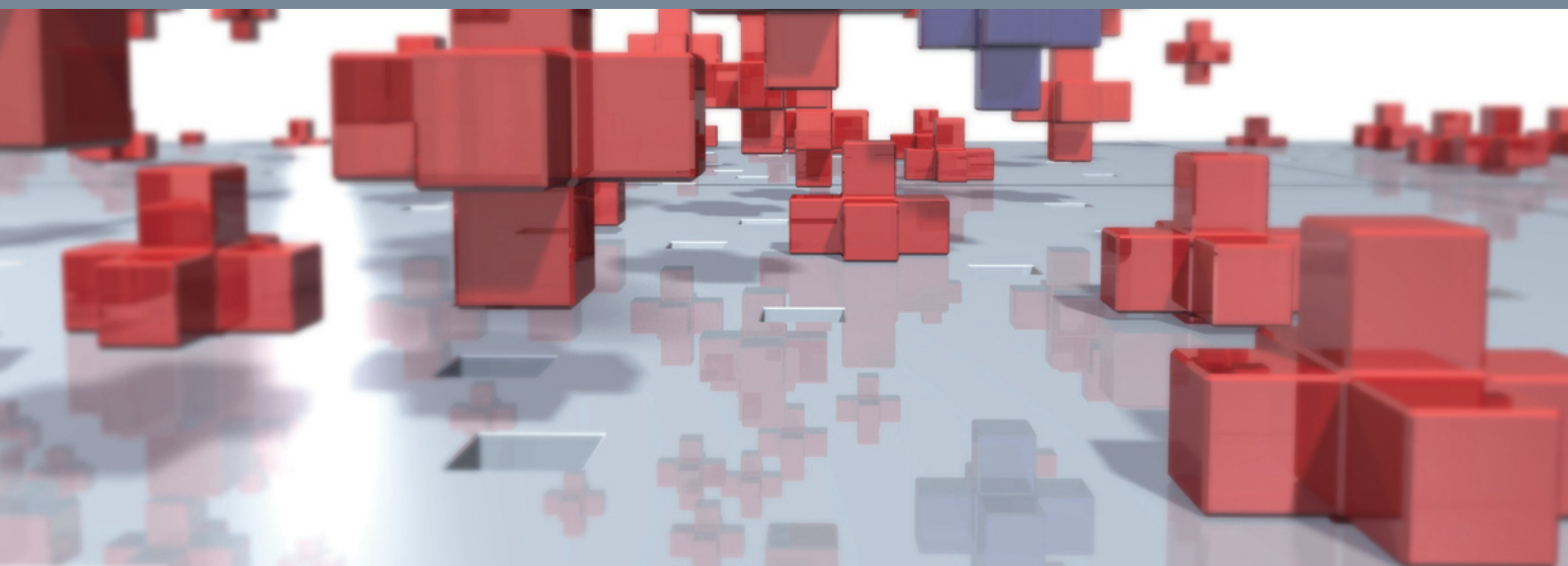


Ruimtelijke onderbouwing
Broekenseind 6-8 Hoogeloon
Gemeente Bladel
Concept



Ruimtelijke onderbouwing
Broekenseind 6-8 Hoogeloon
Gemeente Bladel
Concept

Rapportnummer:	211x07989.085782_4
Datum:	14 april 2016
Contactpersoon opdrachtgever:	De heer J.B.M. Lauwerijssen
Projectteam BRO:	Arjan van Dooren, Toby van Baast, Ruud Tak, Joost van der Aa
Trefwoorden:	Bestemmingsplan, bedrijfsontwikkeling, zanddepot, Broekenseind
Bron foto kافت:	BRO, Abstract 3
Beknpte inhoud:	Een wegenbouwbedrijf aan de Broekenseind 6-8 te Hoogeloon wil het perceel herinrichten voor een efficiëntere bedrijfsvoering. Het plan zet in op de aanleg van een nieuwe inrit, de bouw van een weegbrug en verplaatsing van een zanddepot.

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

Inhoudsopgave

pagina

1. INLEIDING	3
2. PLANOPZET	4
2.1 Inleiding	4
2.2 Gebiedsprofiel	4
2.3 Projectprofiel	6
2.4 Vigerend bestemmingsplan	8
2.5 Landschappelijke inpassing	10
Kwaliteitsverbetering	12
Conclusie	15
3. BELEIDSKADER	16
3.1 Rijksbeleid	16
3.2 Provinciaal beleid	18
3.3 Gemeentelijk beleid	22
4. MILIEUASPECTEN	23
4.1 Inleiding	23
4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling	23
4.2.1 Inleiding	23
4.2.2 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling	23
4.3 Bedrijven en milieuzonering	24
4.4 Geurhinder	25
4.5 Bodem	26
4.6 Water	26
4.7 Geluid, wegverkeer	29
4.8 Verkeer en parkeren	30
4.9 Luchtkwaliteit	30
4.10 Kabels en leidingen	31
4.11 Externe veiligheid	31
5. WAARDEN	34
5.1 Inleiding	34
5.2 Archeologie	34
5.3 Flora- en fauna	35

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	36
6.1 Inleiding	36
6.2 Toepassing Grondexploitatiewet	36

7. CONCLUSIE	37
---------------------	-----------

BIJLAGEN

- Bijlage 1: Schets landschappelijke inpassing
- Bijlage 2: Afspraken omtrent principeverzoek

1. INLEIDING

Aan de Broekenseind 6-8 te Hoogeloon is het bedrijf 'Van Beers Hoogeloon B.V.' gevestigd. Het bedrijf is gespecialiseerd in grond-, weg- en waterbouw en richt zich vooral op natuur-, cultuurtechnische en waterbouwkundige projecten.

Het bedrijf streeft naar een efficiëntere bedrijfsvoering. Ter verbetering van de efficiëntie is een herindeling en vergroting van het perceel noodzakelijk. De herindeling past niet binnen het huidige bestemmingsvlak. Het is daarom noodzakelijk om een procedure te doorlopen waardoor de herindeling en vergroting van het perceel mogelijk wordt gemaakt.

De gewenste ontwikkeling kan mogelijk gemaakt worden met een ruimtelijke onderbouwing. De onderbouwing wordt meegenomen met de eerstvolgende herziening "Buitengebied Bladel 2014".

Leeswijzer

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het initiatief. In het derde hoofdstuk is een beschrijving opgenomen van de beleidstoets. Hoofdstuk 4 behandelt de milieutechnische aspecten van het initiatief. In hoofdstuk 5 worden de eventuele effecten op waarden in beeld gebracht en is de landschappelijke inpassing opgenomen. In hoofdstuk 6 wordt ingegaan op het financiële aspect van de ontwikkeling. Tenslotte wordt in hoofdstuk 7 een conclusie en samenvatting weergegeven.

2. PLANOPZET

2.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt vanuit de bestaande situatie het probleem geschetst en wordt aangegeven op welke manier het probleem opgelost wordt. Het hoofdstuk sluit af met een beschrijving van het huidige bestemmingsplan en met welke ruimtelijke procedure de oplossing kan worden gerealiseerd.



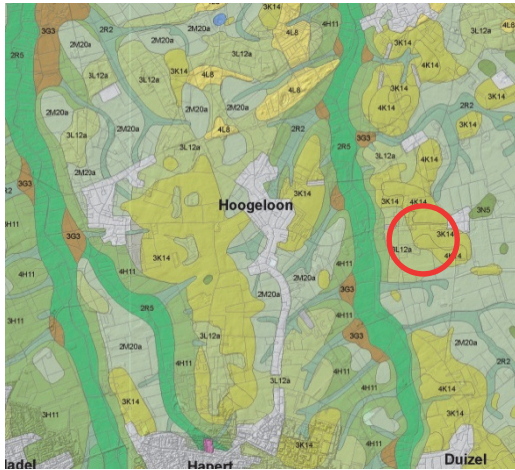
Figuur 2.1: Globale ligging initiatieflocatie

2.2 Gebiedsprofiel

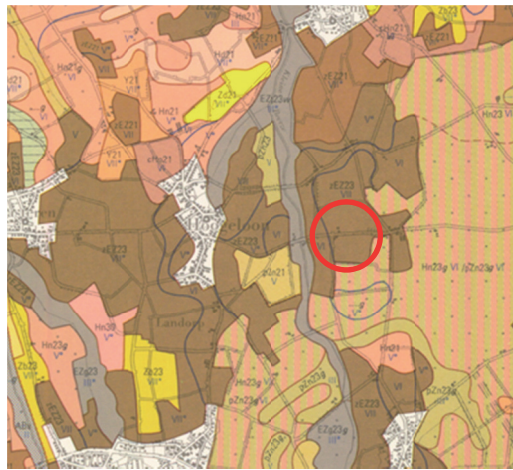
De initiatieflocatie ligt ten oosten van de kern Hoogeloon. In figuur 2.1 is de ligging van de initiatieflocatie aangegeven. De initiatieflocatie maakt onderdeel uit van terrasafzettingswelingen (3L12a) met dekzand, op de overgang van de hogere dekzanden naar het dal van de beek Kleine Beerze.

Het landschap bestaat uit open velden en akkers, behorende tot de jonge zandontginningen. De grond bestaat uit zwarte enkeerdgronden (zEZ23) met watertrap VII, wat duidt op een voedselrijke en droge bodem. Lange tijd werden de heidegebieden rondom Hoogeloon niet in gebruik voor land en akkerbouw. Dit was door de voedselarme bodem niet mogelijk. Rond 1950 werd het heidegebied verkaveld, dit wegens de toegenomen vraag naar voedsel. De opkomst van kunstmest en de verbeterde landbouwtechnieken

maakte dit mogelijk. Door het late moment van ontginnen is een vrij rationele, grootschalige verkaveling ontstaan.



Uitsnede Geomorfologische kaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Uitsnede Bodemkaart (bron: Stichting voor Bodemkartering Wageningen / Rijk Geologische Dienst, Haarlem 1977)



Situatie rond 1900 (bron: Topotijdreis.nl)



Situatie rond 1958 (bron: Topotijdreis.nl)

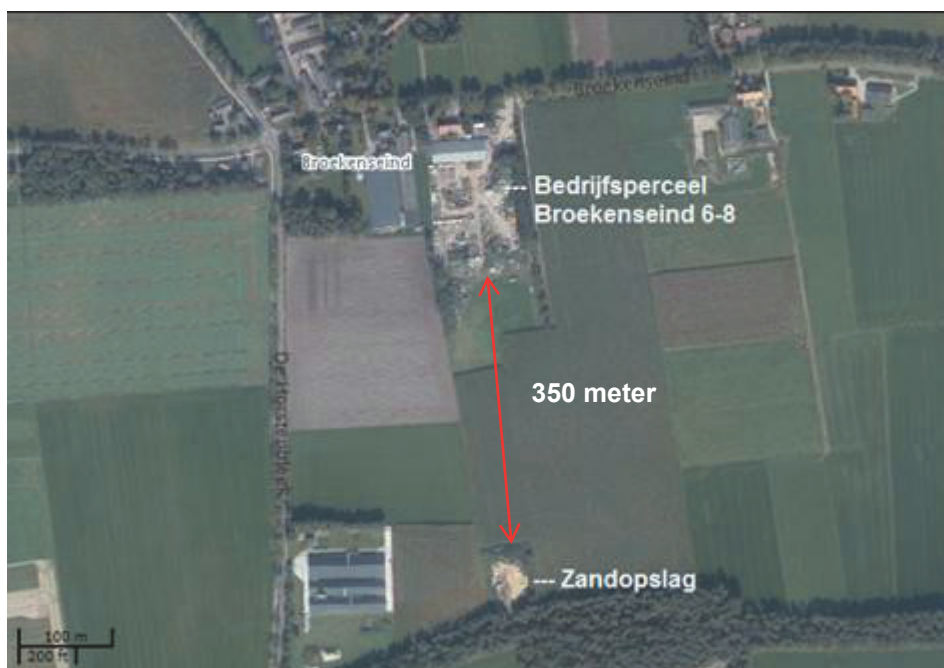
Volgens het 'Landschapsontwikkelingsplan Bladel' wordt het gebied gekenmerkt door het hoofdzakelijk agrarisch grondgebruik met een grootschalige opzet. Bebouwing in het gebied is vooral gesitueerd langs de wegen. Samen met de laanbomen zorgen deze voor een ruimtelijk raamwerk. Naast de wegbeplantingen zijn er in de nabije omgeving ook veel bosschages te vinden, welke zijn aangeplant om verstuiving van het gebied tegen te gaan. Kenmerkende soorten voor het gebied zijn *Betula pendula* en *Quercus rubra*

2.3 Projectprofiel

Van Beers Hoogeloon B.V. is een aannemingsbedrijf in de grond- weg en waterbouw. De laatste decennia heeft Van Beers Hoogeloon zich vooral gespecialiseerd in natuur-, cultuurtechnische en waterbouwkundige projecten. Het team van Van Beers Hoogeloon bestaat uit machinisten, uitvoerders, projectleiders en engineers.

Bestaande situatie

Het bedrijf aan de Broekenseind zit momenteel gevestigd op een perceel van 1,5 ha. Het perceel is haaks op de weg gesitueerd. Langs de weg zijn twee bedrijfswoningen gerealiseerd. Zuidelijker op het perceel is een loods aanwezig. De bedrijfslocatie wordt momenteel ingezet voor opslag en distributie van grondstoffen. Het betreft hier voornamelijk de opslag van zand, grind en stenen. De loods wordt gebruikt als machineberging. Er worden voertuigen voor de verzetten van grond gestald, zoals bijvoorbeeld graafmachines. Ongeveer 350 meter ten zuiden aangrenzend aan het bestaande bestemmingsvlak gebruikt het bedrijf het terrein als zandopslag. In figuur 2.2. is een luchtfoto van het bedrijfsperceel en de zandopslag weergegeven.



Figuur 2.2 Luchtfoto bedrijfsperceel en zandopslag

In de huidige situatie is sprake van een inefficiënte bedrijfsvoering. Doordat sprake is van één inrit zijn vrachtwagens genoodzaakt om te keren op het bedrijfsperceel. Hierdoor is minder ruimte op het perceel beschikbaar voor de opslag van grondstoffen.

Doordat minder ruimte is voor de opslag van goederen heeft de ondernemer in eerste instantie gekozen voor een pragmatische en praktische oplossing door de opslag van zand ver (circa 350 meter) achter zijn bedrijfsperceel op te slaan. Op die plek is de zand-

opslag weinig mensen tot last, maar is transport van grondstoffen van en naar deze plek niet handig. Daarnaast is deze zandopslag illegaal tot stand gekomen en wenst de ondernemer deze vast te leggen op een betere plek ten opzichte van het bedrijf.

Tenslotte is er geen weegbrug binnen de inrichting aanwezig. De prijs van grondstoffen wordt bepaald op basis van het gemeten verschil tussen het gewicht van de vrachtauto bij aankomst en vertrek. Het bedrijf moet daarvoor in de huidige situatie gebruik maken van openbare weegbruggen. Deze liggen op grote afstand van de inrichting en het gebruik van deze weegbruggen neemt extra kosten en negatieve milieueffecten (toename fijn stof en geluidhinder) met zich mee.



