

Bestemmingsplan

Gooskens Hout, Hoogeloon

Gemeente Bladel



Bestemmingsplan

Gooskens Hout, Hoogeloon

Gemeente Bladel

Toelichting

Bijlagen

Regels

Verbeelding

Datum:

Februari 2020

Projectgegevens:

TOE03-SNL011-01A

REG03-SNL011-01A

TEK03-SNL011-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1728.BPH3027Gooskens-VAST

Vastgesteld:

4 februari 2021

Tweede Donk 8

5233 HR 'S-HERTOGENBOSCH

T 06 490 27 136

E tomsbr@home.nl



Toelichting

Inhoud

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Plangebied	1
1.3	Doel	2
1.4	Geldend bestemmingsplan	2
1.5	Bij het plan behorende stukken	3
1.6	Leeswijzer	3
2	Bestaande situatie	5
2.1	Historische beschrijving	5
2.2	Ruimtelijke structuur	5
2.3	Functionele structuur	7
3	Planbeschrijving	9
3.1	Algemeen	9
3.2	Ruimtelijke structuur	9
3.3	Functionele structuur	10
3.4	Ontsluiting en parkeren	11
3.5	Groen	14
3.6	Welstand - beeldkwaliteit	14
4	Beleidskader	17
4.1	Nationaal beleid	17
4.2	Provinciaal beleid	18
4.3	Regionaal beleid	24
4.4	Gemeentelijk beleid	25
4.5	Ladder voor duurzame verstedelijking	29
4.6	Conclusie	30
5	Milieuhygiënische en planologische aspecten	33
5.1	Bodem	33
5.2	Archeologie	40
5.3	Water	43
5.4	Geluid	50
5.5	Luchtkwaliteit	53
5.6	Externe veiligheid	54
5.7	Flora en fauna	55
5.8	Stikstofdepositie	57
5.9	Hinderlijke bedrijvigheid en geurhinder	58
5.10	Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling	60
5.11	Kabels en leidingen	62

6	Uitvoerbaarheid	63
6.1	Economische uitvoerbaarheid	63
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	63
7	De bestemmingen	65
7.1	Het juridische plan	65
7.2	Beschrijving van de bestemmingen	65

Bijlagen

1. Verkennend Bodem- en nader asbestonderzoek Hoofdstraat 2 te Hoogeloon, Tritium Advies Nuenen, 24 augustus 2015.
2. Verkennend en nader bodem- en asbestonderzoek Hoofdstraat 8 Hoogeloon, Lankelma Oirschot, 27 januari 2020.
3. Rapport verkennend en nader bodemonderzoek Breestraat 24 te Hoogeloon, Lankelma Oirschot, 12 juni 2019.
4. Archeologisch Bureauonderzoek (BO) en Inventariserend Veldonderzoek (IVO), verkennende fase, Transect Utrecht, 12 juni 2018.
5. Advies Archeologische Monumentenzorg 2018–nr. 133 – selectieadvies, ODZOB, 21 augustus 2018.
6. Akoestisch onderzoek, K&M Akoestisch Adviseurs, 13 januari 2020.
7. Quickscan flora en fauna Breestraat 24 en Hoofdstraat 2 en 6 Hoogeloon, Econsultancy, 25 mei 2018.
8. Rapportage Natuurwaardenonderzoek Gooskens Hout, Hoogeloon, Ecolybrum, 27 november 2018.
9. Gooskens hout – onderzoek stikstofdepositie, Tauw, 8 april 2020.
10. Inrichtingsvoorstel en beplantingsplan buitenruimte Gooskens Hout, UrbiTom, november 2020.
11. Tabel toedeling hemelwaterberging Gooskens Hout, Boink Projectmanagement, 8 april 2020.
12. Verslag omgevingsoverleg, Van Steensel Consultants, 5 maart 2020.
13. Bestaande en nieuwe situatie bebouwing en bouwwerken, Ad Goossens, juli 2020.
14. Besluit omgevingsvergunning Hoofdstraat 2 te Hoogeloon, gemeente Bladel, februari 2021.
15. Nota zienswijze bestemmingsplan “Gooskens Hout Hoogeloon” en “Omgevingsvergunning Gooskens Hout Hoogeloon”, gemeente Bladel, 4 februari 2021.



