



Uitbreiding terrein Van Kemenade aan de Gilzeweg te Bavel

Ruimtelijke onderbouwing

Behoort bij besluit van/namens
B&W van Alphen-Chaam.

Zaaknummer: **Z15.00060**

Mij bekend,
Hoofd afdeling Publiekszaken

A handwritten signature in red ink, appearing to be 'J. van der...'.

Rapportnummer FB 4509-1-RA-002 d.d. 15 september 2015

Poststuknummer: **15int03802**



Uitbreiding terrein Van Kemenade aan de Gilzeweg te Bavel

Ruimtelijke onderbouwing

opdrachtgever	Van Kemenade Bestratingen
rapportnummer	FB 4509-1-RA-002
datum	15 september 2015
referentie	EBo/TKe//FB 4509-1-RA-002
verantwoordelijke	ing. E.W. Boontje
opsteller	ir. A.C.R. Kessen +31 24 3570794 t.kessen@peutz.nl

peutz bv, postbus 66, 6585 zh mook, +31 24 357 07 07, info@peutz.nl, www.peutz.nl
opdrachten volgens 'De nieuwe regeling 2011' (DNR 2011) ingeschreven kvk onder nummer 12028033
lid NL-ingenieurs, iso-9001:2008 gecertificeerd

mook – zoetermeer – groningen – düsseldorf – dortmund – berlijn – leuven – Parijs – Lyon – Sevilla

Inhoudsopgave

1 Inleiding	4
1.1 Aanleiding	4
1.2 Strijd met het bestemmingsplan	4
2 Bestaand en beoogd gebruik plangebied	5
2.1 Ligging bedrijf en beschrijving activiteiten	5
2.2 Het vigerende bestemmingsplan	6
2.3 Beoogde wijziging in strijd met het bestemmingsplan	7
3 Ruimtelijk beleidskader	9
3.1 Rijksbeleid	9
3.2 Provinciaal beleid	10
3.3 Gemeentelijk beleid	14
4 Landschappelijke inpassing	18
4.1 Bepaling van de omvang van de kwaliteitsverbetering van het landschap	18
4.2 Uitwerking van de landschappelijke inpassing	18
4.3 Verkeer en parkeren	21
5 Omgevingsaspecten	22
5.1 Bedrijven en milieuzonering	22
5.2 Water	23
5.3 Bodemkwaliteit	25
5.4 Cultuurhistorie en archeologie	25
5.5 Flora en fauna	26
6 Uitvoerbaarheid	29
6.1 Economische uitvoerbaarheid	29
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	29
7 Conclusie	30

Bijlage 1, watertoets

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Een van de vestigingen van Van Kemenade Bestratingen (verder te noemen Van Kemenade) is gelegen aan de Gilzeweg 36 te Bavel (gemeente Alphen-Chaam). Binnen het bedrijf van Van Kemenade te Bavel vindt opslag van en handel in bestratingsmaterialen en aanverwante artikelen plaats.

In verband met een gewijzigde marktsituatie is er vraag naar meer verschillende soorten bestratingsmateriaal (zowel nieuw als gebruikt). Hierdoor dient een groter assortiment bestratingsmaterialen aangehouden te worden, bijvoorbeeld meerdere kleurstellingen per soort, verschillende gradaties in grof/fijn materiaal en mogelijkheden in verschillende afnamehoeveelheden. Hierbij is het van belang de materialen daadwerkelijk op voorraad te hebben zodat deze getoond kunnen worden aan zakelijke afnemers en indien gewenst direct meegenomen kunnen worden. Het bestaande terrein van Van Kemenade biedt geen ruimte meer voor extra opslag. Van Kemenade heeft daarom het naast de inrichting gelegen perceel -met agrarische bestemming- aangekocht ten behoeve van een toekomstbestendige ontwikkeling van het bedrijf. De totale oppervlakte van het aangekochte perceel bedraagt 7.890 m².

1.2 Strijd met het bestemmingsplan

De voorgenomen ontwikkelingen passen niet binnen het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010" dat d.d. 11 februari 2010 is vastgesteld.

Van Kemenade heeft een principeverzoek ingediend bij Burgemeester en Wethouders van Alphen-Chaam, teneinde te verzoeken medewerking te verlenen aan een omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan conform artikel 2.12, lid 1 sub a onder 3 van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

Burgemeester en Wethouders hebben aangegeven hier onder voorwaarden aan mee te willen werken. Wel dient de uitbreiding maximaal 4.000 m² te bedragen, mag het terrein niet bebouwd worden en dient sprake te zijn van een zorgvuldige ruimtelijk inpassing in de omgeving.

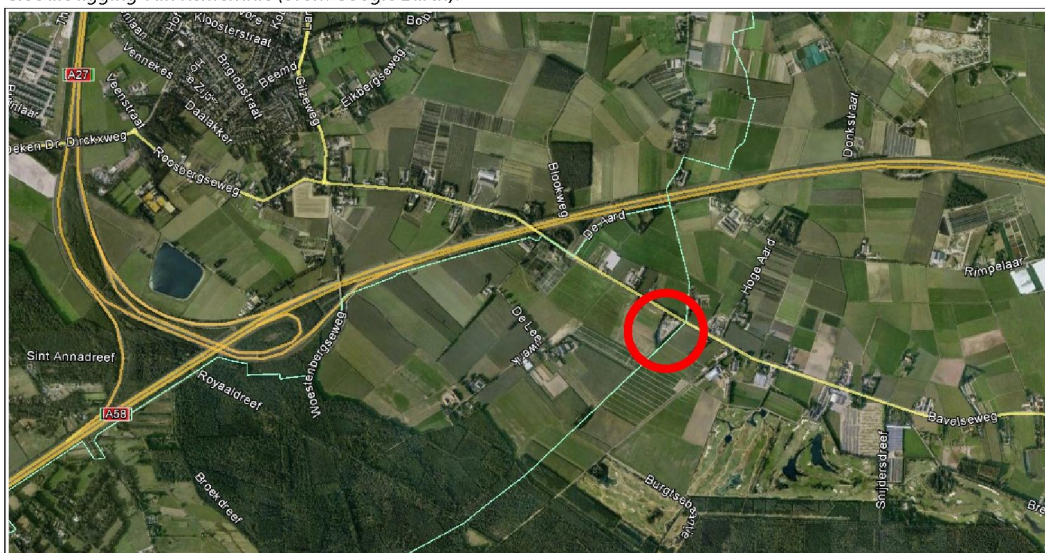
Voorliggende ruimtelijke onderbouwing (onderdeel van de omgevingsvergunningaanvraag) bevat een opsomming van de van toepassing zijnde beleidsuitgangspunten, een beschrijving van het bestaande en beoogde gebruik van het plangebied en een integraal overzicht van de (milieu)planologische aspecten die van belang zijn om middels een omgevingsvergunning toestemming te verkrijgen om af te wijken van het vigerende bestemmingsplan.

2 Bestaand en beoogd gebruik plangebied

2.1 Ligging bedrijf en beschrijving activiteiten

Van Kemenade is gelegen aan de Gilzeweg 36 te Bavel. Het bestaande perceel van Van Kemenade heeft een oppervlakte van ca. 15.900 m², en wordt ontsloten via de Gilzeweg. In de directe omgeving van Van Kemenade zijn met name agrarische bedrijven en enkele verspreid liggende woningen gesitueerd. In figuren 2.1, 2.2 en 2.3 is de ligging van de inrichting in de omgeving weergegeven.

f2.1 Globale ligging Van Kemenade (bron: Google Earth).



f2.2 Actuele situatie Van Kemenade (bron: Bing Maps).



f2.3 Terrein Van Kemenade (bron: Google Streetview).

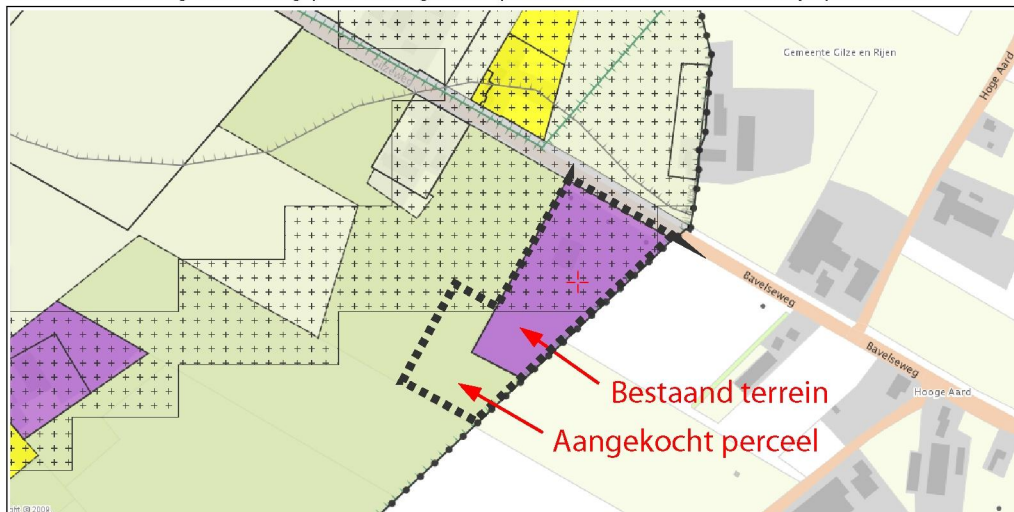


Binnen het bedrijf van Van Kemenade te Bavel vindt opslag van en handel in bestratingsmaterialen en aanverwante artikelen plaats, alsmede hieraan gerelateerde laad- en losactiviteiten. Op het perceel is hiertoe een loods aanwezig met een oppervlakte van ca. 460 m².

2.2 Het vigerende bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam", dat d.d. 11 februari 2010 door de gemeenteraad van Alphen-Chaam is vastgesteld. In figuur 2.4 is een uitsnede van de verbeelding weergegeven.

f2.4 Uitsnede verbeelding bestemmingsplan "Buitengebied Alphen-Chaam 2010" (bron: ruimtelijkeplannen.nl).



Ter hoogte van de bestaande inrichting zijn de gronden bestemd als “Bedrijf”. Onlangs heeft Van Kemenade het naastgelegen perceel aangekocht. Dit terrein heeft de bestemming “Agrarisch met waarden – landschapswaarden”.