Huidige situatie met verkeersbewegingen



Nieuwe situatie met verkeersbewegingen

Figuur 2.3: bestaande en nieuwe situatie

Gewenste situatie

Ter verbetering van de bedrijfsvoering is meer ruimtebeslag nodig. Met een tweede toegangsweg ten oosten van het bedrijfsp perceel wordt het probleem van keren verholpen én komt meer ruimte vrij op het bestaande bedrijfsp perceel ten behoeve van de opslag van grondstoffen. Vrachtauto's kunnen in de gewenste situatie in één rijrichting blijven rijden. Het zanddepot wordt en komt tegen het bestaande bedrijfsp perceel te liggen. De transportbewegingen worden korter door deze maatregel. De initiatiefnemer is voornemens om een eigen weegbrug te realiseren. Deze wordt dan op de inrit gerealiseerd zodat de volle vrachten worden gewogen. Omdat het gewicht (tarra) van de vrachtwagens bekend is is het enkel noodzakelijk deze te wegen bij aankomst. Welke route precies als inrit

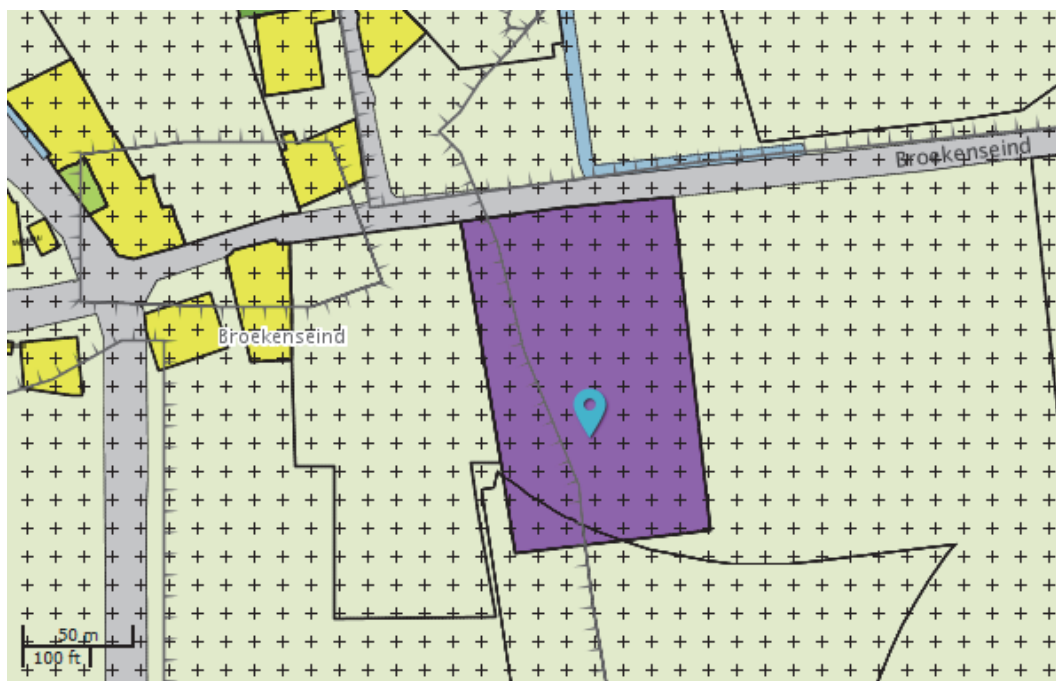
wordt gebruikt is nog onbekend. Deze weegbrug zal ongeveer 1 meter diep worden en heeft een oppervlakte van circa 75 m².

Het gewicht van de vrachtauto's is namelijk bekend. Concreet betekent dit het volgende:

- Het bedrijfsperceel wordt vergroot ten behoeve van de extra inrit en de zandopslag;
- Er wordt een weegbrug gerealiseerd ter plaatse van een inrit voor de volle vrachtwagens;
- Overige aspecten (bijv. bebouwing) wijzigen niet.

2.4 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied heeft volgens het geldende 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014' de bestemming 'Bedrijf'. Het bestemmingsvlak heeft de aanduiding 'wegenbouwbedrijf'. Er zijn twee bedrijfswoningen toegestaan en er geldt een maximum toegestaan bebouwd oppervlak van 1.750 m². Dit is in de bestaande situatie niet maximaal gebruikt. De gewenste weegbrug van 75 m² kan gerealiseerd worden. In figuur 2.4 een uitsnede van de verbeelding van het bestemmingsplan 'Buitengebied Bladel 2014'.



Figuur 2.4: uitsnede 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014'

Binnen het bestemmingsvlak en ten zuiden van de bedrijfsbestemming geldt momenteel de bestemming 'Agrarisch'. Er liggen dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie 4', 'Waarde – Archeologie 5' en 'Waarde – Archeologie 6' op de gronden ten zuiden van de bedrijfsbestemming.

Bestemmingsregels

Het bouwvlak is gelijk aan het bestemmingsvlak en heeft een oppervlakte van circa 1,5 ha. Verder gelden in het bestemmingsplan de volgende aanduidingen:

- Maatvoering: maximum bebouwd oppervlak (m²): 1.750;
- Maatvoering: maximum aantal wooneenheden: 2;
- Functieaanduiding: specifieke vorm van bedrijf – wegebouwbedrijf;
- Waarde – Archeologie 4, 5 & 6.

De voor bedrijf aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. Categorie 1 en 2 bedrijven conform de Lijst van bedrijfsactiviteiten zoals opgenomen in bijlage 3 van de regels;
- b. Wonen in een bedrijfswoning;
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - wegebouwbedrijf', tevens een wegebouwbedrijf.

Met de daarbij behorende tuinen, erven en terreinen, parkeervoorzieningen, groenvoorzieningen, water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Omliggende bestemming

Voor de overige gronden rondom het bestemmingsvlak 'Bedrijf' geldt de bestemming 'Agrarisch'. Die bestemming staat het gebruik van grond voor niet-agrarische bedrijven niet toe. Opslag van goederen ten behoeve van een niet-agrarisch bedrijf is niet toegestaan.

Geen afwijking of wijzigingsbevoegdheid bestemmingsplan

Het plan past niet binnen de regels van het geldende bestemmingsplan. In 'Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014' is geen afwijkingsbevoegdheid, noch een wijzigingsbevoegdheid opgenomen om het bestemmingsvlak te vergroten. Daarom is het noodzakelijk om een aparte bestemmingsplanprocedure te doorlopen. Hiervoor is dient een nieuw bestemmingsplan, specifiek voor deze locatie, te worden opgesteld.

Wijzigingen t.o.v. de huidige juridische situatie:

- bestemming 'bedrijf' wordt naar de zuidzijde met ca. 8.000m² uitgebreid;
- de aanduiding 'opslag' wordt binnen de nieuwe bestemming 'bedrijf' toegevoegd met ca. 6.000m².
- aan de oostzijde wordt de bestemming 'bedrijf' uitgebreid met ca. 2.100 m² met de aanduiding 'specifieke vorm van verkeer – inrit', ter plaatse van de nieuwe inrit

Voor de gewenste ontwikkeling is het noodzakelijk om de oppervlakte van het bestemmingsvlak 'Bedrijf' te vergroten met 10.100 m². Het bestemmingsvlak wordt 80 meter dieper en 10 meter breder.

2.5 Landschappelijke inpassing

Op basis van het 'Landschapsontwikkelingsplan Bladel' is het voorstel gedaan voor de landschappelijke inpassing. De richtlijnen beschrijven dat in de grootschalige ontginningen het conserveren van de openheid voorop staat. Boombeplanting moet beperkt blijven tot de bestaande lanenstructuur langs de grotere wegen en de daaraan grenzende erfbeplantingen. Daarnaast is een zorgvuldige inpassing van bebouwing een belangrijk aandachtspunt, wat geldt voor zowel individuele bebouwing als dorpsranden. De landschappelijke inpassing van individuele bebouwing dient te gebeuren door het stimuleren van de aanleg en het natuurvriendelijk onderhoud van erfbeplantingen.

De inpassing voor Broekenseind 6-8 sluit aan bij de reeds aanwezige beplantingstroken aan de west- en oostzijde van het plangebied. Door de nieuwe opslaglocatie af te zomen langs de zuidgrens met een groenstrook en de bestaande beplanting aan te vullen tot robuuste eenheden ontstaat er één geheel. Met deze inrichting wordt het bebouwingscluster als eenheid versterkt en het contrast met het omliggende open landschap vergroot. Vanuit de ontsluitingsweg aan de noordzijde en de lokale weg aan de oostzijde is de bedrijvigheid op het perceel visueel optimaal ingepast.

Langs de west en oostzijde worden de bestaande singels versterkt en aangevuld. Deze singels bestaan uit boomvormers en inheemse heesters. Hierdoor worden de lijnelementen als massa doorgetrokken in lijn met de landschapsstructuren. Aan de zuidzijde is gemengd struweel (voornamelijk heesters) aangeplant ter overgang naar het open gebied¹.

Naast de inpassing van de voorziene ontwikkeling is in het kader van de regeling kwaliteitsverbetering naar een aanvullende landschappelijke impuls gezocht. Hiervoor wordt voorgesteld om een ruime strook aan de zuidzijde van het plangebied in te richten als open natuur met soortenrijk grasland en een drietal poelen. Hierdoor wordt de ecologische waarde van het gebied sterk vergroot en blijft de openheid van het gebied gewaarborgd. Zo blijft bijvoorbeeld het karakteristieke doorzicht vanaf de Horstenbleek behouden.

¹ zie beplantingsplan



Figuur 2.5: schets landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering (schets op schaal in bijlage)

Kwaliteitsverbetering

Voor een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, is bepaald dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat 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 omgeving².

Deze kwaliteitsverbetering kan conform artikel 3.2 op meerdere manieren gerealiseerd worden:

- het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
- activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
- het wegnemen van verharding;
- het slopen van bebouwing;
- een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

De ontwikkeling valt binnen categorie 3 (LIR) en dient te voorzien in een landschapsversterking die 20% van de bestemmingswinst bedraagt. Deze wordt gerealiseerd in de vorm van de aanleg van natuur en landschapselementen en het toekomstige beheer. De kosten van aanleg en beheer van de landschappelijke inpassing zijn meegerekend bij de berekening van de tegenprestatie. De maatregelen die getroffen worden bestaan uit:

- waardedaling van agrarische grond naar natuurgronden;
- de aanleg van soortenrijk grasland, poelen, struweelbeplanting en houtwallen;
- het beheer (voor een periode van 10 jaar) van de inrichtingselementen.

Voor de ontwikkeling aan de Broekenseind 6- 8 is een bestemmingswijziging voorgesteld welke zeer specifieke functieaanduidingen betreft. Met deze specifieke functieaanduidingen worden de bedrijfsactiviteiten beperkt tot hetgene waarvoor de aanduiding geldt. Deze beperking van activiteiten is de rede dat er in eerste instantie voor de berekening van de kwaliteitsbijdrage afwijkende normbedragen zijn gehanteerd. Naar aanleiding van de provinciale zienswijze heeft een heroverweging van de normen plaatsgevonden. Om meer duidelijkheid te verschaffen is de toekomstige situatie verder uitgesplitst naar functieaanduiding.

De kwaliteitsberekening is opgesteld volgens de rekenmethodiek en de grondwaarden zoals voorgeschreven in de 'landschapsinvesteringsregeling de Kempen'³. Deze schrijft voor dat een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische bedrijfsbestemming zonder verruiming van de bouwmogelijkheden een geschatte waardeestijging kent van € 75 per m². De basisinspanning voor de kwaliteitsverbetering wordt genormeerd op € 15 per m² (20% van de waardeestijging).

² artikel 3.2. Verordening ruimte provincie Brabant 2014

³ Landschapsinvesteringsregeling de Kempen, 2012

Ten opzichte van de huidige situatie wordt 9.656 m² met een agrarische bestemming omgezet naar de bestemming bedrijf. Volgens bovengenoemde regeling komt de basisinspanning daarmee op € 144.840 (9.656 m² x € 15).

Functie	Oppervlakte
Bedrijf bebouwd	1.750 m ²
Bedrijf onbebouwd	13.773
Huidige oppervlakte niet-agrarische bedrijfsbestemming	15.523 m²
Bedrijf bebouwd	1.750 m ²
Bedrijf onbebouwd	15.650 m ²
Bedrijf - opslag	5.736 m ²
Bedrijf - inrit	2.043 m ²
Toekomstige oppervlakte niet-agrarische bedrijfsbestemming	25.179 m²
Uitbreiding bestaande niet-agrarische bedrijfsbestemming zonder verruiming bouwmogelijkheden.	9.656 m²
Basisinspanning kwaliteitsverbetering (€ 15 per m²)	€ 144.840

In onderstaande tabel is de tegenprestatie uiteengezet:

Tegenprestatie	Omvang	Norm	Totaal
Aanleg			
- houtsingel	(A+B+C) ⁵ : 3.050 m ²	€ 1,58/m ²	€ 4.819,-
- struweel	(D):4.706 m ²	idem	€ 7.435,-
- landschapsbomen	36 stuks	€ 60,62	€ 2.182,-
- soortenrijk grasland	(F) 14.605 m ²	€ 0,16	€ 2.337
- poel	3 st. x 380 m ²	€ 5,40	€ 6.156
Beheer⁴			
- houtsingel	(A+B+C): 3.050 m ²	€ 11,59 per are, per jaar	€ 3.535,-
- houtsingel(bestaand)	(E):1.272 m ²	idem	€ 1.475,-
- struweel	(D):4.706 m ²	€ 29,20 per are, per jaar	€ 13.741,-

⁴ Voor een periode van 10 jaar

⁵ Zie plantvakken figuur 2.5

- landschapsbomen	36 stuks	€ 3,34 per stuk per jaar	€ 1.202,-
- soortenrijk gras- land	(F) 14.605 m ²	€ 9,20 per are, per jaar	€ 13.437
- poel	3 st.	€ 61,19 per poel, per jaar	€ 1.836
Waardedaling			
- 'agrarisches' naar 'groen'	(A+B+C+E+F):23.633 m ²	4 per m ² (5 – 1)	€ 94.532
Totaal			€ 152.687,-

Figuur 2.6: berekening waardevermeerdering en kwaliteitsverbetering

Met de voorgestelde maatregelen voldoet de tegenprestatie ruimschoots aan het vereiste compensatiebedrag.

Beplantingsplan

In onderstaande tabel zijn de verschillende plantvakken opgenomen met het aantal vierkante meters, toe te passen sortiment, plantverband en het aantal aan te schaffen stuks. Voor de aanplant wordt vaak gekozen voor 2 tot 3 jarig bosplantsoen met de maat 60-80 tot 80-100 cm hoogte. Het aanplanten van een houtwal of singel kan plaats vinden tussen half november en half maart, mits het niet vriest. Boomvormers dienen in het midden van de singel aangeplant te worden, struiken aan de randen.

De soortensamenstelling is toegespitst op inheemse soorten die passen in het karakter van het gebied. Gekozen is voor een landschappelijke houtsingel met bladverliezende inheemse soorten en een inheemse wintergroene soort (Hulst). Als basis worden bomen aangeplant die passen bij het karakter van een de heideontginningen, te weten de moerassik en de esdoorn. In de brede singelbeplanting worden eenstijlige meidoorn en hulst gemengd met sleedoorn, kardinaalsmuts, hazelaar, haagbeuk, liguster en vlier.