1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Sinds 1863 is het familiebedrijf Gooskens Hout een onderdeel van Hoogeloon. Het bedrijf is door innovatief ondernemerschap steeds verder uitgegroeid.

Met de groei van het bedrijf is ook de invloed op de omgeving steeds groter geworden: De bedrijfsbebouwing bepaalt het beeld aan de zuidzijde van het dorp en verkeersbewegingen tussen bedrijfspercelen aan weerszijden van de Breestraat zorgen voor een onveilige situatie.

Intensief en langdurig is onderzocht of verplaatsing van het bedrijf naar het Kempisch Bedrijvenpark haalbaar was. Hiervoor is substantiële groei echter een voorwaarde en te voorzien is dat deze, ook meer op termijn, slechts beperkt zal zijn, omdat de houthandel op de top van de markt zit.

Daarom is ervoor gekozen om in Hoogeloon te blijven. Insteek hierbij is om de situatie zoveel mogelijk te verbeteren. De bedrijfsactiviteiten worden hiertoe op het bedrijfsperceel aan de noordzijde van de Breestraat geconcentreerd. Het zuidelijk bedrijfsperceel wordt afgestoten. Hierdoor worden oversteekbewegingen van bedrijfsvoertuigen over de Breestraat verleden tijd en wordt het mogelijk om de hoek Breestraat-Hoofdstraat aan de straatzijde een groener gezicht te geven.

Concentratie van de bedrijfsactiviteiten is niet zonder meer mogelijk op basis van het geldende bestemmingsplan. Zo zal de bestaande bedrijfsbestemming ten noorden van de Breestraat intensiever benut worden. Een woning aan de Hoofdstraat wordt gesloopt om een kantoor/kantine mogelijk te maken. Een silo voor houtmot heeft een bebouwingshoogte, die niet past binnen het geldende bestemmingsplan. Voorts wordt een deel van het perceel Hoofdstraat 8 omgezet in een bedrijfsbestemming, zodat een meer aaneengesloten bedrijfsperceel ontstaat. Dit leidt ertoe dat ook kan worden voorzien in een betere groenafscherming van het bedrijfsperceel naar de woningen aan de Hoofdstraat alsook in een betere landschappelijke inpassing voor de noord-, oost- en westrand van het bedrijfsperceel dan thans het geval is. Hier wordt bedrijfsbestemming omgezet in een groenbestemming. Om het initiatief mogelijk te maken is onderhavige bestemmingsplanherziening nodig.

1.2 Plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van de kern Hoogeloon op de hoek van de Hoofdstraat en de Breestraat. Het betreft de percelen, kadastraal bekend onder Hoogeloon sectie E, nummers 537, 1016, 1137, en 1329 alsmede het oostelijk deel van perceel E1442. Op voorgaande afbeeldingen is de ligging en omvang van het plangebied inzichtelijk gemaakt.

Aan de westzijde grenst het plangebied deels aan de achterpercelen van de bebouwing aan de Hoofdstraat en grenst het deels direct aan de Hoofdstraat. Aan de zuidzijde grenst het

deels direct aan de Breestraat en deels aan de achterpercelen van woningen langs deze straat. Aan de noord- en oostzijde grenst het aan het buitengebied.



Ligging en begrenzing plangebied (Bron: Google Maps en Bing Maps, 2017)

1.3 Doel

Voorliggend bestemmingsplan heeft tot doel om het voorgenomen initiatief ruimtelijk te motiveren en om de planologische haalbaarheid ervan aan te tonen, alsook om een juridisch-planologisch kader te bieden waarbinnen de ontwikkeling plaats kan vinden.