Daarnaast is op een deel van zowel het bestaande terrein als het verworven terrein een dubbelbestemming “Waarde – Archeologie 2” van toepassing en geldt voor beide percelen de gebiedsaanduiding “reconstructiewetzone – extensiveringsgebied”.

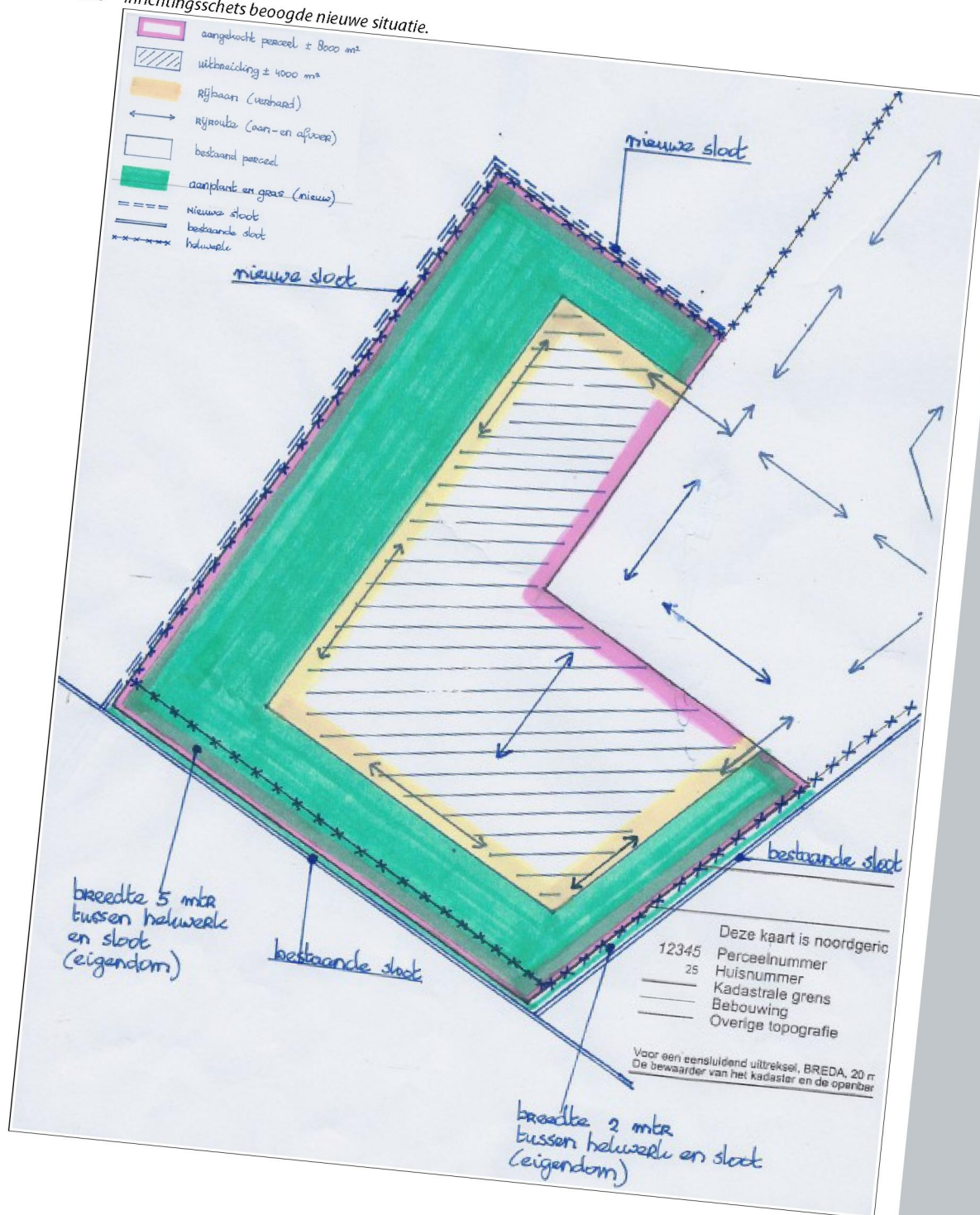
2.3 Beoogde wijziging in strijd met het bestemmingsplan

In verband met een gewijzigde marktsituatie is er vraag naar meer verschillende soorten bestratingsmateriaal (zowel nieuw als gebruikt). Hierdoor dient een groter assortiment bestratingsmaterialen aangehouden te worden, bijvoorbeeld meerdere kleurstellingen per soort, verschillende gradaties in grof/fijn materiaal en mogelijkheden in verschillende afnamehoeveelheden. Hierbij is het van belang de materialen daadwerkelijk op voorraad te hebben zodat deze getoond kunnen worden aan zakelijke afnemers en indien gewenst direct meegenomen kunnen worden. Het bestaande terrein van Van Kemenade biedt geen ruimte meer voor extra opslag. Van Kemenade heeft daarom het naast de inrichting gelegen perceel -met agrarische bestemming- aangekocht ten behoeve van een toekomstbestendige ontwikkeling van het bedrijf. De totale oppervlakte van het aangekochte perceel bedraagt 7.890 m².

Conform de voorwaarden die Burgemeester en Wethouders hebben verbonden aan principe-medewerking aan het verzoek tot afwijken van het bestemmingsplan, zal de bedrijfsuitbreiding op het perceel zich beperken tot 4.000 m², direct aansluitend aan het bestaande bedrijfsp perceel. De overige gronden (3.890 m²) zullen conform de vigerende agrarische bestemming in gebruik blijven en tevens ingezet worden ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de bedrijfsuitbreiding (onder ander watergangen, beplanting, gras).

In figuur 2.5 is een globale inrichtingsschets van het plangebied weergegeven. Voor een nadere toelichting op de landschappelijke inpassing wordt verwezen naar hoofdstuk 4.

f2.5 Inrichtingsschets beoogde nieuwe situatie.



3 Ruimtelijk beleidskader

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. De SVIR schetst hoe Nederland er in 2040 uit moet zien: concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig.

Tot 2028 heeft het kabinet in de SVIR 3 Rijksdoelen geformuleerd:

- de concurrentiekracht vergroten door de ruimtelijk-economische structuur van Nederland te versterken. Dit betekent bijvoorbeeld een aantrekkelijk (internationaal) vestigingsklimaat;
- de bereikbaarheid verbeteren;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Om deze doelen te bereiken heeft het Rijk 13 nationale belangen geformuleerd. De juridische verankering van deze nationale belangen vindt plaats in het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Barro voorziet in de juridische borging van het nationaal ruimtelijk beleid. Het bevat regels die de beleidsruimte van andere overheden ten aanzien van de inhoud van ruimtelijke plannen inperken, daar waar nationale belangen (zoals gedefinieerd in de SVIR) dat noodzakelijk maken.

De onderwerpen in het Barro betreffen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Hoofdwegen en landelijke spoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Ecologische hoofdstructuur, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament, IJsselmeergebied en Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

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

Ladder voor duurzame verstedelijking in Besluit ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2012 is het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) gewijzigd, en is 'de ladder voor duurzame verstedelijking' daaraan toegevoegd. De ladder ondersteunt gemeenten en provincies in vraaggerichte programmering van hun grondgebied, het voorkomen van overprogrammering en de keuzes die daaruit volgen.

Doel van de ladder voor duurzame verstedelijking is een goede ruimtelijke ordening door een optimale benutting van de ruimte in stedelijke gebieden. Het Rijk wil met de introductie van de ladder vraaggerichte programmering bevorderen. De ladder beoogt een zorgvuldige afweging en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke en infrastructurele besluiten. De ladder is als procesvereiste opgenomen in het Bro.

Overheden dienen nieuwe stedelijke ontwikkelingen te motiveren met drie opeenvolgende stappen. De stappen bewerkstelligen dat de wens om een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk te maken, nadrukkelijk wordt gemotiveerd en afgewogen met oog voor (1) de ruimtevraag, (2) de beschikbare ruimte en (3) de ontwikkeling van de omgeving waarin het gebied ligt.

De ladder voor duurzame verstedelijking is het kader voor alle juridisch verbindende ruimtelijke plannen van de decentrale overheden.

De ruimtevraag (stap 1) is aanwezig en komt voort vanuit de bedrijfsvoering van de inrichting, tevens de grondeigenaar. De ladder stimuleert het laten plaatsvinden van ontwikkelingen in bestaand stedelijk gebied (stap 2). Dit zou neerkomen op verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein, hetgeen economisch niet haalbaar is. Nu de ontwikkeling beoogd wordt buiten stedelijk gebied, is de ontsluiting van het gebied (stap 3) relevant. Gesteld kan worden dat het bedrijf zeer goed bereikbaar is via de bestaande infrastructuur.

Provinciaal en gemeentelijk beleid stelt op hoofdlijnen dezelfde motiveringseisen aan uitbreiding van bedrijven in gemengd landelijk gebied. In paragraaf 3.2 en 3.3 wordt nader ingegaan op zorgvuldig ruimtegebruik en de mogelijkheden van bedrijfsverplaatsing.

Toets van het initiatief aan rijksbeleid

Vanuit het Barro zijn randvoorwaarden opgelegd ten aanzien van de hoogte van bebouwing in verband met de nabijgelegen vliegbasis Gilze-Rijen. Het betreft hier echter hoogtebeperkingen in de orde van grootte van meer dan 40 meter, terwijl er geen bouwwerken anders dan een terreinafscheiding beoogd worden in het plangebied.

De rijksbelangen zoals opgenomen in de SVIR, het Barro en de Ladder voor duurzame verstedelijking worden niet geschaad door de voorgenomen ontwikkelingen in het plangebied.

3.2 Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ordening

De Structuurvisie ruimtelijke ordening (vastgesteld oktober 2010, partiële herziening in maart 2014) geeft de beleidskaders van de provincie Noord-Brabant aan voor de ruimtelijke ontwikkeling tot 2025.

Mozaïeklandschap

De provincie wil de contrasten tussen klei, zand en veenontginning versterken. Dit betekent enerzijds inzet op de ontwikkeling van functies die de grootschaligheid en de openheid van de kleigebieden ondersteunen. Anderzijds het versterken van het mozaïeklandschap van het Brabantse zand door menging van functies die de afwisseling en kleinschaligheid versterken. De stad (rood) staat niet tegenover het land (groen), maar ontwikkelen zich in balans met elkaar, het zogenaamde 'stadteland'.