Het eindbeeld is een robuuste randbeplanting van de aangeplante soorten en soorten die door natuurlijke verspreiding in de singel een plek hebben gekregen zoals bijv. vlier. Door het tussen de 7 tot 12 jaar terugsnijden van de beplanting wordt voorkomen dat de singel te transparant wordt. Hierbij worden enkele bomen gespaard zodat deze hoger kunnen uitgroeien.

Het soortenrijk grasland wordt ingezaaid met een grasmengsel. Het gewenste eindbeeld is kruiden- en faunairijk grasland (natuurdoeltype N12.02). Kruiden- en faunairijk grasland

wordt bij een goede kwaliteit gekenmerkt door variatie in structuur (ruigte en plaatselijk struweel, hogere en lage vegetatie) en een kruidenrijke graslandbegroeiing die rijk is aan kleine fauna. Het grasland wordt 1 á 2 keer per jaar gemaaid. Het maaisel wordt binnen 15 dagen na het maaien afgevoerd. In april, mei en juni wordt er niet gemaaid. De periode tussen twee maaibeurten is minimaal 3 maanden.

Plant-vak	M ²	Voorgesteld sortiment	verband	aantal stuks
A B C	3.050	Heesters: 30% Crataegus monogyna, eenstijlige meidoorn 10% Prunus spinosa, sleedoorn 10% Sambucus nigra, gewone vlier 20% Ilex aquifolium, hulst 10% Euonymus europaeus, kardinaalsmuts 10% Carpinus betulus, haagbeuk 10% Corylus avelana, hazelaar Boomvormers: 60% Quercus palustris, moerasedik 20% Corylus avelana, hazelaar (boomvorm) 20% Acer pseudoplatanus, esdoorn	Driehoeksverband 1x1m Gecombineerd in groepen van 5 – 7 Afstand 2 -12m in wildverband, midden van de singel	3.050 36
D	4.706	Heesters: 30% Crataegus monogyna, eenstijlige meidoorn 10% Prunus spinosa, sleedoorn 10% Sambucus nigra, gewone vlier 20% Ilex aquifolium, hulst 10% Euonymus europaeus, kardinaalsmuts 10% Carpinus betulus, haagbeuk 10% Corylus avelana, hazelaar	Driehoeksverband 1x1m Gecombineerd in groepen van 5 - 7	4.706
F	14.605	Kruidenrijk grasland Kruiden- en faunarijk grasland (natuurdoeltype N12.02)	Nvt	14.605 m ²

Figuur 2.8: beplantingslijst

Aan de gestelde eisen ten aanzien van inpassing, compensatie en versterking wordt door middel van de voorgestelde inrichtingsmaatregelen voldaan. Door de inpassing is een versterking van het landschap en de ecologische waarden bereikt waarbij de landschappelijke karakteristieke openheid vertrekpunt is. Daarnaast zorgt de toevoeging van de landschapselementen voor een versterking van het cluster als geheel en worden de bedrijfsmatige activiteiten uit het zicht gebracht.

3. BELEIDSKADER

Dit hoofdstuk geeft een beeld van het beleidskader voor de ontwikkeling van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied. De beleidskaders zijn op verschillende schaal-niveaus beschreven. Aan bod komt het Rijksbeleid, provinciaal beleid en het gemeentelijk beleid.

3.1 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

In de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (vastgesteld op 13 maart 2012) staan de plannen van de Rijksoverheid voor ruimte en mobiliteit. Het Rijk stelt dat er een aanpak dient te ontstaan waarmee Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt. Om dit te kunnen bewerkstelligen laat het Rijk de ruimtelijke ordening meer over aan de decentrale overheden (provincie en gemeenten) en komt de gebruiker centraal te staan.

Het Rijk blijft verantwoordelijk voor het systeem van ruimtelijke ordening. Daarnaast kan een Rijksverantwoordelijkheid aan de orde zijn indien:

- een onderwerp nationale baten en/of lasten heeft en de doorzettingsmacht van provincies en gemeenten overstijgt. Bijvoorbeeld ruimte voor militaire activiteiten en op-gaven in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainports, greenports en val-leys;
- over een onderwerp internationale verplichtingen of afspraken zijn aangegaan. Bij-voorbeeld voor biodiversiteit, duurzame energie, watersysteemherstel of werelderf-goed;
- een onderwerp provincie- of landsgrensoverschrijdend is en ofwel een hoog afwentel-risico kent ofwel in beheer bij het Rijk is. Bijvoorbeeld de hoofdnetten van weg, spoor, water en energie, maar ook de bescherming van gezondheid van inwoners.

Het Rijk kiest drie doelen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028):

- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- het verbeteren en ruimtelijk zeker stellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijksbeleid is van toepassing op grote lijnen en Nationaal niveau. De decentrale overheden hebben op basis van het Rijksbeleid, regels vastgesteld voor kleinschalige ontwikkelingen als een uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is op 30 december 2011 in werking getreden. In het Barro zijn voor de nationale belangen die kaderstellend zijn voor besluiten van gemeenten regels opgenomen die direct het initiatief betreffen. Deze regels strekken ertoe dat de in het Barro omschreven nationale ruimtelijke belangen bij besluitvorming over ruimtelijke plannen wordt gerespecteerd, met als doel ruimtelijke ontwikkelingen te voorkomen die de nationale ruimtelijke belangen frustreren dan wel vertragen.

In het Barro worden op dit moment de volgende nationale ruimtelijke belangen beschermd:

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en Waddengebied;
- defensie;
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarden.

Conclusie

De ontwikkeling van een niet-agrarisch bedrijf valt niet onder een van deze nationale belangen.

Ladder duurzame verstedelijking

De ladder duurzame verstedelijking vindt zijn juridische grondslag in artikel 3.1.6 lid 2 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). In dat artikel wordt specifiek aangegeven dat de ladder moet worden toegepast bij initiatieven die een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maken.

De ladder bestaat uit drie treden en moet worden toegepast indien een initiatief een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt. De wetgever heeft met de invoering van de ladder duurzame verstedelijking willen voorkomen dat er gebouwd wordt voor leegstand.

Indien het initiatief een stedelijke ontwikkeling in landelijk gebied betreft, moet de ladder doorlopen worden en de actuele regionale behoefte worden aangetoond, in hoeverre deze behoeften kunnen worden vervuld in bestaand stedelijk gebied en indien het initiatief niet voorzien kan worden in bestaand stedelijk gebied, in hoeverre de beoogde locatie multimodaal ontsloten kan worden.

De ladder bij kleine ontwikkelingen

Onder een stedelijke ontwikkeling wordt in ieder geval verstaan 'de ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen.

Uit de uitspraak van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State van 5 maart 2014 (201303469/1/R3 (Son en Breugel)) over de Ladder blijkt dat sprake is van stedelijke ontwikkeling (als bedoeld in artikel 1.1.1, eerste lid onder i van het Bro) als nieuwbouw van enige omvang mogelijk wordt gemaakt.

Met de beoogde ruimtelijke ontwikkeling neemt de oppervlakte van bebouwd terrein niet toe. De maximale bebouwingsmogelijkheden zijn in het vigerende bestemmingsplan begrensd tot een 'maximum bebouwd oppervlak' van 1.750 m². De bouw mogelijkheden nemen met het initiatief niet toe. Er is dus geen sprake van een stedelijke ontwikkeling

Doorwerking Rijksbeleid

Het Rijksbeleid zorgt niet voor een belemmering van het initiatief. Het Barro is niet van toepassing, omdat de ontwikkeling van een niet-agrarisch bedrijf geen rijksdoel betreft. De toets aan de ladder voor duurzame verstedelijking is doorlopen. Met het initiatief worden geen ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk gemaakt die worden beschouwd als een stedelijke ontwikkeling.

3.2 Provinciaal beleid

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze actualisatie van de visie van 2010 geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). Voor de initiatieflocatie zijn twee uitsneden gemaakt, welke zijn weergegeven op de volgende pagina.

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

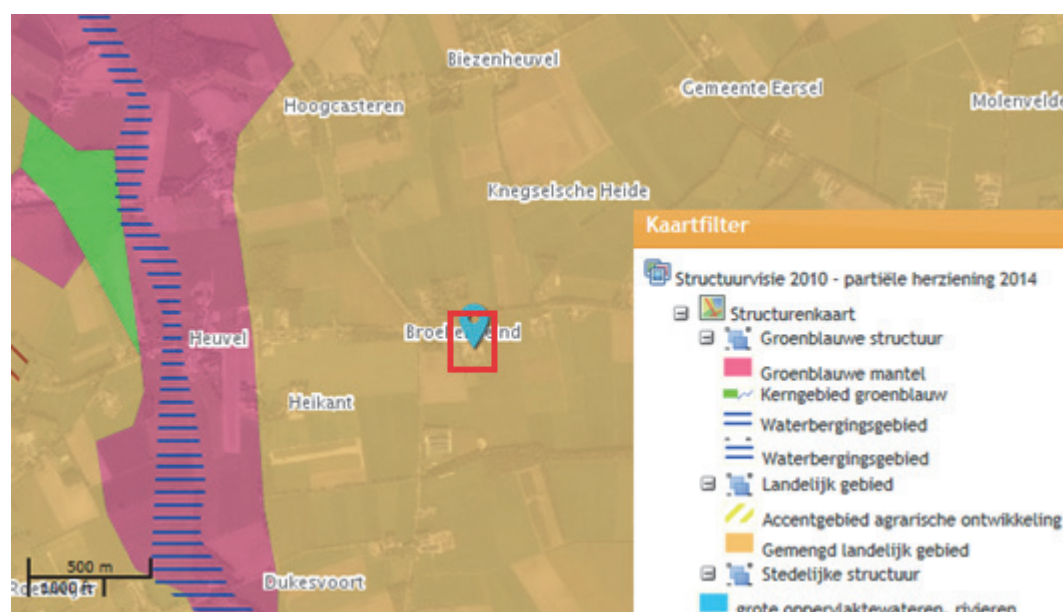
De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de infrastructuur;
- het landelijk gebied;
- de stedelijke structuur.

Het initiatief is binnen het landelijk gebied (gemengd landelijk gebied) gelegen, zie daarvoor figuur 3.1. De provincie beschouwt het gemengde landelijke gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied.

Gemengde plattelandseconomie

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, zorgfuncties etc. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie. Rondom steden, dorpen en natuur is er in de meeste gevallen feitelijk sprake van een gemengde plattelandseconomie.

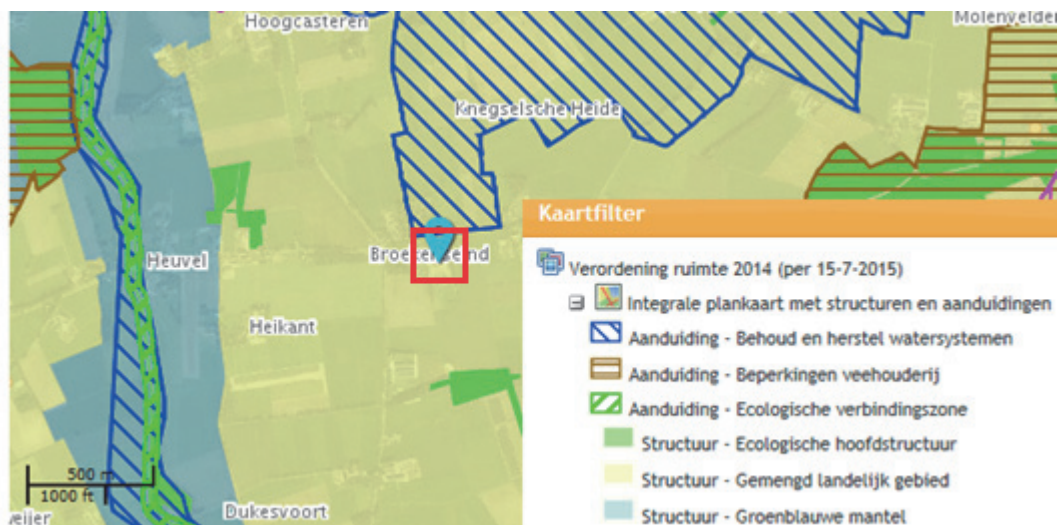


Figuur 3.1: uitsnede Structurenkaart (Structuurvisie 2010)

Binnen de gemengde plattelandseconomie is ruimte voor ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals de ontwikkeling van het 'wegenbouwbedrijf'. Het initiatief is dan ook passend conform de Structuurvisie ruimtelijke ordening van de provincie Noord Brabant.

Verordening Ruimte

Op 15 juli 2015 is de herziende Verordening ruimte van de provincie Brabant in werking getreden. In deze Verordening is aangegeven hoe men omgaat met ruimtelijke ontwikkelingen in Brabant. Op de kaart, behorende bij de Verordening ruimte, is te zien dat het initiatief in het gemengd landelijk gebied is gelegen. Voor de initiatieflocatie zijn regels van de Verordening ruimte van toepassing, ter behoud en ontwikkeling van het 'gemengd landelijk gebied'.



Figuur 3.2: uitsnede Integrale verbeelding (Verordening ruimte 2015)

De Verordening ruimte bepaalt dat niet-agrarische bedrijven groter dan 5.000 m² onder voorwaarden kunnen uitbreiden. In artikel 7.10, lid 3 staat genoemd dat 'in afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;*
- overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;*
- de ontwikkeling in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.*

De uitbreiding heeft tot doel een efficiëntere bedrijfsvoering tot stand te brengen, met name gericht op de transportbewegingen. Hierdoor is de milieubelasting veel lager en worden kosten bespaard. De extra ruimte die noodzakelijk is wordt gebruikt als inrit, dat nauwelijks een impact heeft op de omgeving en de opslag van zand. Deze laatste wordt landschappelijk weggewerkt. Door de aanleg van de weegbrug worden bovendien extra vervoersbewegingen voorkomen, waardoor het aantal bezoekers afneemt. Tenslotte wordt geen bebouwing toegevoegd. De bedrijfsuitbreiding staat dan ook in redelijke verhouding tot de bestaande omvang.

Zoals eerder vermeld is het doel een efficiëntere bedrijfsvoering. Door het toevoegen van de extra inrit kan het huidige terrein beter worden benut. Het huidige terrein wordt uitgebreid voor de opslag van zand. Verplaatsing van het bedrijf staat financieel gezien niet in verhouding tot deze efficiëncyslag.

Bij alle bestemmingsplannen in het gemengd landelijk gebied is een borging van de kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 3.1 en 3.2) verplicht. Artikel 3.2 bepaalt het volgende:

2. “Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat 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;
3. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording:
 - a. van de wijze waarop de in het eerste lid bedoelde verbetering financieel, juridisch en feitelijk is geborgd;
 - b. dat de in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied.
4. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing, voor zover expliciet vereist op grond van deze verordening;
 - b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
5. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg”

Het plan voldoet aan de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit (zie paragraaf 2.5). Er wordt aanvullende kwaliteitsverbetering gerealiseerd aan de hand van de Landschapsinvesteringsregeling van de Kempen voor een goede inpassing van de voorgenomen bedrijfsuitbreiding.

Conclusie

Het initiatief voldoet aan de Verordening ruimte. Uit het landschappelijk inpassingsplan (paragraaf 2.5) blijkt dat door een goede inpassing met voldoende kwaliteitsverbetering, de impact op de omgeving minimaal is. Het plan licht toe dat voldaan wordt aan artikel 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Bladel

De gemeente Bladel beoogt met de Structuurvisie een integrale visie vorming voor de lange termijn te bereiken. De visie vormt hét toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen. Het is de basis voor de uitwerking van bestemmingsplannen en projectbesluiten.