1.4 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Kom Hoogeloon 2019' (NL.IMRO.1728.BPH3026KomHoog2019-VAST). Dit bestemmingsplan is op 20 juni 2019 vastgesteld door de gemeenteraad. Voor het plangebied geldt voor het bedrijfsperceel de enkelbestemming 'Bedrijf' en voor percelen aan de Hoofdstraat de enkelbestemming 'Wonen'. Voor het perceel Hoofdstraat 8 geldt tevens de aanduiding "Wetgevingszone – wijzigingsgebied 1" waarbinnen het onder voorwaarden is toegestaan om de bestemming te wijzigen voor de realisatie van één nieuwe woning.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' ligt over de A-watgang aan de noord- en oostzijde van het plangebied de aanduiding 'Overige zone - Beschermingszone watgang'. Deze aanduiding komt alleen op de verbeelding voor, maar kent verder geen omschrijving in de regels van het geldende bestemmingsplan. De bestemming kent een maximum bebouwingspercentage van 70% en een maximaal toegestane milieucategorie 3.2. De bedrijfsdoeleindenbestemming is specifiek aangeduid voor 'Houthandel'.

De voorgenomen ontwikkeling richt zich op verplaatsing en concentratie van bedrijfsactiviteiten van de huidige twee locaties aan weerszijden van de Breestraat naar de locatie ten noorden van de Breestraat.

Voorts zijn diverse dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie' opgenomen ter bescherming van de archeologische waarden in de bodem.

De voorgenomen ontwikkeling is niet helemaal mogelijk binnen het geldende bestemmingsplan. Zo zijn er bedrijfsactiviteiten gepland ter plaatse van een woonbestemming en wordt een deel van de bedrijfsbestemming aan de west-, noord- en ooststrand omgezet in een groenbestemming. Ook passen bouwhoogten op enkele plekken niet binnen het vigerend bestemmingsplan en is nog niet alle bestaande, legaal opgerichte, bebouwing mogelijk binnen de huidige aanduidingen op de plankaart. Om deze redenen is besloten om voor de ontwikkeling te voorzien in een bestemmingsplanherziening.

1.5 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes, die in het bestemmingsplan worden gemaakt, nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu) planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.6 Leeswijzer

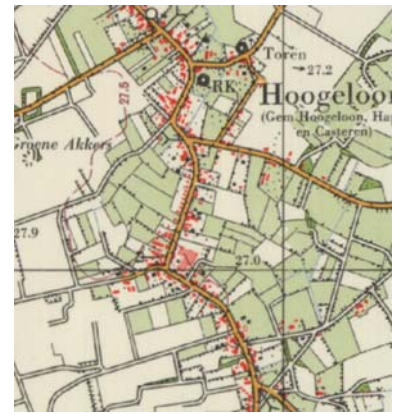
Na deze inleiding volgt hoofdstuk 2 waarin een beschrijving wordt gegeven van de huidige situatie, gevolgd door hoofdstuk 3 met een beschrijving van de voorgenomen ontwikkeling. In hoofdstuk 4 is het vigerende beleid voor het plangebied opgenomen. In hoofdstuk 5 wordt de toelaatbaarheid van de ontwikkeling getoetst aan milieuhygiënische en planologische aspecten. In hoofdstuk 6 komen de financiële haalbaarheid en de te doorlopen procedure aan de orde. In hoofdstuk 7 wordt tot slot nader ingegaan op juridische aspecten.



1900



1953



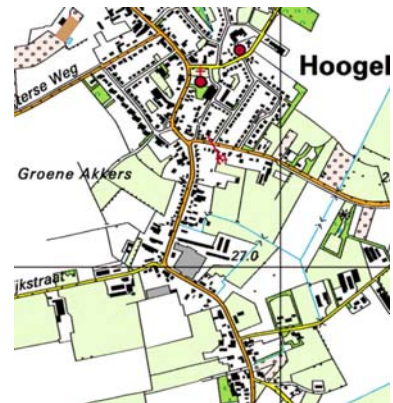
1963



1972



1984



1993



1999



2011



2017

Ontwikkeling van Houthandel Gooskens door de jaren heen (gebied houthandel op afbeelding rechtsonder rood omcirkeld)

2 Bestaande situatie

2.1 Historische beschrijving

De omgeving van Hoogeloon is al sinds de voorgeschiedenis bewoond, waarvan vondsten uit de ijzertijd getuigen. In 1827 werden bij opgravingen onder andere Romeinse overblijfselen gevonden. Ten oosten van Hoogeloon werden de resten van een Romeinse villa ontdekt. Ook een bijbehorend Romeins grafveld werd gevonden en een grafheuvel aan de Groenstraat, die bekend staat als de Zwarte Berg of Kabouterberg. Dit is een van de grootste grafheuvels van ons land.