Zoekgebied verstedelijking

De aanduiding "zoekgebied verstedelijking" geeft aan dat het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien. Zolang binnen deze gebieden nog geen verstedelijking heeft plaatsgevonden, is daar feitelijk het perspectief van gemengd landelijk gebied aanwezig.

De juridische verankering van de provinciale belangen zoals genoemd in de structuurvisie vindt plaats middels de Verordening Ruimte.

Verordening Ruimte Noord-Brabant 2014

De Verordening Ruimte Noord-Brabant (vastgesteld door Provinciale Staten in maart 2014), stelt regels aan een beperkt aantal onderwerpen met provinciale belangen.

In gemengd landelijk gebied, waartoe de planlocatie behoort, wordt een gemengde plattelandseconomie nagestreefd met daarbij passende bestemmingen. Voor wat betreft niet-agrarische en agrarisch-aanverwante ruimtelijke ontwikkelingen is in artikel 7 opgenomen dat onder voorwaarden uitbreiding van bestaande bedrijven mogelijk is, mits:

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

In het genoemde artikel 4.6, tweede lid, is aangegeven dat een bestemmingsplan kan voorzien in een vestiging of een uitbreiding van een bedrijf op een bouwperceel groter dan 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 als 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:
 - I. een bedrijventerrein in een nabij gelegen stedelijk concentratiegebied; of
 - II. een nabijgelegen bovenregionaal bedrijventerrein;

De in artikel 3.1 bedoelde zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit, behelst dat verantwoord wordt dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving en dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Daarnaast is artikel 3.2, kwaliteitsverbetering van het landschap, relevant nu sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied. Dit betekent concreet dat de ruimtelijke ontwikkeling gepaard dient te 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. Nadere uitwerking van deze kwaliteitsverbetering vindt plaats aan de hand van de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (2011) van de provincie Noord-Brabant.

Toets van het initiatief aan provinciaal beleid

De uitbreiding van Van Kemenade bedraagt ca. 25% van het bestaande oppervlak, wat beschouwd kan worden als een uitbreiding in redelijke verhouding tot de totale omvang, mits vormgegeven en ingepast met voldoende ruimtelijke kwaliteit.

Een dergelijke uitbreiding is voor Van Kemenade vanuit bedrijfseconomisch perspectief noodzakelijk. In verband met een gewijzigde marktsituatie is er vraag naar meer verschillende soorten bestratingsmateriaal (zowel nieuw als gebruikt). Hierdoor dient een groter assortiment bestratingsmaterialen aangehouden te worden, bijvoorbeeld meerdere kleurstellingen per soort, verschillende gradaties in grof/fijn materiaal en mogelijkheden in verschillende afnamehoeveelheden. Hierbij is het van belang de materialen daadwerkelijk op voorraad te hebben zodat deze getoond kunnen worden aan zakelijke afnemers en indien gewenst direct meegenomen kunnen worden. Dit is alleen mogelijk als het bedrijf hier voldoende ruimte voor kan reserveren. Het huidige perceel is al op de meest effectieve wijze vormgegeven, hier is dus sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Met de uitbreiding op het aangrenzende perceel kan aan de vraag vanuit de markt op een goede manier vorm worden gegeven.

Eerder werd onderzocht of het mogelijk was de vestiging van Van Kemenade te verplaatsen naar een bedrijventerrein. Hiertoe is de beschikbaarheid van bedrijventerreinen in de regio onderzocht. In de gemeente Alphen-Chaam bleek geen terrein beschikbaar van ca. 2 hectare. In de buurgemeenten (Breda, Tilburg, Gilze-Rijen) zijn wel terreinen met een dergelijke omvang beschikbaar op bedrijventerreinen. De grondprijzen bedragen globaal ca. 100 euro per vierkante meter, hetgeen ten behoeve van alleen de grondverwerving een investering betekent van ca. 2 miljoen euro.

In het kader van duurzaam en verantwoord ondernemen is er veel vraag naar goedkope gebruikte materialen (betonproducten). Dit is een activiteit met een zeer geringe marge, maar vergt wel een grote opslagcapaciteit. Bij een verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein zou de marge omslaan in een negatieve marge.

Omdat de gewenste uitbreiding op de bestaande locatie voortkomt uit de onmogelijkheid om op het bestaande terrein tegemoet te komen aan de ruimtevraag en verplaatsing van het bedrijf naar een bedrijventerrein economisch onhaalbaar is, is het plan daarmee in principe in lijn met de provinciaal beleidskaders, mits voorzien van een adequate landschappelijke inpassing. Deze inpassing wordt in hoofdstuk 4 nader uitgewerkt.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie gemeente Alphen Chaam (2014)

De Structuurvisie Alphen-Chaam (vastgesteld door de gemeenteraad in februari 2014) geeft aan welke ontwikkelingen de gemeente van belang vindt en welke regie / sturing daarop noodzakelijk of wenselijk is. Tevens wordt duidelijk welke kaders en randvoorwaarden gelden voor het afwegen van initiatieven.

Voor wat betreft het thema “werken” geeft de structuurvisie het volgende aan: *“Het streven naar een vitale, duurzame economie staat centraal in ons beleid rondom het thema economie en werken. Behoud, (kwaliteits)versterking en verbreden van lokale bedrijvigheid is van groot belang. Daarom willen wij waar mogelijk ruimte bieden voor dynamiek, niet alleen op de bedrijventerreinen, maar ook in de kernen en het buitengebied. (...) Het gaat om het stimuleren van economische functies in het buitengebied die tevens zorgen voor duurzaam beheer, behoud en versterking van gebiedseigen kwaliteiten. (...) Als gemeente gaan we sturen op elementen die echt van belang zijn: de belevingswaarde van een gebied en het voorkomen van effecten die het aangenaam wonen en leven aantasten. Wanneer hieraan voldaan wordt, zijn er functioneel veel mogelijkheden.”*

Concreet leidt dit tot de volgende randvoorwaarden voor een initiatief dat niet in het vigerende bestemmingsplan past:

- Het initiatief moet een meerwaarde hebben voor de gemeente Alphen-Chaam;
- Het mag niet leiden tot een onevenredige negatieve invloed op omgeving en leefklimaat;
- Er mag geen sprake zijn van een onevenredige verkeersaantrekkende werking, welke ter plaatse niet afgewikkeld kan worden;
- Er mogen geen (verkeers)onveilige situaties ontstaan en er mag geen sprake zijn van afwenteling van de parkeerdruk;
- Er mag geen sprake zijn van overlast (geluid / licht / geur);
- Geen aantasting van de belevingswaarde met name gezien vanaf functionele structuren (wegen, fiets- en wandelpaden) en bij voorkeur geen losse buitenopslag;
- Zuinig ruimtegebruik is van belang, daarom op bedrijventerreinen bij voorkeur geen categorie 1- en 2 bedrijven. Deze kunnen gemengd worden met wonen en andere functies in gebieden die dat kunnen dragen. Voorbeelden daarvan zijn de centrumgebieden en de linten;
- In woongebieden alleen ondergeschikte bedrijfsmatige activiteiten, de rust van het wonen heeft hier prioriteit;
- In het buitengebied zijn bedrijfsactiviteiten afweegbaar in de categorieën 1, 2 en 3.1.

- In principe zijn conform de verordening ruimte van de provincie op VAB-locaties alleen categorie 1 en 2 toegestaan. Wanneer van een initiatief de effecten vergelijkbaar zijn met een categorie 2 activiteit en geborgd kan worden dat verdere groei niet aan de orde is, dan is het betreffende categorie 3.1 initiatief niet direct niet meer afweegbaar;
- In beginsel, dient een bedrijfsactiviteit plaats te vinden in VAB of andere bestaande bebouwing, danwel vervangende nieuwbouw met sloop.

In de Structuurvisie is op basis van bovenstaande set randvoorwaarden de volgende afwegingstabel geformuleerd:

Wonen	Kernen Alphen, Chaam, Galder ***				Bebouwingsclusters buitengebied **				Overig buitengebied	
	Hart	Lint	Woon	Werk	I	II	III	IV	Hoofdweg *	Geen hoofdweg
Agrarische bedrijvigheid (I)veehouderij	-	-	-	-	-	-	-	+	+4	+4
Agrarische bedrijven overig	-	-	-	-	+	+	+	+	+	+
Buitengebied gerelateerde (bedrijfs) activiteiten met verkeer genererende werking (veel bezoekers en/of transport) categorie 1, 2 en eventueel 3.1	-	-	-	+	+	+	-	+5	+5	-
Overige buitengebied gerelateerde (bedrijfs) activiteiten categorie 1, 2, evt. 3.1	-	+	-	+2	+	+	+	+	+	+
Niet buitengebied gerelateerde (bedrijfs) activiteiten met een verkeer genererende werking (veel bezoekers en/of transport) categorie 1, 2 en eventueel 3.1	+	+	-	+2	+	+	-	-	+5	-
Overig niet buitengebied gerelateerde (bedrijfs) activiteiten categorie 1, 2, evt. 3.1	+	+	+2	+2	+	+	+	-	+	+
Overige activiteiten niet buitengebied gerelateerd categorie 3.1, 3.2	-	-	-	+	-	-	-	-	-	-
Voor: recreatie en horeca/voorzieningen gerelateerde activiteiten wordt verwezen naar de betreffende themaparagrafen.										