De structuurvisie is relevant, omdat er richtlijnen gelden voor het gebruik van het buitengebied en de inrichting van het typerende landschap van de initiatieflocatie.

De initiatieflocatie ligt in een open agrarisch landschap. Dat landschap typeert zich door de afwisseling van lange en korte zichtlijnen, coulisselandschappen met laanbeplantingen, houtwallen en singelbeplantingen etc. Het open landschap heeft betekenis voor zowel (extensieve) dorpsfuncties en landbouw, maar ook voor natuur.

De strategie voor dit gebiedstype is het benutten van de mogelijkheden tot versterking van het gevarieerde beeld. De bestaande multifunctionaliteit dient behouden te worden. Dat betekent enerzijds het behoud en het ontwikkelen van het kenmerkende landschap met beeldbepalende elementen zoals laanbeplantingen, kleine bospercelen en solitair liggende buurtschappen. Anderzijds biedt dit gebiedstype ook kansen voor ontwikkelingen ten behoeve van landbouw, wonen, werken, winkelen en recreëren. Deze ontwikkelingen dienen niet alleen te passen binnen de bestaande natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten, ze hebben ook de opgave nieuwe landschappelijke kwaliteiten eraan toe te voegen. In paragraaf 2.5 staat beschreven hoe de initiatieflocatie landschappelijk wordt ingepast en op welke wijze dat past binnen het gebiedstype.

Het streven is gericht op het behoud van de hoofdfunctie, het agrarisch gebruik, en van de aanwezige agrarische bedrijven. Plekken met specifieke waarden uit de onderste lagen kunnen worden benut voor natuur- en landschapsontwikkeling en waar mogelijk in combinatie met kleinschalige recreatieve voorzieningen.

De structuurvisie schrijft dat dit gebiedstype kansen moet bieden om te werken. De ontwikkeling van een wegebouwbedrijf past binnen deze visie.

Het initiatief is toelaatbaar als aan alle voorwaarden van de Verordening ruimte wordt voldaan, waarden versterkt worden en een goed woon- en leefklimaat verzekerd zijn. Een goede landschappelijke inpassing is daarbij essentieel.

Conclusie

Het initiatief is in lijn met het gemeentelijke beleidskader.

4. MILIEUASPECTEN

4.1 Inleiding

Er bestaat een duidelijke relatie tussen het milieubeleid en de ruimtelijke ordening. De laatste decennia groeien het ruimtelijk- en milieubeleid naar elkaar in de vorm van omgevingsbeleid. De milieukwaliteit is derhalve een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. In dat verband dient bij de afweging bij de ontwikkeling van het al dan niet toelaten van bepaalde ruimtelijke ontwikkelingen te worden onderzocht welke milieuaspecten daarbij een rol (kunnen) spelen.

In dit hoofdstuk wordt onder meer ingegaan op de volgende milieuaspecten: bedrijven en milieuzonering, bodem, water en luchtkwaliteit.

4.2 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

4.2.1 Inleiding

Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij kleine bouwprojecten beoordelen of een m.e.r.-beoordeling (door middel van een vormvrije m.e.r.-beoordeling) nodig is. Achterliggende gedachte hierbij is dat ook kleine projecten het milieu relatief zwaar kunnen belasten en ook bij kleine projecten van geval tot geval moet worden beoordeeld of een MER nodig is.

4.2.2 Beoordeling noodzakelijkheid m.e.r.-beoordeling

Om te bepalen of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is dient bepaald te worden of de ontwikkeling de drempelwaarden uit lijst D van het Besluit m.e.r. overschrijdt, of de ontwikkeling in een kwetsbaar gebied ligt en of er belangrijke milieugevolgen zijn.

Drempelwaarden Lijst D

Met het initiatief wordt geen extra bedrijfsvloeroppervlakte gerealiseerd. De realisatie van bedrijven (stedelijk ontwikkelingsproject) valt onder bijlage D, 11.2 van het Besluit milieueffectrapportage. In deze bijlage is opgenomen dat het plan m.e.r.-beoordelingsplichtig is wanneer de activiteit betrekking heeft op:

1. een oppervlakte van 100 hectare of meer;
2. een aaneengesloten gebied en 2.000 woningen of meer omvat, of;
3. een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000m² of meer.

In dit geval blijft de ontwikkeling ruim onder de drempelwaarden (bvo), waardoor een m.e.r.-beoordeling niet noodzakelijk is. Er is geen toename van verkeer. Daardoor zal er

ook niet meer stikstof worden geëmitteerd. Er is derhalve geen negatief effect op Natura 2000-gebieden of natuurmonumenten.

Milieugevolgen

In dit hoofdstuk worden de verschillende milieueffecten beschouwd, zoals geluid en luchtkwaliteit. Hieruit blijkt dat er door de ontwikkeling geen sprake zal zijn van nadelige milieugevolgen.

Conclusie

Zoals beschreven in de komende alinea's zijn er geen 'belangrijke nadelige milieugevolgen' te verwachten. Daarom is het niet noodzakelijk een m.e.r.-beoordeling uit te voeren.

4.3 Bedrijven en milieuzonering

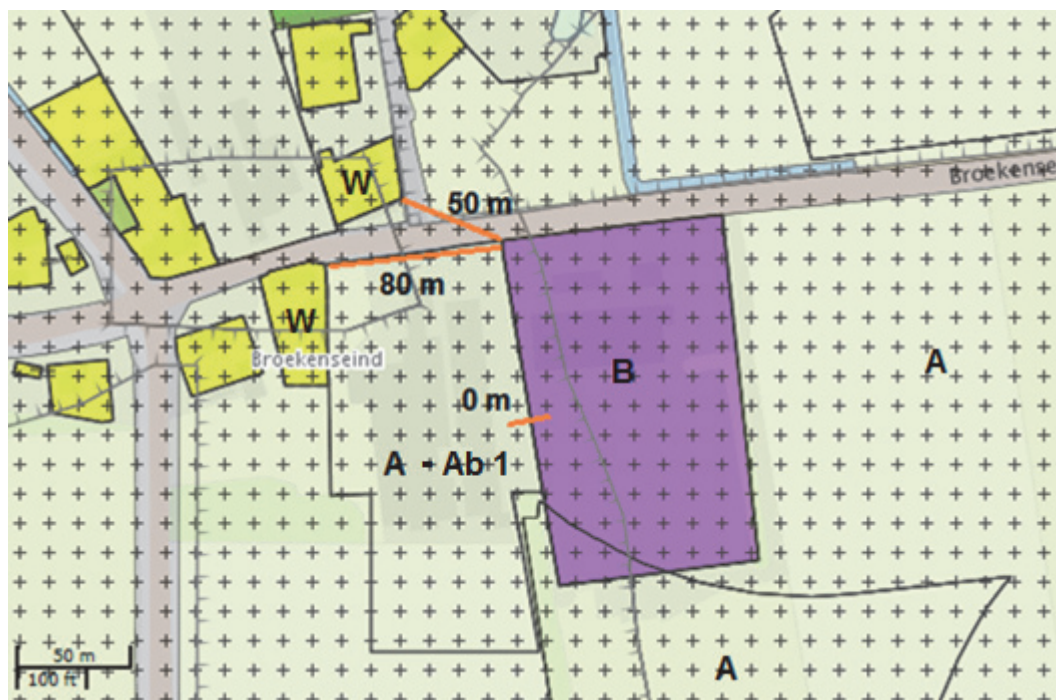
Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijfsvestigingen op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden zoals woonwijken. Om het begrip hanteerbaar te maken is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering van de VNG'⁶. In deze tabel zijn functies opgenomen die zijn ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per functie is aangegeven wat de indicatieve afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenaamde afstandentabel). Deze afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. Er kan (enigszins) van afgeweken worden in situaties waarin geen sprake is van een rustige woonwijk, of waar door onderzoek is aangetoond dat geen sprake is van een overbelaste situatie. In het algemeen wordt door middel van het aanbrengen van een zonering tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Vanwege de ligging in het buitengebied wordt onderscheid gemaakt tussen het aspect geurhinder (zie paragraaf 4.4) en overige milieuzoneringen. Het aspect geur betreft een specifieke wettelijke regeling waar andere normen en regels voor van toepassing zijn.

De uitbreiding van het bedrijf heeft betrekking op de functie bouwnijverheid. Voor 'algemene bouwbedrijven' (SBI-2008, 41, 42, 43) met een vloeroppervlak tot 2.000 m² gelden richtafstanden voor de aspecten geur (10m), stof (30m), geluid (50m) en gevaar (10m). Op figuur 5 is te zien dat het bedrijf tegen een intensieve veehouderij (varkens) aanligt. In de directe omgeving zijn diverse woningen gelegen. De dichtstbijzijnde woning ligt op een afstand van 50 meter van de bedrijfsbestemming (de afstand tussen de bouwvlakken). Omdat het bedrijf richting het zuiden en het oosten uitbreidt blijft deze afstand gehandhaafd. De ontwikkeling zorgt niet voor een verkleining van deze afstand. Doordat de uitbreiding richting het zuiden en oosten plaatsvindt, waar geen gevoelige objecten zijn

⁶ Bedrijven en milieuzonering, editie 2009

gelegen, kan geconcludeerd worden dat deze niet zorgt voor een overbelaste situatie en daardoor acceptabel is.



Figuur 4.1: afstanden in het kader van bedrijven en milieuzonering

4.4 Geurhinder

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt sinds 1 januari 2007 het toetsingskader voor veehouderijbedrijven, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wgv is bedoeld om mensen te beschermen tegen geuroverlast vanuit veehouderijbedrijven. In principe bepaald de Wgv de ontwikkelingsmogelijkheden van veehouderijbedrijven op het gebied van geurbelasting. In de Wgv wordt alleen de ontwikkeling of belemmering van veehouderijbedrijven gereguleerd. De Wgv vormt daarmee het toetsingskader van de veehouderijbedrijven, de wet vormt geen toetsingskader van de toelaatbaarheid van andere functies.

De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De norm voor de geurbelasting is in een aantal gevallen niet van toepassing, maar is vervangen door vaste afstanden.

In de Wgv is aangegeven wat de definitie is van een gevoelig object (o.a. gebouw bestemd voor menselijk verblijven). De uitbreiding heeft geen realisatie, wijziging of verplaatsing van een geurgevoelig object tot gevolg. De uitbreiding betreft de aanleg van een extra inrit en zandopslag. De uitbreiding is dan ook geen belemmering voor omliggende veehouderijbedrijven.

Conclusie

Het aspect geurhinder zorgt niet voor een belemmering van het initiatief.

4.5 Bodem

Bij de verkenning van de mogelijkheden om nieuwe functies in een gebied te realiseren dient de bodemkwaliteit te worden betrokken. Inzicht in eventuele beperkingen aan het bodemgebruik (i.v.m. milieuhygiënische risico's voor mens, plant en dier) is noodzakelijk om de beoordelen of de grond geschikt is voor de beoogde functie. Er mogen namelijk geen nieuwe gevoelige functies op een terrein worden gerealiseerd, dat schade is te verwachten voor de gezondheid van de gebruikers of het milieu.

In dit geval is een bodemonderzoek niet noodzakelijk. De bestemming wordt gewijzigd van agrarische grond naar bedrijfsgrond, specifiek aangeduid als inrit en als zandopslag. Beide functies zijn niet gevoelig omdat niet meer dan 2 uur achtereenvolgens wordt verbleven.

Conclusie en aanbevelingen De kwaliteit van de bodem is niet relevant voor deze ontwikkeling omdat de bestemming niet gevoeliger wordt.

4.6 Water

Een waterparagraaf is sinds 2003 een verplicht onderdeel van ieder ruimtelijk plan.

Waterrelevant beleid en regelgeving

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn het Provinciaal Waterplan en de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant, het Waterbeheersplan 2010-2015 "krachtig water", handreiking watertoets (versie maart 2015) en Keur 2015 met bijbehorende algemene regels en beleidsregels van waterschap De Dommel, het Nationaal Waterplan, het rapport Waterbeleid voor de 21^{ste} eeuw, Nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water. Belangrijkste gezamenlijke punt uit deze beleidsstukken is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening.

De drie Brabantse waterschappen, Aa en Maas, De Dommel en Brabantse Delta hebben hun keuren geharmoniseerd. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen sinds 1 maart 2015 dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij een toename en afkoppelen van het verhard oppervlak geldt het uitgangspunt dat plannen zoveel mogelijk hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Het doel van dit uitgangspunt is om te voorkomen dat hemelwater als gevolg van uitbreiding van het verhard oppervlak versneld op het watersysteem wordt geloosd. Voor lozingen op een oppervlak-

tewater eist het Waterschap daarom een vervangende berging, die de extra afvoer van het nieuwe verharde oppervlak als het ware neutraliseert.

De waterschappen maken bij het beoordelen van plannen met een toegenomen verhard oppervlak onderscheid tussen 3 soorten plannen $<2.000 \text{ m}^2$, $>10.000 \text{ m}^2$ en $>10.000 \text{ m}^2$. Hoewel er relatief veel kleine plannen zijn veroorzaken deze op deelstroomgebiedsniveau nauwelijks een toename van de maatgevende afvoer. Dit heeft er toe geleid dat voor kleine plannen kan worden volstaan met het toepassen van een eenvoudige rekenregel voor het bepalen van de compensatie-opgave. Voor grotere plannen ($>10.000 \text{ m}^2$) volstaat de rekenregel niet voor het bepalen van de compensatie-opgave, omdat de impact van dergelijke plannen op het watersysteem (veel) groter is. Voor grote plannen is daarom altijd een waterhuishoudkundig onderzoek door de initiatiefnemer noodzakelijk en dient het waterschap vroegtijdig te worden betrokken.

Kenmerken bodem

In navolgende figuur zijn de eigenschappen van de bodem in kaart gebracht. Water kan ter hoogte van de initiatieflocatie goed infiltreren in de bodem, er is sprake van infiltratie. De bodem loopt licht af richting het oosten. De gemiddeld hoogste grondwaterstand ter hoogte van de initiatieflocatie is ongeveer 110 cm beneden maaiveld. De bodemkundige hoofdeenheid is eerdgrond. Deze gronden zijn goed waterdoorlatend



Figuur 4.2: kenmerken bodem

Geen gevolgen voor waterhuishouding

De opslag van grondstoffen zoals grind en zand vindt buiten plaats op een onverharde ondergrond. Deze opslag wordt uitgebreid met het initiatief. De gewenste nieuwe inrit en wegen op het perceel worden als halfverharding uitgevoerd (fijn gemalen gravel). De zandopslag wordt niet verhard. De gronden op de plek van de uitbreiding van de bedrijfsbestemming (2.000 m²) wenst de initiatiefnemer wél deels te verharden.

Keur en waterhuishouding

De Brabantse waterschappen hebben in de nieuwe keur (vigerend sinds 2015) besloten dat er geen compensatieplicht bestaat voor plannen en projecten tot en met 2.000 m². In dit geval neemt de verharding toe met maximaal 2.000m², waardoor geen sprake is van een compensatieplicht.