Van Hoogeloon is voor het eerst melding gedaan in 1186. De oudste bebouwing van het middeleeuwse kerkdorp bevond zich op de westoever van het dal van de Kleine Beerze, waarschijnlijk in de directe nabijheid van grafvelden. De ‘eenzame’ kerk stond op enige afstand van de bebouwing, die zich vooral aan de verbindingsweg van Vessem naar Hapert bevond. Omstreeks 1850 telde Hoogeloon circa 65 woningen. Rond 1900 bestond Hoogeloon uit losse bebouwing langs de wegen, maar voornamelijk langs de verbindingsweg tussen Vessem en Hapert in de noord- zuid richting. Deze bebouwing van het lintdorp is vervolgens verdicht. In 1840 was er een uitgebreid akkergebied in de buurt van de Dijkstraat. Bij de groei van de kern is de lintbebouwing van Landrop in zuidelijke richting voortgezet. Industrialisatie kwam later tot ontwikkeling dan in Hapert. Een van de belangrijkste ontwikkelingen was de oprichting van de melkfabriek in 1916. Daarnaast hebben zich kleinschalige sigarenfabriekjes in het dorp gevestigd (nu alle gesloten). Na de Tweede Wereldoorlog is tot de jaren zestig de omvang van het dorp niet beduidend toegenomen. In de laatste decennia hebben nieuwe woonbuurten de ruimte tussen de oudere lintbebouwingen aan weerszijden van het centrum gevuld.

Op nevenstaande pagina is de ontwikkeling van de bedrijvigheid voor de houthandel te zien. Al in 1963 is de schaalvergroting te zien, die maakt dat het bedrijf zich duidelijk onderscheidt in het bebouwingslint.

2.2 Ruimtelijke structuur

De ruimtelijke structuur van Hoogeloon wordt gekenmerkt door de oude verbindingsweg tussen Vessem en Hapert (Vessemseweg, Hoofdstraat, Breestraat), die als een ruggengraat van noord naar zuid het oude bebouwingslint vormt waarlangs Hoogeloon is uitgegroeid. Dit centrale lint kent diverse oude zijstraten die Hoogeloon verbinden met omliggende dorpen. Woningen liggen met de achterpercelen naar het omringende buitengebied, waardoor de dorpsrand overwegend ‘zacht’ en groen is.

Het plangebied ligt aan de binnenbocht waar de Hoofdstraat overgaat in de Breestraat. Aan de zijde van de Hoofdstraat wordt het bedrijventerrein nu afgeschermd door twee panden, die met de lange gevel aan de straat liggen. De panden bestaan uit 1 bouwlaag met kap. Het



Gooskens Hout: het noordelijk bedrijfspceel, gezien vanaf de hoek Hoofdstraat-Breestraat



Hoge geluidafscherming achter Hoofdstraat 4/4a en 6



Het verharde voorterrein aan de Breestraat: weinig groen en regelmatige oversteekbewegingen van bedrijfsverkeer



Onafgeschermd bedrijfsbebouwing bepaalt het beeld langs de randen van Hoofdstraat 8

pand Hoofdstraat 4/4a en 6 heeft vlak achter de bebouwing een geluidafscherming staan, die tevens de achterzijde vormt van houtopslag. De geluidafscherming is hoog en slechts spaarzaam begroeid, wat het beeld niet ten goede komt.

Het perceel Hoofdstraat 8 is een langwerpig woonperceel dat relatief diep in het bedrijfsperceel van Gooskens Hout steekt. Het is in gebruik als paardenwei en wordt aan twee zijden begrensd door onafgeschermd bedrijfsbebouwing, die met lange blinde wanden duidelijk zichtbaar is vanaf de Hoofdstraat.

Aan de Breestraat wordt het beeld bepaald door bedrijfshallen, die de schaal van het lint ontstijgen. De hallen zijn afgedekt met een kap. De goothoogte bedraagt ruim 6 m. De bouwhoogte bijna 9 m. De hallen liggen op relatief korte afstand van de straat en zijn vanaf de straatzijde toegankelijk, waardoor het voorterrein bij de hallen verhard is en een 'kale' aanblik biedt.