* Zie voor de zones de kaart in paragraaf 2.1, geeft een eerste inzicht in mate bereikbaarheid locatie en mogelijkheden verkeersafwikkeling

** Zie voor typering bebouwingsclusters bijlage 3 in het bijlagenboek

*** Zie voor deelgebieden kaart paragraaf 2.1

+ In principe afweegbaar

- In principe niet afweegbaar

1. Mits aan huis en ondergeschikt aan woonfunctie van het gebied

2. Mits categorie 3.1

3. Bij categorie 3.1 activiteiten dient aangetoond te worden dat er geen sprake is van hinder op de omliggende functies en mits het qua aard en functie gelijk is aan een categorie 2 activiteit

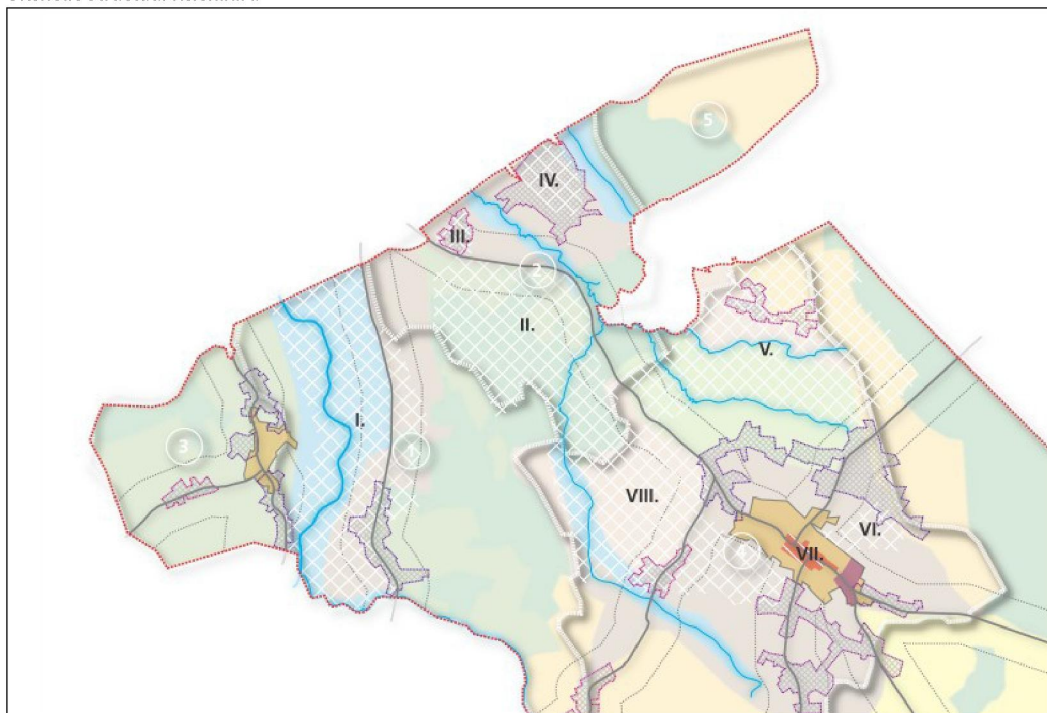
4. Mits gelegen in een LOG

5. Mits goed ontsloten, waarbij de ontsluitende infrastructuur toegesneden is (capaciteit en kwaliteit) op de aan de functie gerelateerde verkeersstromen.

Op grond van de afwegingstabel wordt geconcludeerd dat op de locatie van Van Kemenade (gelegen in overig buitengebied, langs een hoofdweg) uitbreiding van bedrijfsactiviteiten tot de mogelijkheden behoort.

In de structuurvisie behoort het plangebied tot gebied 5, “jonge ontginningen en bebouwingen Sint Annabosch”, zie figuur 3.2. Meer specifiek betreft het een jonge besloten zandontginningenlandschap, waarvoor ruimtelijke vertrekpunten geformuleerd zijn zoals weergegeven in figuur 3.3.

f3.2 Uitsnede Structuurvisiekaart.



Karakteristiek en ruimtelijke vertrekpunten coulisselandschap en jonge besloten zandontginningslandschap	
Karakter	Afwisselende schaal, openheid afgewisseld met besloten gebieden, op specifieke plaatsen wegbeplanting (bijv. tussen twee eenheden), grotere bospercelen, strakke lijnen
Verkaveling	rationeel (vergeleken bij oude zandontginnings)
Landschapselementen	landschapsboom als bomenrij of boomgroep, bosjes
Beplantingssoorten	Berk en Amerikaanse eik
Erfbeplantingen	Veelal beperkt tot achterzijde erven en tuin aan de voorzijde, inheems
Oriëntatie van bebouwing en erven t.o.v. de weg	Erf dwars op de weg, bedrijfswoning met lange zijde
Water (opvang)	Lijnvormig, in greppels en sloten.
Mogelijkheden t.b.v. landschapsversterking	versterken landschappelijk raamwerk door het lokaal versterken van laanbeplantingen, natuurlijk randenbeheer, en inpassen van bedrijvigheid, aanleg van bosjes
Significante vergroting bouwblokken?	Ja, mits.
Buitenopslag en grootschalig parkeren mogelijk	Ja, mits

De ruimtelijk-landschappelijke inpassing van de beoogde uitbreiding van Van Kemenade dient derhalve aan de hand van en met respect voor bovenstaande ruimtelijke vertrekpunten vormgegeven te worden.

Toets van het initiatief aan gemeentelijk beleid

Op grond van de structuurvisie wordt geconcludeerd dat op de locatie van Van Kemenade (gelegen in overig buitengebied, langs een hoofdweg) uitbreiding van bedrijfsactiviteiten tot de mogelijkheden behoort. Wel dient bij de ruimtelijk-landschappelijke inpassing van de beoogde uitbreiding van Van Kemenade rekening gehouden te worden met de in de structuurvisie gedefinieerde ruimtelijke vertrekpunten.

Het plan is daarmee in lijn met de gemeentelijke beleidskaders, mits voorzien is in een adequate landschappelijke inpassing. Deze inpassing wordt in hoofdstuk 4 nader uitgewerkt.

4 Landschappelijke inpassing

4.1 Bepaling van de omvang van de kwaliteitsverbetering van het landschap

Nu sprake is van een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, dient de ruimtelijke ontwikkeling gepaard te 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. Nadere uitwerking van deze kwaliteitsverbetering vindt plaats aan de hand van de Notitie Kwaliteitsverbetering van het landschap in de regio West-Brabant (2103). Qua systematiek leunt deze notitie op de Handreiking kwaliteitsverbetering van het landschap (2011) van de provincie Noord-Brabant.

Voorliggende ruimtelijke ontwikkeling valt binnen categorie 3 van de Notitie. Voor deze categorie ontwikkelingen geldt dat de omvang van de bijdrage aan de kwaliteitsverbetering van het landschap gerelateerd wordt aan de omvang en invloed van de ontwikkeling.

Ontwikkelingen moeten voldoen aan een kwaliteitsverbetering van het landschap van 20% van de bestemmingswinst, of een compensatie die dezelfde waarde vertegenwoordigt.

Van Kemenade is voornemens 4.000 m² aangekochte agrarische grond te ontwikkelen tot bedrijfsbestemming (zonder bouw mogelijkheden). De grond is aangekocht voor een bedrag van 5,00 euro per vierkante meter, hetgeen een marktconforme waarde vertegenwoordigt voor agrarische grond in de regio.

Op basis van de WOZ-waarde van het bestaande perceel (214.000 euro) kan afgeleid worden dat de waarde van bedrijfsground op deze locatie (met beperkte gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden) ca. 13,50 euro per vierkante meter bedraagt.

Dit betekent dat de inspanning/compensatie in kwaliteitsverbetering in voorliggende situatie $20\% \times 4000 \text{ m}^2 \times (13,50 - 5,00 \text{ euro/m}^2) = 6.800 \text{ euro}$ dient te bedragen.

4.2 Uitwerking van de landschappelijke inpassing

Na de omrekening van rood naar euro's (€ 6.800) dient omrekening naar gewenste (groen)maatregelen plaats te vinden. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van de rekentool die vanuit het Stimuleringskader groenblauwe diensten (STIKA) beschikbaar is.

Ten behoeve van de landschappelijk inpassing wordt door Van Kemenade gekozen voor de realisatie van een 'hakhoutsingel', teneinde de uitbreiding van het terrein visueel aan het uitzicht te onttrekken. De hakhoutsingel zal bestaan uit opgaande begroeiing van inheemse bomen en struiken met een bedekking van minimaal 90%. De hakhoutsingel wordt als hakhout beheerd. Ter illustratie is in figuur 4.1 een foto van een hakhoutsingel opgenomen.

f4.1 Hakhoutsingel met overstaander (bron: STIKA)



Omsluiting van het terrein met een hakhoutsingel sluit tevens aan bij de groene omsluiting van het bestaande bedrijfskavel.

Met betrekking tot de aanplant van bomen en struiken zal een keuze gemaakt worden uit onderstaande lijst met inheemse bomen en struiken.

f4.2 Lijst met inheemse bomen en struiken (bron: STIKA)

Lijst inheemse bomen en struiken	
grote bomen	
Acer pseudoplatanus	esdoorn
Castanea Sativa	tamme kastanje
Fagus sylvatica	beuk
Prunus avium	zoete kers
Quercus petraea	wintereik
Quercus robur	zomereik
Tilia cordata	kleinbladige linde
Tilia platyphyllos	grootbladige linde
Ulmus glabra	ruwe iep
Ulmus minor	gladde iep
kleinere bomen en struiken (voor singels)	
Acer campestre	Spaanse aak
Amelanchier Lamarckii	krenteboompje
Betula pendula	ruwe berk
Betula pubescens	zachte berk
Carpinus betulus	haagbeuk
Cornus sanguinea	rode kornoelje
Corylus avellana	hazelaar
Euonymus europaeus	kardinaalsmuts
Frangula alnus	sporkehout
Ilex aquifolium	hulst
Ligustrum vulgare	liguster
Malus sylvestris	wilde appel
Mespilus germanica	mispel
Prunus spinosa	sleedoorn
Pyrus communis	wilde peer
Rhamnus catharticus	wegedoon
Rosa canina	hondsroos
Salix caprea	boswilg
Salix cinerea	grauwe wilg
Sambucus nigra	gewone vlier
Sorbus aucuparia	lijsterbes
Taxus baccata	venijnboom
Ulex europaeus	gaspeldoorn
Viburnum opulus	Gelderse roos

Hierbij is uitgegaan van:

- de aanplant van ca. 40 landschapsbomen en vergoeding voor aanleg en een beheerbijdrage onderhoud;
- de aanplant van ca. 1.120 struiken en vergoeding voor aanleg en een beheerbijdrage voor ca. 2.800 m² hakhoutsingel;
- de waardevermindering in verband met de inbreng van de gronden (ca. 2.800 m² hakhoutsingel).

t4.1 Elementen kwaliteitsverbetering landschap en normbedragen STIKA.