Oppervlaktewater

Langs de Broekenseind is een B-watergang aanwezig. Het plan heeft geen gevolgen voor dit oppervlaktewater. Indien een nieuwe inrit gewenst is, zal deze worden aangelegd met een duiker.



Figuur 4.3, ligging B-watergang (lichtblauw)

Riolering

In het gebied is drukriolering aanwezig. Op drukriolering mag alleen huishoudelijk afvalwater worden geloosd.

Conclusie

De toename van het verharde ruimtebeslag is niet compensatie-plichtig ingevolge de Keur (< of = 2.000 m²). Gezien de beperkte toename van het verharde ruimtebeslag stuit het initiatief niet op bezwaren vanuit het oogpunt van het waterbeheer. Compensatie is niet aan de orde.

4.7 Geluid, wegverkeer

In de Wet geluidhinder is vastgesteld dat, indien in het gebied geluidgevoelige functies (zoals woningen) zijn voorzien binnen de invloedssfeer van (rail- en weg)verkeerslawaaï, akoestisch onderzoek uitgevoerd dient te worden. Dit geldt voor alle straten en wegen, met uitzondering van:

- wegen die in een als 'woonerf' aangeduid gebied liggen;
- wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km/uur geldt.

Met het initiatief worden geen geluidgevoelige functies mogelijk gemaakt. Het initiatief is derhalve aanvaardbaar in het kader van het aspect geluidhinder.

De bedrijfsuitbreiding vindt plaats richting het zuiden en oosten. Vrachtverkeer op het achtererf (geluidsbronnen), zullen niet dichterbij gevoelige bestemmingen komen. Vanwege de nieuwe inrichting van het perceel zijn bovendien minder manoeuvres nodig. Dit is akoestisch gezien een goede ontwikkeling.

4.8 Verkeer en parkeren

Met het initiatief wordt niet meer bedrijfsruimte mogelijk gemaakt dan in de bestaande situatie (enkel meer opslagruimte). De verkeersintensiteiten zullen daardoor niet toenemen. Ook de parkeerbehoefte blijft gelijk.

De verkeerskundige inrichting verandert ten opzichte van de bestaande situatie. Dit betreft met name een herinrichting van het perceel voor een efficiëntere bedrijfsvoering. Met de herinrichting vermindert het aantal verkeersbewegingen dat nodig is voor distributie van grondstoffen, namelijk vanwege:

- Een nieuwe inrit;
- Een weegbrug;
- Zandopslag aan de achterzijde van het perceel.

Met een tweede toegangsweg ten oosten van het bedrijfsp perceel wordt het probleem van keren verholpen. Vrachtauto's kunnen in de gewenste situatie in één rijrichting blijven rijden. Het zanddepot wordt verplaatst tot binnen de inrichting. De transportbewegingen worden korter met deze maatregel. Met de herinrichting van het terrein komt ruimte vrij voor de aanleg van een weegbrug. Men hoeft niet naar openbare weegbruggen te rijden. Dat vermindert de verkeersbewegingen in de omgeving.

4.9 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid⁷:

⁷ let wel op een zorgvuldige belangenafweging, en het (toekomstige) Besluit gevoelige bestemmingen

- a. er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draagt 'niet in betekenende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Kortweg komt het er op neer dat wanneer sprake is van een verkeersaantrekkende functie, dat aangetoond dient te worden dat deze extra verkeersbewegingen niet een verslechtering van de luchtkwaliteit tot gevolg hebben. Uit paragraaf 4.8 blijkt dat het initiatief geen extra verkeer oplevert, maar minder in verband met de afname van het verkeer naar openbare weegbruggen. Er is dan ook geen sprake van een verslechtering van de luchtkwaliteit.

4.10 Kabels en leidingen

Er zijn voor zover bekend geen kabels en leidingen op de initiatieflocatie gelegen die een beschermingszone vereisen die met dit initiatief geregeld moet worden. Aanvragen hiervoor dienen rechtstreeks ingediend te worden bij de nutsbedrijven.

4.11 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is gericht op het beperken en beheersen van risico's en effecten van calamiteiten alsmede het bevorderen van de veiligheid van personen in de omgeving van activiteiten (bedrijven en transport) met gevaarlijke stoffen. Dat gebeurt door te voorkomen dat te dicht bij gevoelige bestemmingen, activiteiten met gevaarlijke stoffen plaatsvinden, door de zelfredzaamheid te bevorderen en door de calamiteitenbestrijding te optimaliseren.

Wettelijk kader

Ten aanzien van bedrijven is het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI; oktober 2004) van toepassing. Ten aanzien van transport is het Besluit externe veiligheid transportroutes het wettelijk kader (1 april 2015). Er wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico en groepsrisico. Voor buisleidingen moet worden getoetst aan het Besluit externe veiligheid buisleidingen.

1. Plaatsgebonden Risico (PR):

Dit is een maat voor de kans dat iemand dodelijk wordt getroffen kan worden door een calamiteit met een gevaarlijke stof. De gestelde norm is een ten minste in acht te nemen grenswaarde ($PR 10^{-6}/\text{jr}$) die niet mag worden overschreden ten aanzien van 'kwetsbare

objecten', alsmede een zoveel mogelijk te bereiken richtwaarde (PR 10^{-6} /jr) ten aanzien van 'beperkt kwetsbare objecten';

2. Groepsrisico (GR):

Dit is een maat voor de kans dat een grotere groep (tenminste 10 personen) tegelijkertijd dodelijk getroffen kan worden door een calamiteit met gevaarlijke stoffen. Voor het groepsrisico geldt een verantwoordingsplicht.

Visie Externe Veiligheid

De gemeente Bladel heeft de beleidsvisie Externe Veiligheid op 20 september 2012 vastgesteld door de raad, waardoor het een kaderstellend beleidsstuk is geworden. Dit betekent dat lokale ruimtelijke besluiten en milieubeheervergunningen vanuit de beleidsvisie kunnen worden gemotiveerd.

Met de visie Externe Veiligheid wordt richting en uitwerking gegeven aan een verantwoord veilige, integrale invulling van duurzame ruimtelijke ontwikkeling passend binnen de wet- en regelgeving en het Programma Brabant veiliger. In de beleidsvisie wordt aangegeven waar ruimte bestaat voor nieuwe risicovolle bedrijvigheid. In de beleidsvisie Externe Veiligheid is het buitengebied aangewezen als gebied waar nieuwe en bestaande risicovolle bedrijven zijn toegestaan, mits BBT (beste beschikbare technieken) worden toegepast.

Hogedruk aardgastransportleiding

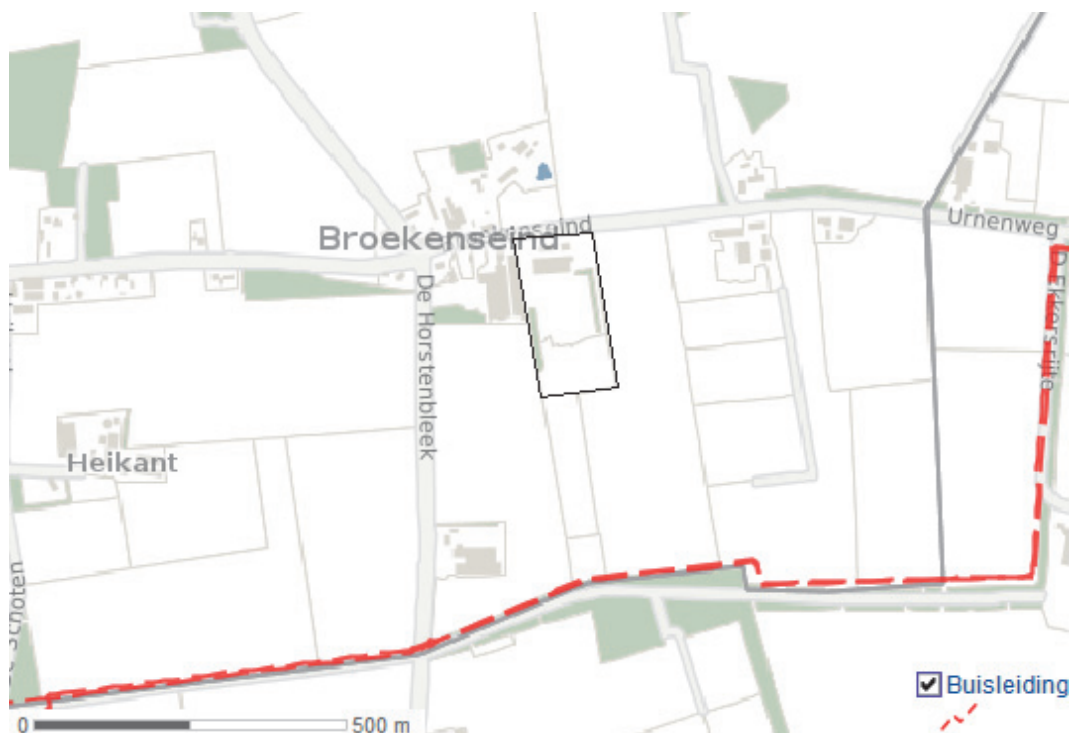
In de gemeente Bladel zijn drie ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen Z-506-01(168,3 mm en 40 bar), Z-506-03 (168,3 mm en 40 bar) en Z-506-04 (219,1 mm en 40 bar) gelegen. Volgens de Regeling externe veiligheid buisleidingen (Revb) dient het plaatsgebonden risico voor de buisleiding te worden berekend met het rekenprogramma "Carola".

Plaatsgebonden Risico

Door SRE Milieudienst is een kwantitatieve risicoanalyse (QRA) (SRE Milieudienst, nr. 495788, d.d. 12 mei 2011) opgesteld voor de ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen. Uit de berekeningen blijkt dat het plaatsgebonden risico (10⁻⁶/jaar) op de leidingen ligt. Hierdoor zou volgens het nieuwe beleid op de leidingen kunnen worden gebouwd. Er blijft echter een belemmeringenstrook van 4 meter aan weerszijden van de leiding gelden. Nieuwe ontwikkelingen liggen buiten deze belemmeringenstroken. De ondergrondse hogedruk aardgastransportleidingen vormen geen belemmering voor ontwikkelingen voor wat betreft het plaatsgebonden risico of belemmeringenstrook.

Groepsrisico

Uit de berekeningen blijkt dat er geen groepsrisico aanwezig is.



Figuur 4.4: risicokaart

Transport (rijks)wegen

Nabij de initiatieflocatie vindt geen doorgaand transport van gevaarlijke stoffen (behoudens bestemmingstransport) plaats over wegen. Externe veiligheid in verband met transport van gevaarlijke stoffen vormt geen belemmering voor de initiatieflocatie.

Bedrijven

Binnen en nabij de initiatieflocatie zijn geen risicovolle inrichtingen gelegen. Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkelingen verwacht.

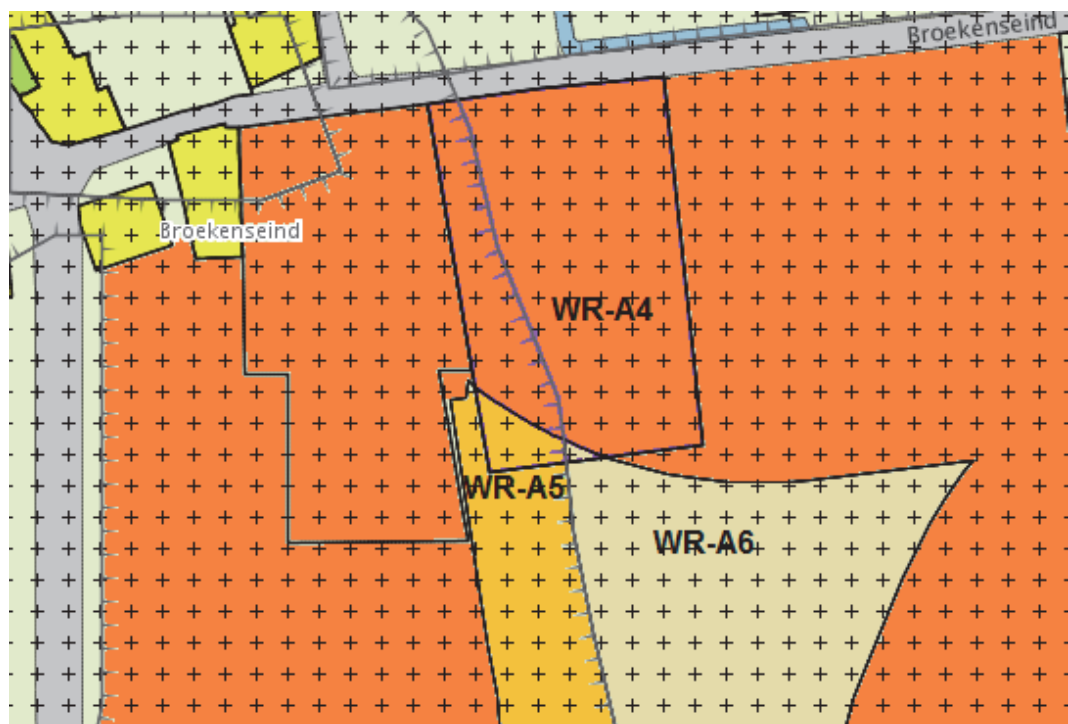
5. WAARDEN

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de effecten van de gewenste ontwikkeling op de eventueel aanwezige waarden. Hierbij gaat het om archeologische (ondergronds), cultuurhistorische, landschappelijke en flora en faunawaarden. Van belang is dat het effect zo minimaal mogelijk is danwel bijgedragen wordt aan het behoud, beheer en ontwikkeling van deze waarden.

5.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta tot stand gekomen. Doelstelling van het verdrag is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. In dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals als alle andere belangen die bij de voorbereiding van het initiatief een rol spelen.



Figuur 5.1, archeologische verwachtingswaarden

De gemeente Bladel heeft een erfgoedverordening, waar archeologische verwachtingswaarden onderdeel van vormen, vastgesteld en verankerd in het bestemmingsplan. Daarmee worden onder andere mogelijke archeologische waarden beschermd. In figuur 5.1 is een uitsnede van het bestemmingsplan weergegeven met daarop de archeologische verwachtingen aangegeven.

Voor het plangebied gelden de volgende dubbelbestemmingen:

- Waarde – Archeologie 4: onderzoeksplicht van toepassing wanneer een bodemin-greep plaatsvindt die groter is dan 500 m² én dieper gaat dan 0,3 meter;
- Waarde – Archeologie 5: onderzoeksplicht van toepassing wanneer een bodemin-greep plaatsvindt die groter is dan 2.500 m² én dieper gaat dan 0,3 meter;
- Waarde – Archeologie 6: onderzoeksplicht van toepassing wanneer een bodemin-greep plaatsvindt die groter is dan 25.000 m² én dieper gaat dan 0,3 meter.

Binnen het bedrijfsperceel worden geen gebouwen gerealiseerd, maar wel een weegbrug. De weegbrug wordt ter hoogte van de inritten, binnen de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie 4', aangelegd. Dit heeft geen consequenties voor de weegbrug. Deze wordt naar verwachting 1 meter diep én 75 m² (een bouwwerk, geen gebouw zijnde). De oppervlakte van de weegbrug bedraagt minder dan 500 m². Derhalve hoeft bij een aanvraag omgevingsvergunning voor bouwen voor de weegbrug geen archeologisch onderzoek gedaan te worden. Het aspect archeologie zorgt derhalve niet voor een belemmering van de ontwikkeling.