Op het achterterrein zijn stellingen met hout (al dan niet overbouwd) en een expeditiegebouw aanwezig. Ook deze bebouwing heeft een goothoogte van ruim 6 m en een bouwhoogte van ca. 9m.

Het meest noordelijke deel van het plangebied kent een bedrijfsbestemming, maar is thans nog onbebouwd.

2.3 Functionele structuur

In de huidige situatie is het grootste deel van het plangebied in gebruik als bedrijfsterrein. Het noordelijk deel is in gebruik als weiland, maar heeft een bedrijfsbestemming. Hoofdstraat 2, 4/4a, 6 en 8 zijn in gebruik (en bestemd) als woning. Het achterperceel van Hoofdstraat 8 is in gebruik als paardenweitje.

Ontsluiting

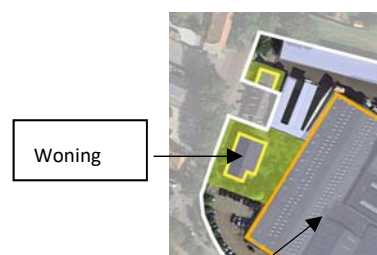
Hoogeloon ligt aan de verbindingsweg tussen Vessem en Hapert. Diverse zijstraten van deze weg voeren vanuit het dorp naar andere kernen (Groenstraat en Akkerstraat naar Westelbeers/Middelbeers), De Hoef en de Torenstraat/Hoogcasterseweg naar Hoogcasteren, Eersel, Knegsel, Veldhoven, de Heuvelsestraat naar Heuvel, Broekenseind, Eersel, Knegsel, Veldhoven en de Castersedijk en Dijkstraat richting Casteren)



Bestaande situatie eigendommen Gooskens Hout



Toekomstige situatie eigendommen Gooskens Hout

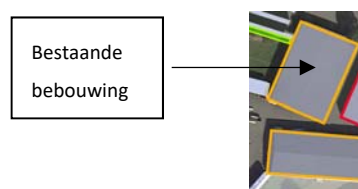


Woning

Bedrijfsbebouwing



Extra aandacht voor groen



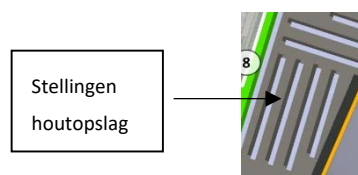
Bestaande bebouwing



Nieuwe bebouwing



Nieuwe overkapping



Stellingen houtopslag

3 Planbeschrijving

3.1 Algemeen

Alles bijeengenomen maakt Gooskens Hout van de gelegenheid van de voorgenomen herstructurering gebruik om de impact van het bedrijf op de omgeving aantoonbaar en feitelijk te verbeteren zowel qua aanzien, vergroening en verkeersveiligheid als geluid. Op de aspecten aanzien, vergroening en verkeersveiligheid wordt in dit hoofdstuk ingegaan. Aan de akoestische aspecten wordt nader aandacht besteed in paragraaf 5.4.

3.2 Ruimtelijke structuur

Op nevenstaande afbeeldingen is schematisch de huidige situatie te zien en de situatie na de voorgenomen herstructurering. De veranderingen zijn genummerd op de kaart.

Voor een uitgewerkte inrichting van de buitenruimte wordt verwezen naar het inrichtingsvoorstel en beplantingsplan dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Het betreft de volgende veranderingen:

1. Sloop van de woning aan de Hoofdstraat 2. Deze woning maakt deel uit van het oude bebouwingslint, maar heeft geen monumentale of beeldbepalende waarde.
De ontstane ruimte zal worden benut voor parkeren. Hierbij zal er veel aandacht zijn voor versterking van het groen langs de Hoofdstraat en voor opgaand groen op het parkeerterrein zelf (zie nr. 7) zodat een betere inpassing van de erachter gelegen bedrijfsbebouwing wordt bereikt.
Op afstand van de straat zal worden voorzien in een ruimte voor kantoor- en kantine (1a). De kantoorruimte is ter vervanging van de bestaande kantoorruimte, die zich op het af te stoten zuidelijke bedrijfsperceel ligt. Afstand kan worden bereikt door deze nieuwe bebouwing deels te integreren in de bestaande bedrijfshallen. Door de afstand ontstaat er meer ruimte voor groen rond de nieuwbouw. Omdat de nieuwe bebouwing zich toch duidelijk representeert aan het lint, wordt deze opgetrokken in een architectuur, die past in de context van het historische bebouwingslint.
2. Vervanging van stellingen voor houtopslag door parkeren voor personeel uit het zicht en overdekt parkeren voor vorkhefstrucks achter Hoofdstraat 4 en 6.
3. Nieuwe houtopslag aan de noordzijde van het bedrijfsterrein, waarbij wordt voorzien in een strook met opgaand groen, binnen de mogelijkheden die de keur van het waterschap biedt en daarachter stellingen voor houtopslag.
4. Bestaande stellingen voor houtopslag worden uitgebreid en van een overkapping voorzien.
5. De verzamelcapaciteit voor houtmot wordt vergroot. De bestaande bouwhoogte voor de houtmotsilo kan hierbij worden aangehouden.
6. De kopstellingrekken voor houtopslag langs de toegang tot het terrein aan de Hoofdstraat worden verplaatst naar de noordzijde van het terrein en landschappelijk ingepast (zie 8a).

Bij de toegang vanaf de Hoofdstraat worden bestekrekken geplaatst, die kleiner en lager zijn dan de kopstellingrekken. Ook wordt de rij stellingen hier ingekort zodat parkeerterruimte op eigen terrein ontstaat voor vrachtwagens en deze niet in de openbare ruimte hoeven te parkeren.

7. Op het voorterrein aan de Hoofdstraat en Breestraat zijn bedrijfsvoertuigen verleden tijd. Dit gebied zal worden heringericht als parkeerterrein, waarbij er veel aandacht zal zijn voor een groene uitstraling. Zo wordt ingespeeld op een uitgangspunt in het ontwerp-beeldregieplan dat voor de gemeente is opgesteld:

‘Bij ontwikkelingen van een grotere schaal buiten de dorpscentra is het van belang dat er voldoende ruimte is voor groen rond de bebouwing’.

Bij groenmaatregelen valt te denken aan:

- voortzetting van de bestaande beukenhaag aan de Hoofdstraat langs de Breestraat
- voortzetting van de bestaande boombegeleiding aan de Hoofdstraat naar de Breestraat.
- het toepassen van klimbeplanting op de kopgevels van de bestaande hallen aan de Breestraat.
- het veranderen van de 6m hoge betonnen muur achter Hoofdstraat 4 en 6 in een geluidsscherm van 2.5 hoog, dat door klimbeplanting een groene afscheiding wordt.
- het toepassen van hagen en bomen op het parkeerterrein zelf.
- het parkeren vindt zoveel mogelijk plaats achter de haag langs de Hoofdstraat/Breestraat, zodat auto's vanaf de straatzijde zoveel mogelijk aan het beeld onttrokken worden en het beeld van het bedrijf in het groen rustig is.

In het in paragrafen 3.3 (parkeren) en 3.4 (groen) weergegeven inrichtingsvoorstellen wordt de invulling van het voorterrein verduidelijkt.

- 8a. Afscherming met opgaand groen aan de noordrand van het bedrijventerrein. 2m vanaf de insteek van de sloot die hier loopt wordt vrijgehouden voor onderhoud. Achter deze 2m komt afschermend groen in een 3m brede strook.
- 8b. Afscherming met opgaand groen tussen de achterpercelen aan de Hoofdstraat en de opslag op het noordelijk bedrijfsterrein. 2m vanaf de insteek van het talud van de sloot die hier loopt wordt vrijgehouden voor onderhoud. Achter deze 2m komt afschermend groen in een 5m brede strook.

3.3 Functionele structuur

De bestaande bedrijfsbestemming ten noorden van de Breestraat blijft in oppervlakte min of meer gelijk:

- Het achterperceel van Hoofdstraat 8 wordt toegevoegd aan de bedrijfsbestemming.
- Aan de noord- en westzijde van het plangebied worden delen aan de bedrijfsbestemming onttrokken en herbestemd tot Groen of Verkeer.