Element	Aantal	Norm per eenheid	Vergoeding aanleg	Beheerbijdra ge per eenheid per jaar	Jaarlijkse vergoeding onderhoud	Totale vergoeding onderhoud (10 jaar)	Waarde - vermindering per m2	Waarde - vermindering totaal	Compensatie- bedrag
Laanbomen L8B (bijv. berk, eik)	40 stuks	€ 60,62	€ 2.424,80	€ 3,34 /stuk	€ 133,60	€ 1.336,00	-	-	€ 3.760,80
Hakhoutsingel	1.120 struiken	€ 1,58	€ 1.769,60						
L1A	2.800 m ²			€ 11,59 /are	€ 324,52	€ 3.245,20	€ 5,00	€ 14.000,00	€ 19.014,80
Totaal									€ 22.775,60

Uit de tabel blijkt dat de berekende compensatievergoeding (ruimschoots) hoger is dan de minimaal benodigde compensatie van 6.800 euro, er wordt derhalve voldaan aan de financiële eisen die aan de omvang van de kwaliteitsverbetering van het landschap gesteld worden.

4.3 Verkeer en parkeren

Verkeersaantrekkende werking

Van Kemenade wordt in de huidige situatie bezocht door gemiddeld ca. 80 vrachtauto's en ca. 100 lichte motorvoertuigen per dag. Door de uitbreiding van de inrichting zal sprake zijn van geen dan wel een zeer beperkte toename van het verkeer van en naar de inrichting.

Ontsluiting van het plangebied

Van Kemenade is gelegen aan de Gilzeweg. Deze weg, die gekwalificeerd wordt als gebiedsontsluitingsweg, biedt een directe toegang tot de rijksweg A58, die op ca. 800 meter van de inrit van het bedrijf gelegen is. De ontsluiting van het plangebied is daarmee zonder meer toereikend voor de omvang van het bezoekende verkeer.

Parkeren

De parkeervraag van bezoekers wordt op eigen terrein opgevangen. In de huidige situatie zijn hiertoe ruim voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Indien in de praktijk blijkt dat meer parkeerplaatsen benodigd zijn, is er voldoende ruimte beschikbaar deze alsnog op eigen terrein te realiseren.

5 Omgevingsaspecten

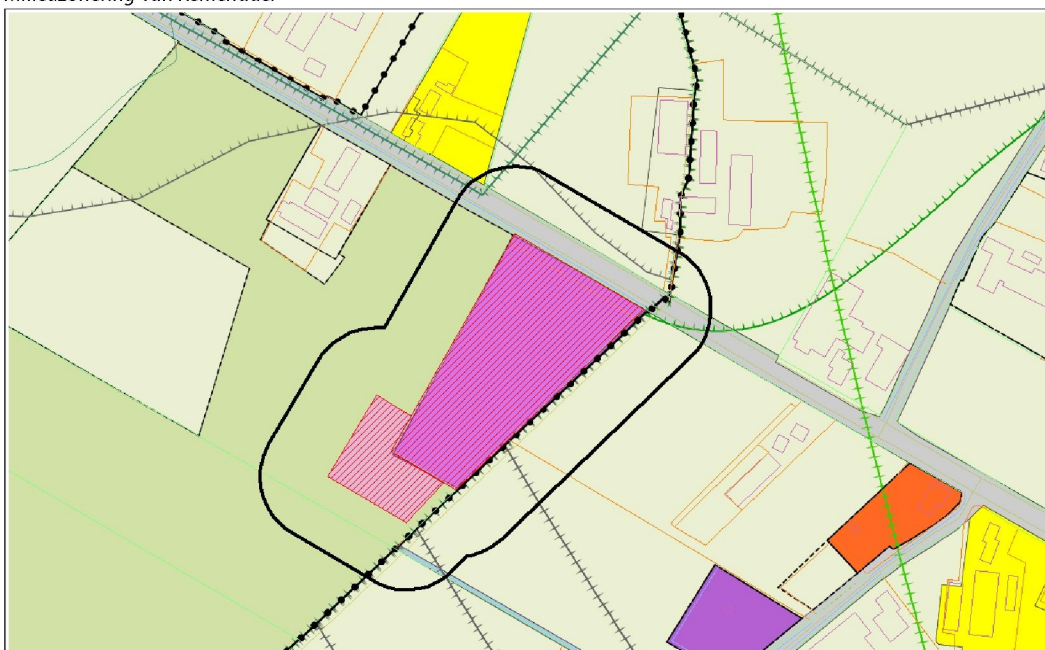
5.1 Bedrijven en milieuzonering

Milieuzonering is een hulpmiddel om ervoor te zorgen dat nieuwe bedrijfsactiviteiten een passende locatie in de nabijheid van woningen krijgen, en anderzijds nieuwe bestemmingen op een verantwoorde afstand van bedrijven gesitueerd worden. De VNG-publicatie Bedrijven en milieuzonering geeft richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geluid, geur, stof en gevaar voor een scala aan typen bedrijvigheid. Met behulp van deze richtafstanden kan een indicatie verkregen worden van de inpasbaarheid van een initiatief op een bepaalde locatie.

Van Kemenade kan gekwalificeerd worden als een “groothandel in akkerbouwprodukten en veevoeders” of “groothandel in hout en bouwmaterialen met een oppervlakte van meer dan 2.000 m²”. De maximale bijbehorende milieucategorie is 3.1.

De richtafstand van een bedrijf met milieucategorie 3.1 in het omgevingstype “rustige woonwijk / rustig buitengebied” bedraagt 50 meter. In figuur 5.1 is de milieuzonering van Van Kemenade weergegeven.

f5.1 Milieuzonering Van Kemenade.



Zoals uit figuur 5.1 blijkt, zijn binnen de aan te houden richtafstand geen milieugevoelige bestemmingen gelegen. De beoogde uitbreiding van de inrichting is ook verder van woningen geprojecteerd dan de bestaande inrichting.

Nader onderzoek inzake geluid, stof, geur en gevaar wordt niet noodzakelijk geacht teneinde de milieuhygiënische inpasbaarheid van het initiatief op deze locatie aan te tonen, nu milieugevoelige bestemmingen ruimschoots buiten de aan te houden richtafstand gelegen zijn.

5.2 Water

Inleiding

In het in 2008 gesloten Nationaal Bestuursakkoord Water is het doel opgenomen in 2015 het watersysteem op orde te hebben en daarna op orde te houden opdat problemen met wateroverlast, watertekort en waterkwaliteit zo veel mogelijk worden voorkomen. Dit doel vloeit voort uit de Kaderrichtlijn Water en het Waterbeleid 21e eeuw.

De relatie tussen water en ruimtelijke ordening wordt dan ook steeds belangrijker. Op bestemmingsplanniveau is de watertoets het belangrijkste middel voor waterbeheer.

Watertoets

Uitgangspunt van de watertoets is dat ruimtelijke ingrepen geen negatieve gevolgen mogen hebben voor de waterhuishouding. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige thema's: veiligheid, wateroverlast, waterkwaliteit en verdroging.

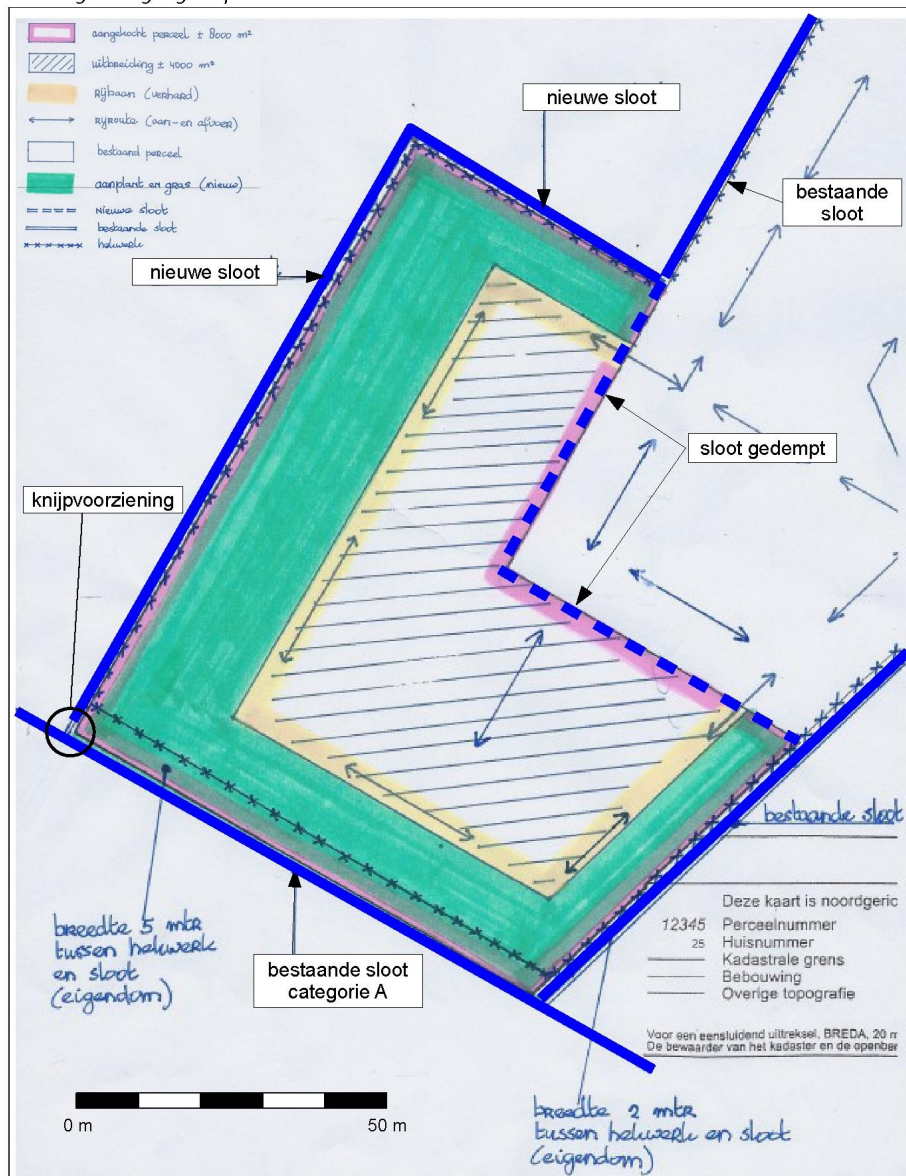
In de **bijlage [watertoets]** worden de plannen beoordeeld voor wat betreft waterkwantiteit (veiligheid en overlast) en waterkwaliteit. Onderstaand zijn de conclusies van de watertoets samengevat.

