgens een eerder opgesteld acoustisch rapport leveren deze activiteiten in de huidige situatie de volgende verkeersbewegingen **per dag** op:

Vrachtauto's 40 v.v.

Busjes/pers.wagens 60 v.v.

Divers 10 keer v.v.

Een aantal van deze voertuigen rijden al 's ochtends rond 7 uur

Met de verplaatsingen die nu al zijn gerealiseerd is al een vermindering van ca 300 transportbewegingen **per week** bereikt. In de toekomst kan dit aantal nog verder toenemen. Afhankelijk van het principebesluit van de gemeente en de eventuele verdere uitwerking van de plannen wordt definitief bepaald welke activiteiten nog aan de Lariestraat zullen blijven. In ieder geval zal het opslaan en overslaan van groenafval daar aanwezig blijven.

Vanzelfsprekend blijven wij bereid een en ander toe te lichten, indien daaraan behoefte bestaat. Gezien de afspraken in ons overleg van 8 februari j.l. spreken we de hoop uit dat uw standpunt op korte termijn bekend zal zijn.

In afwachting van uw bericht, verblijf ik,
mede namens de fa. Dijkhoff

Met vriendelijke groet

Ir. J(Johan) Smeulders
Roozenoord Advies
Vught



Bijlage 1. standpunt gemeente Veghel per mail d.d. 28 februari 2012

Geachte heer Smeulders,

Naar aanleiding van uw verzoek met betrekking tot Dijkhoff en de wens om uit te breiden heeft mijn collega van Bestemmingsplannen bekeken wat de mogelijkheden zijn binnen bedrijventerrein Doornhoek binnen de gemeente Veghel. De bevindingen zijn hieronder kort samengevat weergegeven.

Om met zekerheid te kunnen concluderen of dit bedrijf op de geschetste locaties bestaansrecht heeft zal eerst de werkelijke milieucategorie in beeld dienen te worden gebracht. Wel kan gesteld worden dat er aanwijsbare redenen zijn dat met een verplaatsing van het bedrijf naar de locaties op bedrijventerrein Doornhoek niet per definitie sprake is van een goede ruimtelijke ontwikkeling.

De locaties die in beeld zijn zijn gelegen aan de zijde van Zijtaart en aan de linkerzijde van de Doornhoek zoals weergegeven op de bijgevoegde situatietekening. De locatie aan de onderzijde (113955 m²) heeft de bestemming B1, bedrijfsdoeleinden, klasse 1. Binnen deze bestemming zijn bedrijven met een milieubelasting 2 en 3 toegestaan als bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten. Volgens de Staat van Bedrijfsactiviteiten behoort een agrarisch dienstverlenend bedrijf met landbouwmachines tot de milieucategorie 3. Er dient wel rekening gehouden te worden met een contour over een groot deel van het perceel waarbij o.g.v het huidige bestemmingsplan geen personen mogen verblijven. Waarschijnlijk resteert er ca. 2,5 ha aan de linkerzijde van het van perceel (in de punt onder de Sligro) waar de contour buiten valt. Derhalve zou dit een mogelijkheid kunnen zijn met in achtname van bovenstaande.

De locatie bezijdens de Doornhoek (46393 m²) heeft de bestemming LP (B), landschapspark met bedrijven. Binnen deze bestemming zijn bedrijven met een milieubelasting 2 en 3 toegestaan als bedoeld in de Staat van Bedrijfsactiviteiten met een landschapsparkachtig karakter, water en waterpartijen.

De vraag is of de bedrijfsactiviteiten van Dijkhoff binnen deze bestemming vallen.

Op basis van bovenstaande kwalificaties zouden deze locaties in principe in aanmerking kunnen komen.

Anderzijds dient bekeken te worden of het bedrijf op basis van economische gronden bestaansrecht heeft. Voor loonwerkbedrijven geldt in zijn algemeenheid dat binnen een straal van ca. 40 km. gerekend vanuit de vestiging het nog rendabel is transportbewegingen uit te voeren. Onderstaand is in een tabel opgenomen welke 'soortgelijke' bedrijven binnen de gemeente Veghel reeds gehuisvest zijn. Gezien het aantal en de locatie van deze bedrijven is het de vraag of het bedrijf op basis van de genoemde straal op de gewenste locatie voldoende bestaansrecht heeft. Verder dient vanuit economisch perspectief de afweging gemaakt te worden of de ruimtelijke winst opweegt tegen de investering die bij een eventuele verplaatsing gedaan moet worden. Na een eventuele verplaatsing bestaat er de mogelijkheid dat op betreffende locatie een herontwikkeling plaatsvindt. Hierbij is het niet aannemelijk te veronderstellen dat de aanwezige bebouwing plaats zal gaan maken voor groen waarmee een ruimtelijke kwaliteitswinst in de vorm van ontstening geen onomstotelijk gegeven is.



Naam	Adres	Soort bedrijf	Opp. Huidig Bouwblok	Opp. Toek. bouwblok	Opp beb. Best.	Opp. Beb. Verzoek Nieuw	Bijzonderheden
Van der Linden	Middegaal 53	Loonwerkbedrijf met transport	10600 (10,6 ha)	10600	1340	1900	
Van Mensvoort	Udenseweg 16	Wegen Bouw bedrijf	=/- 1, 87 ha	? afhankelijk nieuwe verzoek	2973	3506/?? Afhankelijk nieuwe verzoek	
Van der Beeten	Erpseweg 8	Loonwerkbedrijf/ agrarisch bedrijf	1,44 ha	15000	1173	3673	
Van Zutphen	Pater van den Elzenlaan 15	Loonwerkbedrijf	9500 m2 (0.95 ha)	15000	2025	3900	Reeds medewerking verleend ivm ligging
Beekmans	Hurkske 28	transportbedrijf, opslag, puinbrekerij	3,16 ha	3,6 ha	1750	Geen groei beb. nodig	
Koenen	Bolst 14	Loonwerkbedrijf	0,81 ha	1,3 ha	1162	Stalling: 934 m2 Sleufsilo's: 474 m2	

Mochten er nog vragen en/of opmerkingen zijn dan verneem ik graag van u.

Vertrouwende erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Gemeente Veghel
Mirjam Thijssen

Grondverwerving
Afdeling Ruimte

Mirjam.Thijssen@veghel.nl
(0413) 38 65 81

www.veghel.nl
www.smaakmakendveghel.nl