De uitbreiding van bestaande activiteiten past binnen deze bestaande bedrijfsbestemming. Uitzondering hierop vormt het veranderen van de woonbestemming ter plaatse van Hoofdstraat nr. 2 en het achterperceel van Hoofdstraat 8 in bedrijfsbestemming. Ter plaatse van Hoofdstraat 2 wordt een kantoor en kantine opgericht. Hier kan volstaan worden met een milieucategorie 1, evenals voor de bestaande woning Hoofdstraat 6, die bedrijfswoning wordt. Voor milieucategorie 1 geldt een richtafstand van 0 m ten opzichte van het omgevingstype 'gemengd gebied' dat hier van toepassing is. Waar de woonbestemming van

Hoofdstraat 8 wordt veranderd in de bestemming 'Bedrijf, wordt een aanduiding gelegd waarbinnen maximaal milieucategorie 3.1 toelaatbaar is (conform de brochure 'bedrijven en milieuzonering', uitgave 2009 voor een houtgroothandel met een oppervlak van meer dan 2000 m²). De richtafstand t.o.v. het omgevingstype 'gemengd gebied' bedraagt maximaal 30 m, waarmee ook hier inpasbaarheid binnen de omgeving voldoende geborgd wordt (zie paragraaf 'Hinderlijke bedrijvigheid en geurhinder' van dit bestemmingsplan).

3.4 Ontsluiting en parkeren

Ontsluiting en mobiliteit

Door de afstoting van het bedrijfsperceel ten zuiden van de Breestraat zijn oversteekbewegingen vanwege de houthandel over de Breestraat verleden tijd.

Recente tellingen geven aan dat als gevolg van de huidige verdeling van het bedrijf over 2 percelen er gemiddeld per dag 75 heftrucks en 11 zijladers de Breestraat oversteken. Hieraan en aan de daarmee samenhangende verkeersonveilige situaties komt, met de concentratie van bedrijfsactiviteiten op één perceel, een eind.

Dit geldt evenzeer voor de verkeersbewegingen die het gevolg zijn van aan- en afvoer van producten. Dagelijks vinden er gemiddeld 15 – 20 vrachtwagenbewegingen plaats via verschillende in- en uitgangen. Door deze op één locatie aan de Hoofdstraat te concentreren, wordt de verkeersveiligheid ter plaatse substantieel bevorderd.

Het bedrijfsperceel ten zuiden van de Breestraat, dat afgestoten wordt, blijft een bedrijfsbestemming behouden. Op het bedrijfsperceel is een loods aanwezig en een bedrijfswoning. Een woonperceel wordt omsloten door het bedrijfsperceel. Omdat het gebruik van de woningen niet verandert, is alleen vanwege de bedrijfsloods een extra verkeersgeneratie te verwachten. Op basis van de brochure 'Parkeren en verkeersgeneratie' (CROW-publicatie 317) is vanwege de loods een verkeersgeneratie te verwachten van gemiddeld 4.8 motorvoertuigen/etmaal per 100 m² b.v.o.

Het b.v.o. van de loods bedraagt 1794 m². De theoretische verkeersgeneratie per etmaal bedraagt dan (17,94 x 4.8 =) ca 86 motorvoertuigen.

Parkeren

In de huidige situatie zijn op het bedrijfsperceel ten noorden van de Breestraat 40 gemarkeerde parkeerplaatsen aanwezig.

Volgens opgave van het bedrijf (oktober 2019) zijn er in de productie ca. 50 mensen werkzaam. Van die 50 hebben er 7 een (gedeeltelijke) kantoorbaan. Het komt eigenlijk nooit voor dat alle 50 mensen er zijn.

In het kantoor zijn maximaal 18 mensen op een dag aan het werk.

Voor de toekomst is de verwachting dat er maximaal 60 mensen in de productie werkzaam zijn en op kantoor 20.

Een toename, derhalve van maximaal 12 werknemers (17%).

Omdat veel mensen vlak in de buurt wonen, komen er veel met de fiets.

Een telling op 1 oktober 2019 om 11.30h gaf de volgende bezetting:

43 auto's, 17 fietsen en 1 scooter. Dit betrof een zeer regenachtige dag (waarop eerder van de auto gebruikt zal worden dan met mooi weer).