Waterkwantiteit

De waterkwantiteitsopgave in verband met de voorgenomen ontwikkeling heeft met name betrekking op een vergroting van het verharde oppervlak. Dit zou negatieve gevolgen kunnen hebben voor de bestaande waterhuishouding op het terrein. Voor het waterschap en de gemeente is hydrologisch neutraal ontwikkelen een speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied. In dit kader heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. Door het waterschap is in een eerder stadium aangegeven dat vanuit de nieuwe beleidsregels Keur een retentie-eis zal gaan gelden van 600 m³/hectare (berekend op een T=100 situatie). Voor de uitbreiding van het verhard oppervlak (4.000 m²) zal dus een retentieruimte gerealiseerd moeten worden van 240 m³. Deze kan gecombineerd worden met de bestaande retentie (sloot), waarbij de ruimte berekend moet worden boven het grondwater- of slootpeil.

In figuur 5.2 is de beoogde situering van watergangen op en rond het terrein van Van Kemenade weergegeven in de nieuwe situatie.

f5.2 Situering watergangen op en rond het terrein van Van Kemenade.



De capaciteitsberekening van de retentievoorzieningen is opgenomen in de **bijlage [watertoets]**. Uit de berekeningen blijkt dat de opvangcapaciteit wordt uitgebreid met 240 m³, waarmee wordt aangesloten bij de retentie-eis zoals gehanteerd door het waterschap van 600 m³/hectare. Hiermee wordt voldaan aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, zoals door het waterschap gehanteerd bij nieuwe ontwikkelingen.

In verband met het verleggen van een categorie B waterloop is een watervergunning vereist.

Waterkwaliteit

Om verontreiniging van bodem en water te voorkomen zal bij nieuwe verharding en de opslag van materialen gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen die niet uitlogen.

Conclusie

Uit de uitgevoerde watertoets blijkt dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor de waterhuishouding (hydrologisch neutrale ontwikkeling) en voldoet aan de randvoorwaarden die het waterschap Brabantse Delta stelt aan ruimtelijke ontwikkelingen.

Er bestaan derhalve voor wat betreft wateraspecten geen belemmeringen voor de planvorming.

5.3 Bodemkwaliteit

Inleiding

Het bodembeleid in Nederland gaat uit van het optimaliseren van het bodemgebruik, waarbij het principe geldt dat de bodem geschikt dient te zijn voor de beoogde functie: de geprojecteerde bestemming bepaalt de minimum-bodemkwaliteit.

Bodemonderzoek

Uitgaande van de beoogde bestemming dient de bodemkwaliteit in het plangebied ten minste te voldoen aan de klasse Industrie. De benodigde bodemkwaliteit is daarmee lager dan de benodigde bodemkwaliteit voor de huidige agrarische functie.

In het plangebied zijn voor zover bekend niet eerder bodemonderzoeken uitgevoerd. Er zijn geen gegevens bekend over eventuele verdachte bodembedreigende activiteiten en ook bestaat geen vermoeden van bodemverontreiniging in het plangebied of de directe omgeving. In de nu geldende bodemkwaliteitskaart Brabant is het plangebied gelegen binnen de bodemkwaliteitszone AW2000 (= schoon). Gelet op het vorenstaande kan met redelijke zekerheid worden gesteld dat de bodemkwaliteit in het plangebied tenminste voldoet aan de klasse Industrie.

Conclusie

De bodemkwaliteit in het plangebied voldoet aan de eisen die gesteld worden voor de functie 'industrie'. Er bestaan derhalve voor wat betreft bodemkwaliteit geen belemmeringen voor de planvorming.

5.4 Cultuurhistorie en archeologie

Inleiding

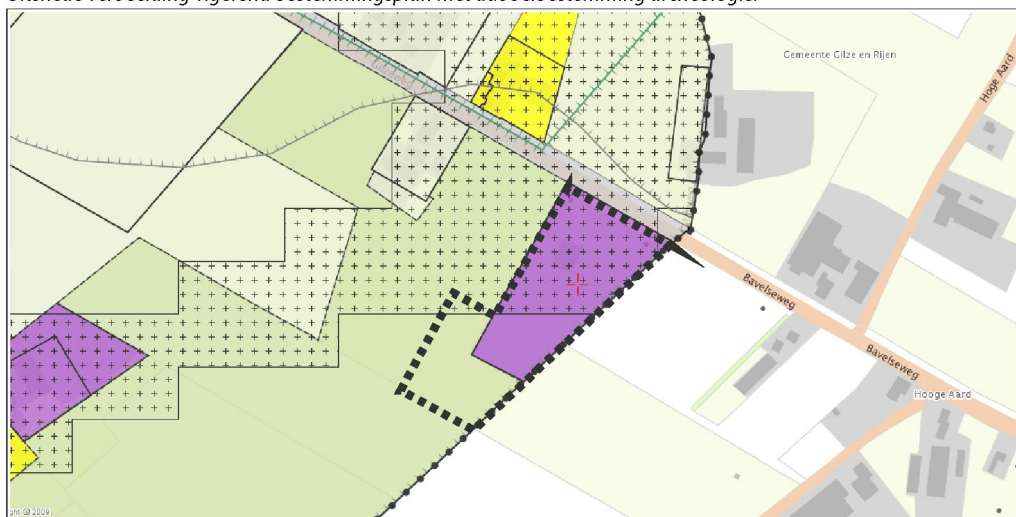
In het door Nederland geratificeerde 'Verdrag van Malta' (1992) van de Raad voor Europa, is de omgang met het Europees archeologisch erfgoed geregeld. De Nederlandse implementatie van dit verdrag is geregeld via de Wet op de archeologische monumentenzorg, die onder andere aanpassingen doorvoert in de Monumentenwet.

In 2007 is de gewijzigde Monumentenwet 1988 in werking getreden. Sindsdien geldt de wettelijke plicht om bij vaststelling van ruimtelijke plannen rekening te houden met de in/op de grond aanwezige, dan wel te verwachten monumenten.

Archeologische verwachtingswaarde

In figuur 5.3 is een uitsnede weergegeven van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied voor de planlocatie. In een klein deel van het plangebied is sprake van een dubbelbestemming ter bescherming van mogelijk aanwezige archeologische waarden, een en ander op basis van de provinciale cultuurhistorische waardenkaart, waarop aan het gebied een “middelhoge trefkans” wordt toegekend.

f5.3 Uitsnede verbeelding vigerend bestemmingsplan met dubbelbestemming archeologie.



Beoogde bodemingrepen

Ter plaatse van het gedeelte van het perceel van Van Kemenade waar sprake is van een dubbelbestemming Archeologie, vinden thans geen bodemingrepen plaats.

Conclusie

Er bestaan derhalve voor wat betreft archeologie geen belemmeringen voor de planvorming.

De kans blijft aanwezig dat in het plangebied archeologische sporen en vondsten in de bodem aanwezig zijn en dat deze bij aanlegwerkzaamheden aan het licht komen. In dit geval dient men, conform hetgeen daarover is opgenomen in de Monumentenwet 1998, de archeologische vondsten direct te melden bij het bevoegd gezag.

5.5 Flora en fauna

Inleiding

Borging van ecologische aspecten in de ruimtelijke ordening volgt twee sporen:

- gebiedsbescherming en
- soortenbescherming.

Gebiedsbescherming

Gebiedsbescherming wordt in Nederland geregeld via de Natuurbeschermingswet 1998. Beschermde gebieden zijn Natura2000-gebieden, de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) en ecologische verbindingzones. Ruimtelijke ingrepen mogen in eerste aanleg geen negatieve gevolgen hebben voor de beschermde gebieden.

Het dichtstbijgelegen Natura2000-gebied Ulvenhoutse Bos is op meer dan 2,5 kilometer afstand van het plangebied gelegen. Gezien de grote afstand tot het plangebied in relatie tot de beoogde bestemmingen, worden geen relevante effecten op dit Natura2000-gebied verwacht.

De Ecologische Hoofdstructuur in de omgeving van het plangebied is met name gelegen aan de zuidzijde van de inrichting, ter hoogte van het Sint Annabos, zie figuur 5.4.

f5.4 Situering Ecologische Hoofdstructuur in de omgeving van Van Kemenade.



De EHS is op ca. 400 meter afstand van het plangebied gelegen. Gezien de grote afstand tot het plangebied in relatie tot de beoogde bestemmingen, worden geen relevante effecten op de EHS verwacht.

Soortenbescherming

In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten zijn beschermd volgens de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt. Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe).

De Flora- en faunawet bevat hiertoe onder meer verbodsbepalingen met betrekking tot het aantasten, verontrusten of verstoren van beschermde dier- en plantensoorten, hun nesten, holen en andere voortplantingsplaatsen of vaste rust- en verblijfsplaatsen. De wet maakt hierbij een onderscheid tussen licht, middelzwaar en zwaar beschermde soorten. Indien sprake is van bestendig beheer, onderhoud of gebruik dan wel van ruimtelijke ontwikkeling of inrichting, gelden de verbodsbepalingen van de Flora- en faunawet niet voor sommige soorten. Er is dan sprake van vrijstelling op grond van de wet. Voor zover deze vrijstelling niet van toepassing is, bestaat de mogelijkheid om van de verbodsbepalingen ontheffing te verkrijgen van het Ministerie van EL&I.

Gevolgen van de wijziging van het gebruik van het plangebied

Het plangebied heeft thans een agrarische functie en invulling en zal ten behoeve van het initiatief deels verhard worden. Verwacht mag worden dat de ingrepen in het plangebied geen negatieve gevolgen hebben voor flora en fauna in en om het plangebied.

Conclusie

Er bestaan derhalve voor wat betreft flora en fauna geen belemmeringen voor de planvorming.

6 Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Voorliggend plan is ontstaan uit een particulier initiatief. De kosten verband houdende met de uitvoering van de plannen komen voor rekening van de initiatiefnemer.

Alle benodigde gronden zijn reeds eigendom van de initiatiefnemer. Er behoeven voor de realisering van het plan geen gronden verworven te worden. De kosten van uitgevoerde en uit te voeren onderzoeken alsook de aanleg van werken ten behoeve van voorzieningen en ruimtelijke kwaliteit in het plangebied worden gedragen door de initiatiefnemer.

Gegeven de afstand van het plangebied tot woningen, de omvang van de wijziging die aangevraagd wordt en de impact van de beoogde wijziging op de omgeving, bestaat er geen reële kans op planschade.