5.3 Flora- en fauna

In de huidige situatie is er sprake van een agrarisch perceel (grasland). In de nieuwe situatie wordt het terrein voor opslag van bouwstoffen gebruikt. Er zijn geen ecologische waarden. Doordat het grasland regelmatig bewerkt wordt, vormt dit geen geschikte locatie voor (beschermde) flora & fauna.

Er zal een verbetering plaatsvinden ten opzichte van de ecologische situatie. Door realisatie van landschappelijke inpassing in de vorm van een struweel, worden dieren aangetrokken. Struwelen zijn goede broedplaatsen voor diverse vogels, fungeren voor vleurmuizen als foerageergebied en bieden beschutting aan diverse zoogdieren. Het initiatief draagt bij aan de ecologische waarden.

6. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

6.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt de economische uitvoerbaarheid beschreven. Indien het projectafwijkingbesluit voorziet in de uitvoering van werken door de gemeente moet de financieel-economische uitvoerbaarheid hiervan worden aangetoond. Er wordt nader ingegaan op de grondexploitatie en de koppeling met het exploitatieplan.

6.2 Toepassing Grondexploitatiewet

Uitgangspunt voor de beoogde ontwikkelingen is dat deze voor de overheid budgetneutraal worden ontwikkeld. Op grond van artikel 6.12 lid 1 Wet ruimtelijke ordening (Wro) in samenhang met artikel 6.12 lid 4 Wro is de overheid verplicht om de kosten te verhalen in de gevallen die zijn aangewezen in het Besluit ruimtelijke ordening. Op grond van het Besluit ruimtelijke ordening is kostenverhaal verplicht in geval van:

- de bouw van één of meer woningen en andere hoofdgebouwen;
- de uitbreiding van een gebouw met ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte of met één of meer woningen;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor woondoeleinden, mits ten minste 10 woningen worden gerealiseerd;
- de verbouwing van één of meer aaneengesloten gebouwen die voor andere doeleinden in gebruik of ingericht waren, voor detailhandel, dienstverlening, kantoor of horecadoeleinden, mits de cumulatieve oppervlakte van de nieuwe functies ten minste 1.500 m² bruto-vloeroppervlakte bedraagt;
- de bouw van kassen met een oppervlakte van ten minste 1.000 m² bruto-vloeroppervlakte.

Als sprake is van een bouwplan en kostenverhaal dus verplicht is, moet gelijktijdig met het besluit een exploitatieplan vastgesteld worden. De overheid is echter niet in alle gevallen verplicht een exploitatieplan vast te stellen. Op grond van artikel 6.12 lid 2 Wro kan de overheid besluiten geen exploitatieplan vast te stellen als aan de cumulatieve bepalingen van artikel 6.12, lid 2 sub a, b en c Wro is voldaan.

In dit geval is geen sprake van een bouwplan. Ook worden er niet meer bouwmogelijkheden mogelijk gemaakt met dit bestemmingsplan waardoor een exploitatieplan conform artikel 6.12, lid 1 Wro niet noodzakelijk is. In dit geval zijn enkel de legeskosten van de gemeente Bladel van toepassing.

7. CONCLUSIE

Met een nieuw initiatief wordt de benodigde bedrijfsruimte voor het wegenbouwbedrijf gerealiseerd. In deze ruimtelijke onderbouwing is gemotiveerd waarom de uitbreiding aan de Broekenseind 6-8 mogelijk kan worden gemaakt.

Er zijn geen milieutechnische belemmeringen voor deze ontwikkeling. De ontwikkeling zorgt niet voor een onevenredig effect op aanwezige waarden. In paragraaf 2.3 is een verantwoording opgenomen ten aanzien van de landschappelijke inpassing en kwaliteitsverbetering. Deze is gebaseerd op provinciaal en gemeentelijk beleid waarmee invulling wordt gegeven aan artikel 3.1 en 3.2 van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant. Het initiatief past, conform artikel 7.10 van de Verordening ruimte, binnen het provinciale beleid.

BIJLAGEN

Bijlage 1:
Schets landschappelijke inpassing



Bijlage 2:
Afspraken omtrent principeverzoek



Vergadering van Burgemeester en Wethouders d.d.: 7 juli 2015	
Agenda-Nr.: B1 192	
Onderwerp: Principe verzoek vergroting bouwvlak Broekenseind 6-8 Hoogeloon. (advies RU d.d. 06-05-2015)	
Besluit: Onder voorwaarden principe medewerking te verlenen aan vergroting van het bouwvlak.	
Auteur:	T. van Rijssel
Corsa nr.:	15it.01242
Overwegingen: Het principebesluit kenbaar maken bij het KBP-bestuur.	
Registratie Corsa:	15it.01827
Case nr.	Z150000934
Actie door:	T. van Rijssel
Par. Secretaris:	



afdeling Ontwikkeling

Auteur: Tom van Rijssel 0497-361666 Ruimtelijke ordening	16-6-2015		Akkoord	Bespreken
Portefeuillehouder: F. d'Haens		Burgemeester		
		Wethouder Van der Linden		
B&W d.d.: 7-7-2015	B-lijst 1	Wethouder Veldhuizen	N	
Weeknummer:	28	Wethouder d'Haens	A	
Paraaf auteur:	TR	Secretaris		
Paraaf coördinator:	TR			
Paraaf hoofd:				
Overleg met team/consulent:	ONT/RU/PS ONT/RU/MvD ONT/OW/RM	ONT/EZ/GS+YW ONT/OW/LV DV/VTH/SV		
Onderwerp: Principe verzoek vergroting bouwvlak Broekenseind 6-8 Hoogeloon.				
Ambtelijk voorstel: 1. Onder voorwaarden principe medewerking te verlenen aan vergroting van het bouwvlak.				
<input type="checkbox"/> Gemeenteraad				

TOELICHTING:

1. Inleiding

Momenteel loopt er een handhavingszaak tegen een illegaal gronddepot op de achterzijde van het perceel dat gelegen is aan de Broekenseind 6-8 te Hoogeloon. Op 26 maart 2015 is er een overleg geweest tussen de gemeente, ABAB en Van Beers BV. Er is gesproken over een optionele verplaatsing van het gronddepot gelegen aan de achterzijde van het perceel, alsmede de mogelijkheid om te komen tot een legalisatie van dit depot. Op 10 april 2015 hebben we van ABAB namens Van Beers BV (*hierna verzoeker*) een principe verzoek ontvangen voor het vergroten van het bouwvlak op de locatie Broekenseind 6-8 te Hoogeloon. Uw college wordt verzocht een principe standpunt in te nemen.

2. Relevante (wettelijke) beleidskaders

Bestemmingsplan Buitengebied Bladel 2014;
Verordening Ruimte 2014;
Landschapsinvesteringsregeling De Kempen;
Plattelandsnota.

3. Relatie toekomstvisie, klimaatvisie en dorpsontwikkeling

Toekomstvisie

"Duidelijke keuzes en clustering in het ruimtegebruik", "De gemeente Bladel economisch hart van de Kempen" en "De gemeente denkt met ondernemers mee over vestigingsmogelijkheden en faciliteert en initieert waar mogelijk".

Klimaatvisie en dorpsontwikkeling

Beide aspecten zijn niet aan de orde.

4. Doelstelling/effecten

Het doel is om een principe standpunt in te nemen zodat de verzoeker duidelijkheid krijgt over de haalbaarheid van zijn verzoek en of hij verder kan met het uitwerken van een ontwerp bestemmingsplan. Onderdeel van het verzoek is de verplaatsing van het bestaande, illegale, gronddepot aan de achterzijde van het perceel naar het bouwvlak zodat een legale situatie ontstaat. Het effect is een gewenst bedrijf binnen Hoogeloon behouden.

5. Argumentatie ambtelijk advies

1. Onder voorwaarden in principe medewerking te verlenen aan vergroting van het bouwvlak voor verplaatsing van het zanddepot.

Op dit moment heeft het betreffende perceel de bedrijfsbestemming met een aanduiding voor wegenbouwbedrijf. Buiten het bouwvlak heeft het bedrijf een gronddepot. Feitelijk is dit in strijd met het bestemmingsplan. Daartegen is een handhavingszaak opgestart. Medio 2000 is met het bedrijf een uitbreiding van het bouwvlak overeengekomen waarbij ook de verplaatsing van het gronddepot betrokken was. Feitelijk is het depot echter nooit verplaatst en heeft het bedrijf de extra ruimte van de uitbreiding voor andere bedrijfsdoeleinden gebruikt. Nu vraagt het bedrijf opnieuw extra bedrijfsruimte aan.

Als verzoeker aan de gestelde voorwaarden kan voldoen zijn er geen bezwaren en kan medewerking verleend worden aan het verzoek. Er moet een goede ruimtelijke onderbouwing gemaakt worden.

De ruimtelijke onderbouwing moet motiveren waarom de ontwikkeling past. Ook zal er naar aspecten als archeologie, bodem, verkeer, geluid, etc. gekeken moeten worden. Deze ruimtelijke onderbouwing vormt de basis voor de bestemmingsplanwijziging. Een belangrijk aspect van de ruimtelijke onderbouwing is het buurtoverleg. Aangezien uitbreiding van het perceel extra verkeersbewegingen met zich mee gaat brengen, is het zaak dat verzoeker de buurt op de hoogte brengt van zijn plannen en deze bevindingen schriftelijk vast legt.

1.1 Frontbreedte bouwvlak verbreden om een extra uitrit mogelijk te maken.

Verzoeker vraagt de frontbreedte van het bouwvlak aan te passen. Dit zodat er op eigen grond een extra inrit gerealiseerd kan worden en er ruimte is voor een weegbrug. Verzoeker geeft aan dat dit niet mogelijk is binnen de huidige situatie. Door de komst van de tweede inrit is het voor het verkeer mogelijk om om het bedrijfsperceel heen te rijden, zodat er geen extra manoeuvreerruimte meer nodig is op het perceel en op de weg. Verkeerstechnisch is dit een verbetering. Bij de uitwerking van het plan dient er echter wel afstemming plaats te vinden met de gemeente over de uitwerking van de inrit (materiaalgebruik, afwatering etc.).

1.2 Er moet voldoende kwaliteitsverbetering gerealiseerd worden en het perceel moet goed landschappelijk ingepast worden.

Volgens de landschapsinvesteringsregeling dient 20% van de waardevermeerdering geïnvesteerd te worden in kwaliteitsverbetering van het buitengebied. Met dit verzoek zal sprake zijn van € 150.000,- waardevermeerdering dat betekent een compensatie van € 30.000,-. Iedere ruimtelijke ontwikkeling in het buitengebied vereist een goede landschappelijke inpassing. Het is belangrijk dat de verplaatsing van het gronddepot goed ingepast wordt en dat het huidige depot geheel gesaneerd wordt. Deze landschappelijke inpassing wordt uitgewerkt in de ruimtelijke onderbouwing en mede verankerd in de anterieure overeenkomst.

1.3 Het bestemmingsplan via een procedure wijzigen.

Het bestemmingsplan moet herzien worden. Verzoeker kan er voor kiezen om met een algemene herziening van het bestemmingsplan buitengebied mee te liften. Indien verzoeker niet hierop wil wachten, kan deze ook kiezen voor een partiële herziening. Pas als de procedure is doorlopen en het plan onherroepelijk is, is de bestemming gewijzigd.

1.4 Anterieure overeenkomst sluiten.

Vooraf wordt een anterieure overeenkomst gesloten met verzoeker. Hierin worden zaken als kwaliteitsverbetering, landschappelijke inpassing, afwenteling planschade, planning, kosten, boeteclausules, inspanningsverplichtingen over en weer en afspraken met betrekking tot sanering huidige gronddepot vastgelegd.

1.5 Verplaatsing naar het Kempisch bedrijvenpark is niet aan de orde.

De activiteit is geen agrarische activiteit en in principe zou dit bedrijf qua omvang in een aangepaste vorm ook op een bedrijventerrein als KBP passen. De vraag is of het bedrijf qua aard en activiteiten past bij het KBP. Het verplaatsen van alleen het zanddepot naar een bedrijventerrein past niet vanwege de uitstraling. Het bedrijf wil graag concentreren en de middelen voor een volledige verplaatsing ontbreken. Verzoeker heeft overigens niet geïnformeerd naar een mogelijke verplaatsing. Gezien bovenstaande is een verplaatsing naar een bedrijventerrein niet van toepassing.

1.6 De provincie moet instemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

De voorgenomen ontwikkeling moet voldoen aan de regels zoals deze in de Verordening Ruimte zijn gesteld. Dit verzoek moet voldoen aan artikel 7.10, lid 2 dat voorziet in de uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie. In de motivering van het principe verzoek blijkt dat hier aan kan worden voldaan. Als blijkt dat het plan niet binnen de Verordening Ruimte past heeft het geen zin om het alsnog in procedure te brengen.

6. Alternatieven

1. Geen medewerking verlenen aan het verzoek om het bouwvlak te vergroten en handhavend optreden tegen de illegale opslag van grond achter op het perceel.

Los van de vraag of een grootschalig gronddepot echt noodzakelijk is voor de bedrijfsvoering van een wegenbouwbedrijf kan het huidige bouwvlak ook anders worden ingericht. Dan ontstaan er mogelijkheden om e.e.a. te organiseren binnen de huidige oppervlakte. Het bouwvlak is immers 1,5 ha groot. Eerder is al medewerking verleend aan uitbreiding van het bouwvlak om de verplaatsing van het gronddepot mogelijk te maken. Hier is geen gehoor aan gegeven. Door opnieuw medewerking te verlenen zal het bedrijf langdurig op deze plek gevestigd blijven. Het bedrijf wordt hierdoor grootschaliger. De aankoop van een voormalig agrarisch bedrijf in het buitengebied kan ook mogelijkheden bieden. De vestiging op twee locaties is echter niet praktisch voor het bedrijf. Door medewerking te verlenen kan ook een einde gemaakt worden aan de illegale opslag van grond achter op het perceel.

2. Geen medewerking verlenen aan de verbreding van de frontbreedte.

Door medewerking te verlenen aan de verbreding van de frontbreedte van het bouwvlak ontstaat er ruimte voor het creëren van een extra inrit en het plaatsen van een weegbrug. Het aantal vervoersbewegingen zal toenemen en dat kan zorgen voor extra belasting van de weg, het Broekenseind. Het is een reële optie om enkel de verplaatsing van het zanddepot te legaliseren en de frontbreedte te handhaven. Door medewerking te verlenen heeft het bedrijf een betere logistieke indeling wat de bedrijvigheid bevordert.

7. Financiën

De leges voor het verkrijgen van een principe uitspraak worden in rekening gebracht bij verzoeker. Verder heeft het verzoek geen financiële consequenties voor de gemeente. De kosten voor de wijziging van het bestemmingsplan worden later in de anterieure overeenkomst opgenomen.

8. Risico's

Medewerking verlenen aan dit verzoek kan een precedent scheppen voor andere bedrijven in het buitengebied die willen doorgroeien in plaats van verplaatsen naar een bedrijventerrein. Door de activiteiten op het huidige perceel te vergroten zullen er meer (zware) vervoersbewegingen komen en zal er een toename van de verkeersbelasting plaats vinden aan het Broekenseind. Ook wordt het bedrijf verder gefaciliteerd om op de huidige locatie te blijven in plaats van te verplaatsen. Middels het sluiten van een anterieure overeenkomst worden risico's zoals planschade, niet nakomen van afspraken, verplaatsen gronddepot, realisatie landschappelijke inpassing, etc geborgd.