Voor de gemeente zijn aan de ontwikkeling en de uitvoering van voorliggend plan geen financiële consequenties verbonden. Het kostenverhaal over de gronden in het exploitatiegebied is daarmee verzekerd. Er kan dus worden afgezien van het vaststellen van een exploitatieplan.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De ontwerp-omgevingsvergunning zal gedurende 6 weken ter inzage gelegd worden. In deze periode kan een ieder zijn of haar zienswijze kenbaar maken, alvorens een definitief besluit genomen wordt.

7 Conclusie

Op basis van het vigerende bestemmingsplan is de voorgenomen uitbreiding van het terrein van Van Kemenade niet toegestaan. Zoals uit voorliggende ruimtelijke onderbouwing blijkt, bestaan tegen de voorgenomen ontwikkeling geen stedenbouwkundige, planologische of milieuhygiënische bezwaren; er is sprake van “goede ruimtelijke ordening”. Er kan derhalve middels de afgifte van een omgevingsvergunning medewerking verleend worden aan het verzoek tot afwijking van het bestemmingsplan.

Mook,



Dit rapport bevat:
30 pagina's,
1 bijlage.

Bijlage 1

Watertoets



Notitie

betreft: Watertoets Van Kemenade Bavel
datum: 15 september 2015
referentie: EBo/EB0//FB 4509-1-NO-002

1 Inleiding

Van Kemenade is gelegen aan de Gilzeweg 36 te Bavel. Het bestaande perceel van Van Kemenade heeft een oppervlakte van ca. 15.900 m². Van Kemenade heeft het naast de inrichting gelegen perceel aangekocht ten behoeve van een toekomstbestendige ontwikkeling van het bedrijf. De totale oppervlakte van het aangekochte perceel bedraagt 7.890 m². Van het aangekochte perceel wenst Van Kemenade 4.000 m² te verharden, om te kunnen gebruiken als opslagterrein. In figuur 1.1 is de terreinuitbreiding met verharding schematisch aangegeven.

f1.1 Terreinuitbreiding Van Kemenade Gilzeweg 36 te Bavel



In voorliggend document is een watertoets opgenomen in verband met een toename van verhard oppervlak.

2 Waterbeheer

Op verschillende bestuursniveaus zijn de afgelopen jaren beleidsnota's verschenen aangaande de waterhuishouding, met als doel een duurzaam waterbeheer (kwalitatief en kwantitatief). Onderstaand is een overzicht opgenomen van de voor het plangebied relevante nota's en wetten, waarbij het beleid van het waterschap nader wordt behandeld.

Europa:

- Kaderrichtlijn Water (KRW).

Nationaal:

- Nationaal Waterplan (NW);
- Waterbeleid voor de 21ste eeuw;
- Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW);
- Waterwet.

Provinciaal

- Provinciaal Waterplan 2010-2015.

3 Beleid waterschap Brabantse Delta

Het waterschap Brabantse Delta is verantwoordelijk voor het waterbeheer in de gemeente. Het gaat dan om het waterkwantiteits en -kwaliteitsbeheer, de waterkeringzorg, waterzuivering, het grondwaterbeheer, het waterbodembeheer en vaak ook het scheepvaartbeheer.

Het waterschap heeft de grondslag van haar beleid opgenomen in het waterbeheersplan 2010-2015, wat is afgestemd op Europees, nationaal en provinciaal beleid. Speerpunten uit het waterbeheerplan zijn veiligheid, droge voeten, voldoende water, gezonde natuur, schoon water, genieten van water en het waterschap als calamiteitenorganisatie.

Het waterschap heeft in een toetsingskader RO "De ruimte blauw geordend" aangegeven wat de ruimtelijke consequenties zijn van het waterbeleid.

Daarnaast heeft het waterschap waar nodig nog toegespitst beleid en beleidsregels op de verschillende thema's/speerpunten uit het waterbeheersplan en heeft het waterschap een eigen verordening; De Keur en de legger. De Keur bevat gebods- en verbodsbepalingen met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. De legger geeft aan waar de waterstaatswerken liggen, aan welke afmetingen en eisen die moeten voldoen en wie onderhoudsplichtig is. Veelal is voor deze ingrepen een watervergunning van het waterschap benodigd. De Keur is onder andere te raadplegen via de site van waterschap Brabantse Delta.

Het waterschap hanteert bij nieuwe ontwikkelingen het principe van waterneutraal bouwen, waarbij gestreefd wordt naar het behoud of herstel van de 'natuurlijke' waterhuishoudkundige situatie. Vanwege dit principe wordt bij uitbreiding van verhard oppervlak voor de omgang met hemelwater uitgegaan van de voorkeursvolgorde infiltreren, bergen, afvoeren. De technische eisen en uitgangspunten voor het ontwerp van

watersystemen zijn opgenomen in de regeling 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen', zoals d.d. 1 maart 2015 in werking getreden.

4 Watertoets

Het watertoetsproces is een belangrijk instrument om het waterbelang in ruimtelijke plannen en besluiten te waarborgen. Het gaat daarbij om alle waterhuishoudkundige aspecten, waaronder veiligheid, wateroverlast, watertekort, waterkwaliteit en verdroging, en om alle wateren: rijkswateren, regionale wateren en grondwater.

Het is niet een toets achteraf, maar een proces dat de initiatiefnemer van een ruimtelijk plan en de waterbeheerder in een zo vroeg mogelijk stadium met elkaar in gesprek brengt. In dit kader heeft overleg plaatsgevonden met het waterschap. Door het waterschap is in een eerder stadium aangegeven dat vanuit de nieuwe beleidsregels Keur een retentie-eis zal gaan gelden van 600 m³/hectare (berekend op een T=100 situatie). Voor de uitbreiding van het verhard oppervlak (4.000 m²) zal dus een compensatie gerealiseerd moeten worden van 240 m³. Toepassen van de rekenregel die is opgenomen in de regeling 'Hydrologische uitgangspunten bij de Keurregels voor afvoeren van hemelwater, Brabantse waterschappen' levert eenzelfde compensatie op, indien uitgegaan wordt van een gevoeligheidsfactor van 1.

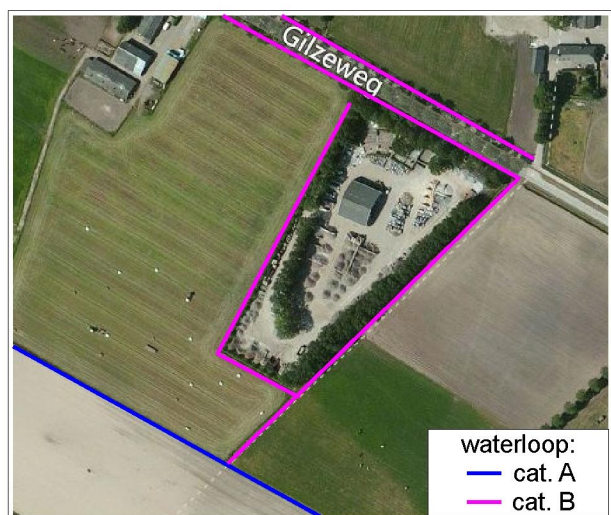
4.1 Beschrijving huidige situatie

Het bestaande perceel van Van Kemenade heeft een oppervlakte van ca. 15.900 m². Hiervan is een groot gedeelte verhard c.q. bebouwd (ca. 15.000 m²).

Conform de bodemkaart van Nederland bestaat de bodem ter plaatse uit zandgrond. Er is sprake van grondwatertrap VII. Dat wil zeggen dat de gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert tussen 0,8 en 1,40 m onder maaiveld en dat de gemiddelde laagste grondwaterstand op meer dan 1,20 m onder maaiveld ligt.

Rond het bestaande perceel van Van Kemenade is een sloot gelegen (waterloop categorie B). Ten zuiden van het terrein loopt een waterloop van categorie A (Burgter Baantjes Loop). De huidige geregistreerde ligging van oppervlaktewaterlichamen is aangegeven in figuur 4.1.

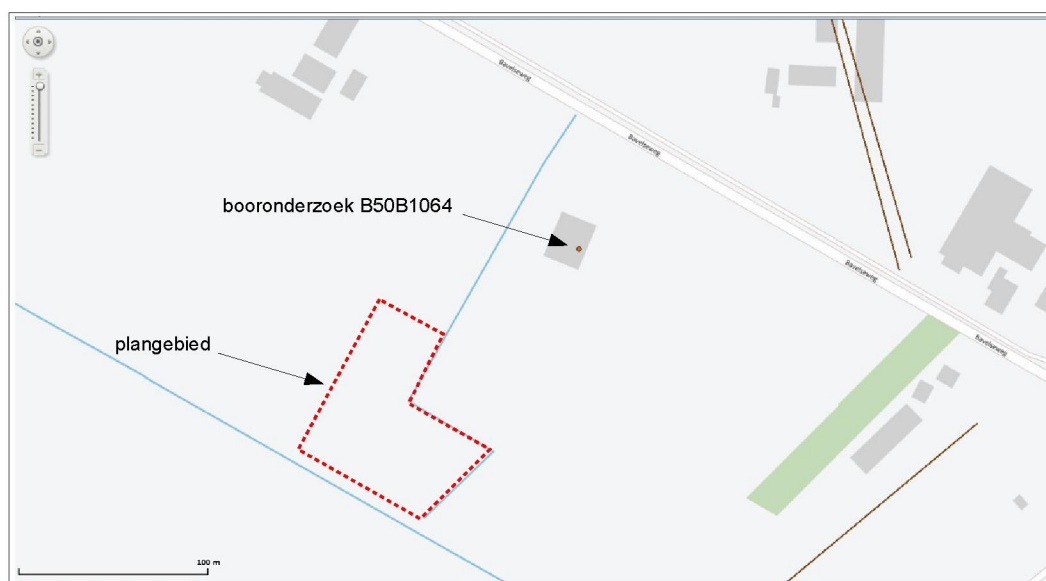
f4.1 Oppervlaktewaterlichamen bestaande situatie



4.2 Mogelijkheid tot infiltratie

De mogelijkheid tot infiltratie is ingeschat aan de hand van bodemgegevens afkomstig van het DINOLoket van TNO. Uit het DINOLoket blijkt dat op korte afstand van het plangebied in 1975 een grondboring is uitgevoerd. Deze grondboring met identificatienummer B50B1064 heeft destijds plaatsgevonden ter plaatse van het huidige perceel van Van Kemenade. In figuur 4.2 is de situering van de boorlocatie aangegeven.

f4.2 Situering booronderzoek B50B1064 ten opzichte van het plangebied (bron: DINOLoket TNO)



Ter plaatse van boorlocatie B50B1064 is voor de bovenste bodemlaag de volgende bodemopbouw bepaald (zie ook bijlage I):

- 0,0 m – 1,5 m: Zand, matig fijn;
- 1,5 m – 1,9 m: Leem, sterk zandig;
- 1,9 m – 2,4 m: Leem, matig humeus, sterk zandig;
- 2,4 m – 3,2 m: Leem, sterk zandig;
- 3,2 m – 3,8 m: Zand, matig fijn, sterk siltig;
- 3,8 m – 4,2 m: Zand, zeer fijn, zwak siltig.

Uit bovenstaande blijkt dat in de bodem op een diepte van 1,5 m tot 3,2 m een (sterk zandige) leemlaag aanwezig is. Direct daaronder is de zandgrond sterk siltig.

Verwacht mag worden dat de bodemopbouw ter plaatse van het plangebied hier niet sterk van afwijkt.

Een indicatie van de doorlatendheid van verschillende grondsoorten is gegeven in het Grondwaterzakboekje. Hierin is voor leem een doorlatendheid (k-waarde) opgenomen van 0,05 m/etmaal en voor zandige leem een doorlatendheid van 0,3 m/etmaal. Een doorlatendheid van 0,05 tot 0,3 m/etmaal kan gekwalificeerd worden als slecht tot matig.

ISSO-publicatie nr. 70-1 'Omgaan met hemelwater binnen de perceelgrens' stelt dat de bodem mogelijkheden biedt voor infiltratie indien de k-waarde van de bodem groter is dan 0,4 m/etmaal en de gemiddelde hoogste grondwaterstand dieper is dan 0,7 m -mv.

Uitgaande van de in de publicatie aangegeven minimale k-waarde en een grondopbouw overeenkomstig boring B50B1064, mag op voorhand verwacht worden dat de locatie op basis van de slechte tot matige doorlatendheid geen reële mogelijkheden biedt voor infiltratie van hemelwater.

Derhalve wordt voorgesteld een retentievoorziening aan te leggen van voldoende capaciteit, met een afvoerconstructie. In paragraaf 4.3 wordt hier nader op ingegaan.

4.3 Beschrijving toekomstige situatie

Voor de uitbreiding van het verhard oppervlak (4.000 m^2) dient op basis van het beleid van het waterschap een retentieruimte gerealiseerd te worden van 240 m^3 . Deze kan gecombineerd worden met de bestaande retentie (sloot), waarbij de ruimte berekend moet worden boven het grondwater- of slootpeil.

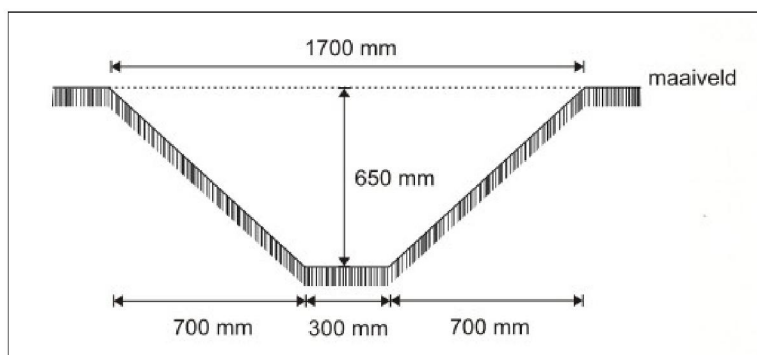
In figuur 4.3 is een inrichtingsschets van het plangebied weergegeven. Sprake zal zijn van 4.000 m^2 verharding (opslagterrein), met daaromheen een groenstrook.

insteek van deze waterloop te plaatsen. Tussen hekwerk en waterloop zal gras aangeplant worden.

In verband met de verbinding van het bestaande en nieuwe perceel wordt een deel van de bestaande sloot rond het bestaande perceel gedempt over een lengte van ca. 106 m, zie figuur 4.3.

De te dempen sloot had een functie als retentievoorziening. In figuur 4.4 is een profielschets van de te dempen sloot opgenomen.

f4.4 Dwarsprofiel bestaande (te dempen) sloot



Ter plaatse van het nieuwe terrein is conform de bodemkaart deels sprake van grondwatertrap VII en deels van grondwatertrap Vb. Grondwatertrap Vb betekent een gemiddelde hoogste grondwaterstand tussen 0,25 en 0,40 m onder maaiveld en een gemiddelde laagste grondwaterstand op meer dan 1,20 m onder maaiveld. Bij grondwatertrap VII varieert de gemiddelde hoogste grondwaterstand tussen 0,8 en 1,40 m onder maaiveld. Gezien het grote verschil tussen beide is in overleg met het waterschap besloten dat uitgegaan wordt van de situatie zoals deze ter plaatse optreedt. Conform opgave door Van Kemenade staat er onder normale omstandigheden geen (grond)water in de bestaande sloten rond het perceel. Dit geldt ook voor de (diepe) kavelsloot langs de oostelijke terreingrens. Onder de natte omstandigheden zoals deze zijn opgetreden in de afgelopen winterperiode (december 2014 – januari 2015) stond er zo goed als geen water in de sloot. De bodem van de kavelsloot langs de oostelijke terreingrens ligt op een diepte van 1,25 m onder maaiveld. Op basis hiervan wordt uitgegaan van een gemiddelde hoogste grondwaterstand van ten minste 1,20 m onder maaiveld.

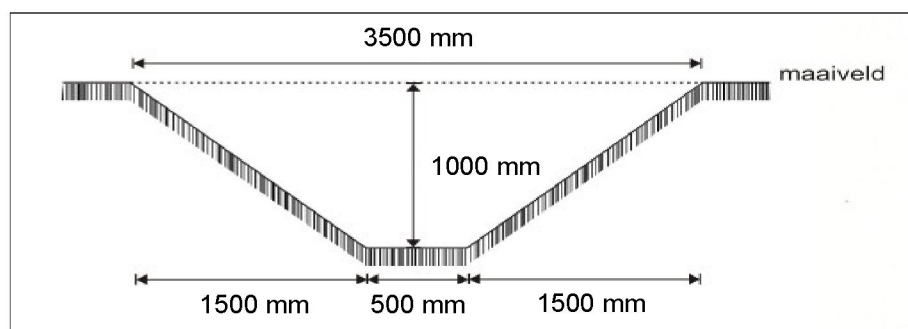
De berging van de bestaande sloot die gedempt wordt over een lengte van 106 m bedraagt ca. 70 m³, uitgaande van T=100 en het vol staan van de sloot tot aan het maaiveld, waarbij net geen inundatie optreedt en het dwarsprofiel zoals opgenomen in figuur 4.4.

Voor de uitbreiding van het verhard oppervlak (4.000 m²) zal conform opgave door het waterschap een retentieruimte gerealiseerd moeten worden van 240 m³. In totaal dient, in

verband met het vervallen van een deel van de bestaande sloot, een retentieruimte van 310 m^3 gerealiseerd te worden, te weten: $240 \text{ m}^3 + 70 \text{ m}^3$.

De lengte van de nieuwe sloot bedraagt ongeveer 155 m. Het dwarsprofiel van de nieuwe sloot is aangegeven in figuur 4.5.

f4.5 Dwarsprofiel nieuwe sloot



Hiermee voldoet de sloot aan de standardeisen voor een categorie B waterloop:

- bodembreedte: $> 0,5 \text{ m}$
- diepte t.o.v. maaiveld: $> 0,8 \text{ m}$
- taludhellingen beide zijden: 1 : 1,5

De berging van de nieuwe sloot met een lengte van 155 m bedraagt ca. 310 m^3 , uitgaande van $T=100$ en het vol staan van de sloot tot aan het maaiveld, waarbij net geen inundatie optreedt, het dwarsprofiel zoals opgenomen in figuur 4.5 en een gemiddelde hoogste grondwaterstand van ten minste 1,20 m onder maaiveld.

Aan noordzijde zal de nieuwe kavelsloot rechtstreeks aangesloten worden op de bestaande sloot langs de terreingrens. Aan zuidzijde zal de nieuwe kavelsloot middels een knijpvoorziening met diameter 40 mm aangesloten worden op de categorie A waterloop.

De nieuwe verharding zal op afschot gelegd worden richting de nieuwe sloot.

4.4 Onderhoud

De onderhoudsplicht van de categorie A waterloop (zuidelijk langs het plangebied) ligt bij het waterschap.

De onderhoudsplicht van de overige kavelsloten (anders dan de waterloop categorie A) ligt bij de eigenaren. Voor de kavelsloten geldt dat de eigenaren deze watergangen normaliter eenmaal per jaar (in het najaar) zullen moeten schoonmaken.

Een en ander impliceert dat de eigenaar van het perceel ten westen van de nieuwe sloot mede verplicht is tot het onderhoud van deze nieuwe watergang. Voor de aanleg van de sloot zal een privaatrechtelijke overeenkomst met betrekking tot de onderhouds-

verplichtingen afgesloten worden met de eigenaar van het perceel gelegen ten westen van de nieuwe sloot.

4.5 Waterkwaliteit

Om verontreiniging van bodem en water te voorkomen zal bij nieuwe verharding en de opslag van materialen gebruik worden gemaakt van duurzame bouwmaterialen die niet uitlogen.

5 Conclusie

Binnen het plan is sprake van een toename van verhard oppervlak. In verband hiermee zal de retentieruimte op eigen terrein worden uitgebreid met 240 m³, waarmee wordt aangesloten bij de retentie-eis zoals gehanteerd door het waterschap van 600 m³/hectare. Geconcludeerd kan worden dat hiermee voldaan wordt aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, zoals door het waterschap gehanteerd bij nieuwe ontwikkelingen. In verband met het verleggen van een categorie B waterloop is een watervergunning vereist.

Mook,



Deze notitie bevat 9 pagina's en 1 bijlage

Bijlage 1
B50B1064

Grondboring

PEUTZ

Boormonsterprofiel en interpretatie

Identificatie: B50B1064
Coördinaten: 118620, 396000
Maaiveld: 8,67 m t.o.v. NAP
Dieptetraject t.o.v. Maaiveld: 0,00 m - 4,20 m