9. Communicatie en participatie

Verzoeker wordt schriftelijk geïnformeerd over de principe uitspraak. Aangezien het een principeverzoek betreft en er ook sprake is van een legalisatieonderzoek, is het advies geplaatst op de B-lijst.

10. Planning

Na besluitvorming van uw college wordt verzoeker schriftelijk geïnformeerd.

11. Bijlagen

- a. Principeverzoek d.d. 10 april 2015, Corsa 15ik.02869.



uw brief: 9 april 2015
uw kenmerk: 18019240/289.ROM.cbr
ons kenmerk: 15u.06268
zaaknummer: Z150000934
behandeld door: T. van Rijssel
telefoonnummer: 0497-361636
bijlage(n): 1
onderwerp: Principe standpunt verzoek Broekenseind 6-8 Hoogeloon
datum: 15 juli 2015
verzonden: 15 juli 2015

ABAB Vastgoedadvies B.V.
t.a.v. de heer Lauwerijssen
Postbus 10085
5000 JB TILBURG

Geachte heer Lauwerijssen

Naar aanleiding van uw principe verzoek namens uw cliënt Van Beers Hoogeloon B.V. heeft ons college van burgemeester en wethouders op 7 juli 2015 een principe standpunt ingenomen. Hierover willen wij u met deze brief nader informeren.

Principe standpunt

We zijn bereid om onder voorwaarden medewerking te verlenen aan vergroting van het bouwvlak. Dit om de verplaatsing van het zanddepot mogelijk te maken. Ook zijn we bereid om in principe medewerking te verlenen aan het verbreden van de frontbreedte van het bouwvlak om een extra inrit mogelijk te maken.

Kwaliteitsverbetering

Om de vergroting van het bouwvlak en de verbreding van de frontbreedte mogelijk te maken moet het bestemmingsplan gewijzigd worden. Hiervoor dient uw cliënt een bestemmingsplan te laten opstellen. Ook vinden we het een belangrijke voorwaarde dat er voldoende kwaliteitsverbetering gerealiseerd wordt en het bouwvlak goed landschappelijk wordt ingepast.

Anterieure overeenkomst

Voordat het bestemmingsplan in procedure gaat willen we met uw cliënt een anterieure overeenkomst sluiten. Hierin nemen we onder andere de kosten, afwenteling plan-schade, kwaliteitsverbetering, landschappelijke inpassing, planning en de afspraken over de verplaatsing van het zanddepot op.

Procedure

Procedureel is het mogelijk om te kiezen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan. Een andere optie is om mee te liften in de algemene herziening van het bestemmingsplan buitengebied. De voorbereidingen voor de algemene herziening staan gepland voor het najaar.

Vooroverleg

We hebben aangegeven in principe medewerking te verlenen aan het verzoek van uw cliënt. Zodra uw cliënt een voorontwerp bestemmingsplan heeft opgesteld zullen wij dit naar de Provincie en het Waterschap sturen voor het wettelijk vooroverleg. Dit maakt eveneens onderdeel uit van de procedure.

Voor verkrijgen van een principe standpunt van het college worden leges in rekening gebracht bij de verzoeker. De nota hiervoor treft u als bijlage bij deze brief aan.

Met deze brief hebben wij u geïnformeerd over ons principe standpunt. Het is niet mogelijk om bezwaar of beroep in te stellen tegen dit besluit. Mochten er naar aanleiding van deze brief nog vragen zijn, kunt u gerust contact opnemen met ondergetekende.

Met vriendelijke groet,

Burgemeester en wethouders van Bladel,
namens dezen,

A handwritten signature in black ink, consisting of the letters 'T' and 'R' joined together in a stylized, cursive manner.

T. van Rijssel, coördinator afdeling Ontwikkeling.

Per mail: s.verouden@bladel.nl
College van Burgemeester & Wethouders
van de gemeente Bladel
Postbus 11
5530 AA BLADEL

Gemeente Bladel		
Briefnr.: 15ik.02869		
Ingek. d.d.: 10 APR. 2015		
Beh. afd.:	Ontv. bev.	Afged.
Kuinde		

referentie 18019240/289.ROM.cbr
uw contactpersoon J.B.M. Lauwerijssen (jan.lauwerijssen@abab.nl)
doorkiesnummer 013 – 46 47 264
datum 9 april 2015
betreft bedrijfsontwikkeling en verplaatsing zanddepot Broekenseind 6-8 te Hoogeloon

Geacht College,

Op 26 maart 2015 is er overleg gevoerd met uw wethouder de heer Daans in het bijzijn van de ambtenaar de heer Verouden en onze cliënt Van Beers Hoogeloon B.V. in het bijzijn van diens medewerker Martijn Sanders en ondergetekende.

In het overleg is gesproken over een optionele verplaatsing van het gronddepot gelegen aan de achterzijde van het perceel, alsmede de mogelijkheid om te komen tot een mogelijke legalisatie van dit depot.

Dienaangaande bericht ik u als volgt.

1. Algemeen

Het bedrijf Van Beers Hoogeloon B.V. is een bedrijf dat zich heeft gespecialiseerd in grond-, weg- en waterbouw, waarbij de specialisatie vooral is gericht op natuur-, cultuurtechnisch en waterbouwkundige projecten. Dit familiebedrijf heeft zich in de loop der jaren ontwikkeld als het bedrijf in Brabant dat in opdracht van overheden zoals waterschappen, ontwikkelaars en bedrijven diverse projecten in Nederland en België uitvoert, waarbij inrichting van landschappen zoals realisatie van ecologische verbindingzones, ecologische hoofdstructuur en cultuurtechnische werken als waterbergingsgebieden belangrijke projecten zijn waar het bedrijf zich in heeft bekwaamd. Ook agrarisch loonwerk en sloopwerken, alsmede bodemsanering zijn vakgebieden waarin het bedrijf opereert.

Het in eigen beheer hebben van een opslagdepot voor zand is dan ook een onmisbare voorziening voor het bedrijf.

De afgelopen decennia is het bedrijf uitgegroeid tot een organisatie die voor 50 werknemers als werkgever fungeert. Van Beers Hoogeloon is dan ook een begrip binnen Brabant, Limburg en Noord België. Het bedrijf is oorspronkelijk ontstaan vanuit de loonwerkfunctie binnen de agrarische sector en heeft zich gaandeweg ontwikkeld tot vakbekwaam cultuurtechnisch bedrijf.

In het jaar 1998 is het bedrijf als niet buiten gebied gebonden bedrijf bestemd, waarbij een bestemmingsvlak van 1,5 hectare is opgenomen. Het bedrijf is destijds aangeduid als aannemersbedrijf cultuurtechnische werken, waarbij 1.750 m² bedrijfsoppervlak alsmede twee bedrijfswoningen aanwezig zijn.

In het huidige vigerende bestemmingsplan buitengebied 2010, vastgesteld 22 februari 2010, heeft het bedrijf de bestemming gekregen bedrijf met de nadere functieaanduiding wegenbouwbedrijf. Het bestemmingsvlak heeft ook in dit bestemmingsplan een oppervlakte van 1,5 hectare met een afmeting van ongeveer 160 meter vanaf de kadastrale grens vanaf de weg en een gemiddelde breedte van +/- 96 meter.

Als **bijlage 1** is weergegeven de opname volgens de bestemmingsplankaart met overzicht inrichting van het aanwezige terrein.

Tot zover de voorgeschiedenis.

2. Gewenste bedrijfsontwikkeling

Het bedrijf is vanaf 1998 fors uitgebreid met het werknemersbestand. Daarnaast zijn de bedrijfsactiviteiten ook gestaag gegroeid. Echter, de bedrijfslocatie is planologisch niet verder ontwikkeld. Deze ontwikkeling was vooralsnog niet mogelijk vanwege het provinciaal beleid binnen de provincie Noord-Brabant, daar uitbreiding van een niet buitengebied gebonden bedrijf niet tot de mogelijkheden behoorde. De opslag van materialen op het terrein en de verscheidenheid van bouwstoffen op het terrein vereisen een goede logistieke indeling. Met name dit laatste ontbreekt. Zo blijkt uit de luchtfoto dat er sprake is van 1 centrale inrit voor het vrachtverkeer wat veel manoeuvreerruimte vereist op het terrein. Dit is een ongewenste situatie, aangezien dit veelvuldig leidt tot het moeten keren van vrachtverkeer enerzijds en anderzijds het niet mogelijk is om het bedrijfsterrein verder goed in te delen.

Daarnaast is er sprake van een zandopslagdepot aan de achterzijde van het terrein, gelegen op een afstand van ongeveer 350 meter van de bedrijfslocatie. De ontsluiting vindt plaats via een zandpad naar De Horstenbeek.

Praktisch gezien zou het beter zijn dat ook dit zanddepot gelegen is nabij het bedrijf. Het streven van Van Beers is om het zanddepot te verplaatsen en aan te laten sluiten achterop het bedrijfsperceel. In die situatie is er nog voldoende ruimte tussen de woningclusters en de opslag van het zanddepot, dit om overlast van verstuing te voorkomen.

Het bedrijf beschikt tevens niet over een weegbrug, daar eenvoudigweg de ruimte ontbreekt. Het hebben van een weegbrug bij het bedrijf is echter een must voor efficiënte bedrijfsvoering. Door het moeten gebruiken van een weegbrug op afstand veroorzaakt dit extra transportbewegingen, wat ongewenst is.

Het is wenselijk dat aan de voorzijde het bestemmingsvlak wordt verbreed. Dit zodat er een ruime inrit is en de weegbrug in het bestemmingsvlak kan worden gesitueerd. Immers, in de huidige situatie kan deze niet op een logistiek aanvaardbare plaats worden gerealiseerd.

Voor de routing binnen het bedrijf is het wenselijk om een ontsluitingsweg te creëren aan de oostzijde van het perceel, zijnde een semiverharde weg, waarbij het verkeer om het bedrijfsperceel heen kan rijden en zodoende er geen extra manoeuvreerruimte meer nodig is op het bedrijfsterrein. Op de bijgevoegde plattegrondtekening is de gewenste herinrichting van het bedrijf en de rijrouterichting zo cliënt dit voor ogen heeft schetsmatig weergegeven (**bijlage 2**).

3. Provinciaal beleid

In maart 2014 is de Verordening Ruimte 2014 door Provinciale Staten vastgesteld. Deze Verordening geeft de kaders aan waarbinnen ontwikkelingsmogelijkheden plaats zouden moeten vinden. Recentelijk is er een ontwerpwijziging van de Verordening gepubliceerd waarbij er een beperkte aanpassing plaatsvindt van de Verordening. De locatie is gesitueerd in de gebiedsbestemming gemengd landelijk gebied. Daarbij gelden voor het bedrijf de randvoorwaarden als bepaald in artikel 7.10, zijnde niet agrarische functies.

De plankaartopname, alsmede de bijbehorende voorschriften van de Verordening zijn bijgevoegd als **bijlage 3**. Op basis van de Verordening Ruimte is er sprake van een bestaand niet agrarisch bedrijf. In artikel 7.10 lid 2 is bepaald dat in afwijking van hetgeen in lid 1 onder a, d en i is opgenomen een bestemmingsplan kan voorzien in uitbreiding van de bestaande niet agrarische functie.

De bepaling in lid 1 onder a stelt als randvoorwaarde een maximum bouwperceel van 5.000 m². Het eerste lid onder d. stelt als randvoorwaarde dat de milieucategorie van het bedrijf niet een bedrijf zou kunnen zijn in een milieucategorie 3 of hoger.

En onder lid 1, i. is bepaald dat de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Zoals al eerder gesteld, is het bestaand bedrijf positief bestemd met een bouwperceel (bedrijfsperceel) van 1,5 hectare. Gelet op de bedrijfsactiviteiten is te stellen dat het bedrijf valt in de milieucategorie 3.1.

Volgens het provinciaal beleid bestaat er dan ook een mogelijkheid om een beroep te doen op bepaling 7.10, lid 2 voor uitbreiding van een bestaande niet agrarische functie.

Lid 2a mist in dit geval toepassing, aangezien deze bepaling voorziet op recreatieve bedrijven. Er is geen sprake van overnachting van bezoekers. De enige bezoekers zijn instanties of andere bedrijven die het kantoor bezoeken voor een bespreking.

In lid 2 onder b is bepaald dat moet worden gezien in hoeverre het bedrijf mogelijk te verplaatsen zou zijn naar het bedrijventerrein. In dit verband is cliënt van mening dat de bedrijfsactiviteiten die worden gevoerd waarbij er veelvuldig opslag plaatsvindt van grondstoffen, bouwstoffen, zanddepot en afvalstoffen, dit een opslag is welke niet is gewenst om te situeren op het modern ingericht kempisch bedrijventerrein. Met name ook vanwege weersinvloeden zal het ongewenst zijn om de opslag daar te creëren. Als er verstuiwing van stoffen plaatsvindt, zal dit niet in goede aarde vallen bij naastgelegen bedrijfspanden. Daarnaast zou er dan algehele bedrijfsverplaatsing moeten plaatsvinden wat een dermate grote kapitaalsvernietiging met zich meebrengt dat die verplaatsing niet haalbaar is zonder financiële ondersteuning van uw gemeente c.q. provinciebestuur.

In lid 2 onder c wordt gesteld dat bij voorgenomen uitbreiding moet worden voldaan aan de vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Dit is een uitwerking waarbij conform de beleidsnotitie kwaliteitsverbetering landschap Hart van Brabant versie 19 september 2013 moet worden voldaan aan die voorwaarden.

Dit komt er kort gezegd hierop neer dat bij een categorie 3 ontwikkeling sprake moet zijn van zowel een landschappelijke inpassing als ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Het bedrijf is momenteel deugdelijk landschappelijk ingepast. Deze bestaande landschappelijke inpassing kan verder worden uitgebreid indien het opslagdepot wordt geprojecteerd aansluitend aan het bedrijfsperceel.

4. Kwaliteitsverbetering landschap

Op **bijlage 3** is schetsmatig de opzet van het plan weergegeven waarbij vanwege het transport het voorstelbaar is dat aan de Zuidzijde er ongeveer 2.000 m² aan bedrijfsbestemming wordt vergroot en aansluitend aan dat gedeelte een specifieke bestemming zand/grondopslagdepot wordt gecreëerd.

Globaal komt dit neer op een uitbreiding van het bestemmingsvlak bedrijf van 2.000 m². Dit zou met zich meebrengen dat hiervoor is vereist een kwaliteitsverbetering van het landschap van 2.000 x (€ 50 - € 5) = € 90.000 aan waardevermeerdering van de bestemming waarbij 20% moet worden gecompenseerd, wat neerkomt op een compensatie van € 18.000.

Het zanddepot kan specifiek als opslagdepot worden bestemd, wat een oppervlakte verkrijgt van +/- 6.000 m². Door het bureau Meander wordt een zandopslagdepot specifiek zo bestemd gewaardeerd op een grondwaarde van € 15 per m².

De waardevermeerdering van deze bestemming komt dan neer op 6.000 x (€ 15 - € 5) = € 60.000. Er moet 20% compensatie plaatsvinden zijnde € 12.000.

In zijn totaliteit dient er dus € 30.000 aan kwaliteitsverbetering van het landschap te worden bewerkstelligd bij bestemmingsplanherziening.

De landschappelijke inpassing die dient te worden vergroot, is schetsmatig op de plattegrondtekening aangegeven (**bijlage 4**). Een landschappelijke inpassing met een breedte van 20 meter wordt aan de zuidzijde gerealiseerd. Aan de westzijde zal dit \pm 15 meter breed zijn en aan de oostzijde 10 meter. De uit te breiden landschappelijke inpassing zal ongeveer 3.000 m² bedragen. Er zal een landschapsdeskundig bureau worden ingeschakeld op welke wijze inpassing van de beoogde uitbreiding het beste vorm kan krijgen.

Samenvattend is te stellen dat op grond van het provinciaal beleid er uitbreidingsmogelijkheden en legalisatiemogelijkheden van het zanddepot zijn.

5. De procedure

Allereerst is het van eminent belang dat uw College c.q. de Raad een principe-uitspraak doet aangaande de gewenste ontwikkeling. Voor zover dit zou leiden tot een principe positief standpunt, zou dit verzoek ook ambtelijk kunnen worden voorgesproken met provinciale vertegenwoordigers. Dit om op voorhand de beoordeling van het plan in relatie tot het provinciaal beleid te laten toetsen.

Voor zover dit alles positief wordt ontvangen, kan worden gekozen voor een partiële herziening van het bestemmingsplan voor de locatie dan wel zou de planherziening via een integrale herziening van het bestemmingsplan buitengebied daarin kunnen worden opgenomen, waarbij een ruimtelijke onderbouwing wordt overgelegd.

Uiteraard zullen er verder ook bindende afspraken moeten worden gemaakt waaronder het sluiten van een anterieure overeenkomst in verband met zekerheidstelling van borging landschappelijke inpassing en verplaatsing zanddepot, maar dit zijn alle zaken die in de uitwerkingsfase aan de orde komen.

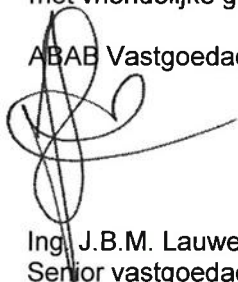
Gelet op het vorenstaande is cliënt van mening dat de beoogde uitbreiding passend is binnen het provinciaal beleid. Om die reden verzoek ik u namens cliënt een principe-uitspraak te doen en op welke wijze u de planherziening wil effectueren voor de locatie Broekenseind 6-8.

Vertrouwende u hiermede naar behoren te hebben geïnformeerd.

In afwachting van verdere reactie, verblijf ik,

met vriendelijke groet,

ABAB Vastgoedadvies B.V.



Ing. J.B.M. Lauwerijssen ab
Senior vastgoedadviseur

Bijlagen: 4

BIJLAGE 1

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-roc/roo/bestemmingsplannen_p1tabFilters/URL Ruimtelijkeplannen.nl

Ruimtelijkeplannen.nl

Home Een plan bekijken Een plan plaatsen Een plan afnemen Professionals Ga naar particulieren Help FAQ Contact

Bestemmingsplannen Structuurvisies Algemene regels overheden

Ondergrond Legenda Kaartfilter Transparantie

Huidige kaart: Bestemmingsplannen Terug naar zoekresultaten Toon alle plannen

Locatie Naam ID Criteria

Zoek op locatie

Provincie

HOOGELOON


Broekenseind Nr

5528nl

Wissen X Zoeken

Planfilter

☒ Gerelateerde plannen



Bestemmingsplannen Verkleinen

Bestemmingsplan Buitengebied 2010

planstatus : vastgesteld 2010-02-22

identificatie : NL.IMRO.1728.BPG0001buitengeb-VAST

type plan : bestemmingsplan

naam overheid : Gemeente Bladel

ondergrond : o_NL.IMRO.1728.BPG0001buitengeb-VAST.dwg

IMRO-versie : IMRO2008

Detailinformatie locatie

Enkelbestemming Bedrijf
Bestemd voor: [bedrijf](#)

Maatvoering
Maximum bebouwd oppervlak (m2): 1750

Maatvoering
Maximaal aantal wooneenheden: 2

Bouwvlak bouwvlak

Functieaanduiding specifieke vorm van bedrijf - wegenbouwbedrijf

Gebiedsaanduiding reconstructiewetzone - landbouwontwikkelingsgebied
Artikelnummer: 7
Gebiedsaanduiding groep: reconstruct-ewetzone
2.7

bekendmaking van dit plan
Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment geen bekendmaking gevonden worden

bijlagen en verwijzingen in dit plan
[vaststellingsbesluit](#)
[regels](#)
[bijlage bij regels](#)
[toelichting](#)
[bijlage bij toelichting](#)

plannen die een relatie hebben met dit plan

Buitengebied Bladel 2010, eerste herziening 2012

Wijzigingsplan Overland 6 Bladel

dossier waarin dit plan is opgenomen
dossier NL.IMRO.1728.BPG0001buitengeb
Status van dit dossier: in voorbereiding

overige plannen op deze locatie

Over Ruimtelijkeplannen.nl | Release notes 140204_376432

Van Beers Hoogel... Ruimtelijkeplanne... Postvak IN - jan Ja... Navision_farm - n... ED - Toewijzen sc... 8.00 31-3-2015

BIJLAGE 2

http://www.ruimtelijkeplannen.nl/web-rcp/roo/bestemmingsplannen_p?tabFilter=JURIL Ruimtelijkeplannen.nl

Ruimtelijkeplannen.nl

Home Een plan bekijken Een plan plaatsen Een plan afnemen

Bestemmingsplannen | Structuurvisies | Algemene regels overheden

Help FAQ Contact

Huidige kaart: Bestemmingsplannen

Terug naar zoekresultaten Toon alle plannen

Bestemmingsplannen

planstatus : vastgesteld 2010-02-22
identificatie : NL.IMRO.1728.BPG0001buite
type plan : bestemmingsplan
naam overheid : Gemeente Bladel
ondergrond : o_NL.IMRO.1728.BPG0001bu
IMRO-versie : IMRO2008

Detailinformatie locatie

Enkelbestemming Bedrijf

Bestemd voor: bedrijf

Maatvoering

Maximum bebouwd oppervlak (m2): 1750

Maatvoering

Maximaal aantal wooneenheden: 2

Bouwvlak bouwvlak

Functionaanduiding specifieke vorm va

Gebiedsaanduiding reconstructiewet

Artikelnummer: 7

Gebiedsaanduiding groep: reconstructiewet 2.7

bekendmaking van dit plan

Van dit ruimtelijke plan kan op dit moment ge

bijlagen en verwijzingen in dit plan

vaststellingsbesluit
regels
bijlage bij regels
toelichting
bijlage bij toelichting

plannen die een relatie hebben met dit plan

Buitengebied Bladel 2010, eerste herzi
Wijzigingsplan Overland 6 Bladel

dossier waarin dit plan is opgenomen

dossier NL.IMRO.1728.BPG0001buite
Status van dit dossier: in voorbereiding

overige plannen op deze locatie

20 m
100 ft

Over Ruimtelijkeplannen.nl | Release notes

Van Beers Hoogel... Ruimtelijkeplanne... Postvak IN - jan Ja... Navision_farm - n... ED - Toewijzen sc...

839
31-3-2015

BIJLAGE 3

Planfilter

• Aan het ophalen



Over Ruimtelijkeplannen.nl | Release notes

149234 378412

1:22
31-3-2015

7.10 Niet-agrarische functies

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied kan voorzien in een vestiging van een niet-agrarische functie, anders dan bepaald in de artikelen 7.7 tot en met artikel 7.9 mits:
 - a. de totale omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 5.000 m² bedraagt;
 - b. dit bijdraagt en past binnen de beoogde ontwikkeling van gemengd landelijk gebied als bedoeld in artikel 7.1;
 - c. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
 - d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
 - e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
 - f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
 - g. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;
 - h. is aangetoond dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de op grond van deze verordening toegestane omvang;
 - i. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.
2. In afwijking van het eerste lid, onder a, d en i, kan een bestemmingsplan voorzien in een uitbreiding van een bestaande niet-agrarische functie, mits de toelichting een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:
 - a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
 - b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6 tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
 - c. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

7.11 Afwijkende regels voor agrarisch-technische hulpbedrijven en agrarisch-verwante bedrijven

1. In afwijking van artikel 7.10, eerste lid onder a en d (niet-agrarische functies), kan een bestemmingsplan dat is gelegen in gemengd landelijk gebied voorzien in een vestiging van een agrarisch-technisch hulpbedrijf of een agrarisch verwant bedrijf mits de omvang van het bouwperceel van de beoogde ontwikkeling ten hoogste 1,5 hectare bedraagt.
2. Voor een bestaand bedrijf als bedoeld in het eerste lid is artikel 7.10, tweede lid (redelijke uitbreiding), overeenkomstig van toepassing.

7.12 Afwijkende regels voor mestbewerking

1. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied bepaalt dat de vestiging van, de uitbreiding van en toename van de bestaande bebouwingsoppervlakte van mestbewerking zijn uitgesloten.
2. Het eerste lid is niet van toepassing op mestbewerking ten behoeve van een op dezelfde locatie gevestigde veehouderij, mits dit vanuit het oogpunt van een goede leefomgeving en gelet op artikel 3.1, derde lid, inpasbaar is in de omgeving.
3. In afwijking van het eerste lid en artikel 7.10, eerste lid, onder a en d, is de vestiging van, uitbreiding van of toename van de bestaande bebouwingsoppervlakte van mestbewerking mogelijk, mits:
 - a. de locatie niet binnen een bebouwingsconcentratie ligt;
 - b. de noodzaak aanwezig is vanwege de wettelijke plicht tot mestverwerking van het mestoverschot in Noord-Brabant;
 - c. de mestbewerking vanuit het oogpunt van een goede leefomgeving en gelet op artikel 3.1, derde lid, inpasbaar is in de omgeving ;
 - d. de omvang van het bouwperceel ten hoogste 1,5 hectare bedraagt;
 - e. er sprake is van een goede ontsluiting in verband met de te verwachten transportbewegingen;
 - f. de opslag en verwerking van tussenproducten niet in de openlucht plaatsvindt;
 - g. de aanvoer van dikke fractie is uitgesloten, tenzij de aanvoer is bedoeld voor vergistings- en/of hygiënisatie doeleinden;
 - h. de landschappelijke inpassing ten minste 15 % van de omvang van het bouwperceel bedraagt;
 - i. een bedrijfsplan is opgesteld dat inzicht geeft in het aanbod en de afkomst van de mest en coproducten;
 - j. de toelichting van het bestemmingsplan een verantwoording bevat dat een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van belangen van omwonenden bij de planontwikkeling.
4. In afwijking van het derde lid, onder d, is een redelijke uitbreiding mogelijk van bestaande mestbewerking, onder overeenkomstige toepassing van artikel 7.10, tweede lid (redelijke uitbreiding).

7.13 Afwijkende regels voor recreatieve bedrijven

2.7 artikel 6.3, lid 2 en artikel 7.3, lid 2

- In artikel 6.3 en artikel 7.3, tweede lid, onder a, aanhef wordt de passage 'de bestaande bebouwingsoppervlakte' vervangen door 'de oppervlakte van de bestaande gebouwen'
- In artikel 6.3 en artikel 7.3, tweede lid, onder a, onder II wordt de passage 'artikel 3.1, derde lid,' vervangen door 'artikel 3.1, derde lid, onder b. en c.,'.

2.8 Artikel 6.4

- In artikel 6.4, derde lid, wordt na de passage 'advies van' toegevoegd 'door Gedeputeerde Staten benoemde'
- In artikel 6.4, vierde lid, aanhef wordt de passage 'de bestaande bebouwingsoppervlakte' vervangen door 'de oppervlakte van de bestaande gebouwen';
- Artikel 6.4, vierde lid, onder a wordt als volgt gewijzigd: 'is geborgd dat de gebouwen alleen gebruikt worden voor een ter plaatse toegelaten nevenfunctie';
- aan het vierde lid wordt een nieuwe bepaling toegevoegd, die als volgt luidt:
'c. het gebouwen betreft ten dienste van de veehouderij indien:

- I. is geborgd dat de oppervlakte van de bestaande gebouwen waar dieren worden gehouden niet toeneemt, en
- II. het bestemmingsplan borgt dat een toename van de oppervlakte van gebouwen waar dieren worden gehouden alleen is toegestaan indien is voldaan aan de eisen zoals opgenomen in artikel 6.3, tweede lid, onder a, en
- III. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.'

2.9 Artikel 7.4

- In artikel 7.4, derde lid, wordt na de passage 'advies van' toegevoegd 'door Gedeputeerde Staten benoemde'
- In artikel 7.4, vierde lid, aanhef wordt de passage 'de bestaande bebouwingsoppervlakte' vervangen door 'de oppervlakte van de bestaande gebouwen';
- Artikel 7.4, vierde lid, onder a wordt als volgt gewijzigd: 'is geborgd dat de gebouwen alleen gebruikt worden voor een ter plaatse toegelaten nevenfunctie';
- aan het vierde lid wordt een nieuwe bepaling toegevoegd, die als volgt luidt:
'c. het gebouwen betreft ten dienste van de veehouderij indien:

- I. is geborgd dat de oppervlakte van bestaande gebouwen waar dieren worden gehouden niet toeneemt, en
- II. het bestemmingsplan borgt dat een toename van de oppervlakte van gebouwen waar dieren worden gehouden alleen is toegestaan indien is voldaan aan de eisen zoals opgenomen in artikel 7.3, tweede lid, onder a, en
- III. een zorgvuldige dialoog is gevoerd, gericht op het betrekken van de belangen van de omgeving in de planontwikkeling.'

2.10 artikel 6.7 en 7.7

- Artikel 6.7 en artikel 7.7, eerste lid, onder a, worden als volgt gewijzigd:
'alleen bestaande burgerwoningen, bedrijfswoningen of solitaire recreatiewoningen zijn toegestaan;'.
'Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.'
- Na het derde lid wordt een nieuw lid 4 toegevoegd dat als volgt luidt:
Een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid kan voorzien in het gebruik van een burgerwoning als bedrijfswoning, mits de woning binnen het bouwperceel van het bedrijf wordt gebracht en daarmee een ruimtelijke eenheid vormt.
- Het vierde en vijfde lid worden vernummerd tot lid 5 en lid 6.

2.11 artikel 6.8 en artikel 7.8, lid 2

Artikel 6.8 en artikel 7.8, tweede lid, worden als volgt gewijzigd:

'Gedeputeerde Staten stellen nadere regels ten aanzien van bestemmingsplannen, als bedoeld in het eerste lid, in verband met het beleid om ruimtelijke kwaliteit te verbeteren door in ruil voor de sloop van bedrijfsgebouwen de bouw van woningen op passende locaties toe te staan.'

2.12 artikel 6.10 en artikel 7.10, lid 1

In artikel 6.10 en artikel 7.10, eerste lid aanhef wordt de passage 'een vestiging van een niet-agrarische functie' vervangen door 'een bestaande niet-agrarische functie of een vestiging van een niet-agrarische functie'.

BIJLAGE 4

Broekenseind

De Horstenbleek