Enkele auto's (3) stonden op het bedrijventerrein. Gooskens wil in het nieuwe parkeerplan, dat personeel niet meer op het bedrijventerrein zelf parkeert, maar alleen nog op daarvoor aangewezen parkeerplaatsen, zodat parkeren altijd op een veilige manier gebeurt.

In de openbare ruimte zijn nauwelijks parkeerplaatsen aanwezig in de nabijheid van het bedrijventerrein. Deze parkeerplaatsen horen bij de nabijgelegen woningen.

In de huidige situatie is er geen sprake van een belasting van de openbare ruimte vanwege parkeren voor Gooskens, waarmee geconstateerd kan worden dat het aantal van 40 parkeerplaatsen voor de huidige situatie volstaat.

Voor de nieuwe situatie kan dan uitgegaan worden van het aantal parkeerplaatsen dat in-gevolge de brochure 'Toekomstbestendig parkeren, van parkeercijfers naar parkeernormen' (brochure nr. 381 van het CROW, uitgave 2018) nodig is vanwege de uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak (b.v.o.).

Onderstaande tabel laat zien, waar de toename van het b.v.o. zit, en welke gemiddelde parkeernorm hier (vanwege de aard van het gebruik) op van toepassing is.

Adres of aanduiding op situatietekening	Functie:	M ²	Gemiddelde Par- keernorm (CROW - brochure 381 uit- gave 2018)
BESTAANDE SITUATIE			
Hal A1,A2,G1,G2,K1,K2,K3,L1,L2	Productie/bewerking/ expeditie	6765	2.35/100 m ² b.v.o.
Hal D	Expeditie	2100	2.35/100 m ² b.v.o.
Hal E	Houtopslag	2350	1.05/100 m ² b.v.o.
	Woning Hoofdstraat 2	nvt	2.3 pp/wo
	Woning Hoofdstraat 6	nvt	2.3 pp/wo
	Woning Hoofdstraat 8	nvt	2.3 pp/wo
NIEUWE SITUATIE			
Hal A1,A2,G1,G2,K1,K2,K3,L1,L2	Productie/bewerking/ expeditie	7050	2.35/100 m ² b.v.o.
Hal D	Expeditie	2100	2.35/100 m ² b.v.o.
Hal E	Houtopslag	2350	1.05/100 m ² b.v.o.
F	buitenopslag met over- kapping	nvt	nvt
	Woning Hoofdstraat 6	nvt	2.3 pp/wo
	Woning Hoofdstraat 8	nvt	2.3 pp/wo
Nieuwbouw t.p.v. Hoofdstraat 2	Kantoor/kantine	912	2.55 pp/wo

Het gaat om een toename van (7.050 – 6.765 =) 285 m² b.v.o., waarop een gemiddelde norm van 2.35pp/100 m² b.v.o. van toepassing is en om 912 m² b.v.o. waarop een gemid-

delde norm van 2.55pp/100 m² b.v.o. van toepassing is. De woning aan Hoofdstraat 2 verdwijnt, waardoor hiervoor 2.3 parkeerplaatsen minder nodig zijn. Totaal zijn dus $(2.35 \times 2.85 + 2.55 \times 9.12 - 2.3 =)$ 26.6 parkeerplaatsen nodig in aanvulling op de bestaande 40 parkeerplaatsen, derhalve (afgerond) 67 parkeerplaatsen.



Parkeren bij Gooskens Hout

In het kaartje 'Parkeren bij Gooskens Hout' is te zien dat 47 parkeerplaatsen gerealiseerd kunnen worden op het terrein in de bocht van de Hoofdstraat en de Breestraat en 10 parkeerplaatsen achter de Hoofdstraat 4 en 6.

Naast de woning Hoofdstraat 8 kunnen nog 20 parkeerplaatsen aangelegd worden, die door opgaand groen aan het zicht vanaf de Hoofdstraat onttrokken worden. Op deze manier kunnen 77 parkeerplaatsen worden aangelegd, waarmee ruimschoots wordt voldaan aan de berekende parkeerbehoefte.

De stellingen bij de ingang tot het terrein worden deels afgebroken, zodat op eigen terrein bij de ingang tot het terrein aan de Hoofdstraat ruimte ontstaat voor 3 vrachtwagens om te parkeren.

3.5 Groen

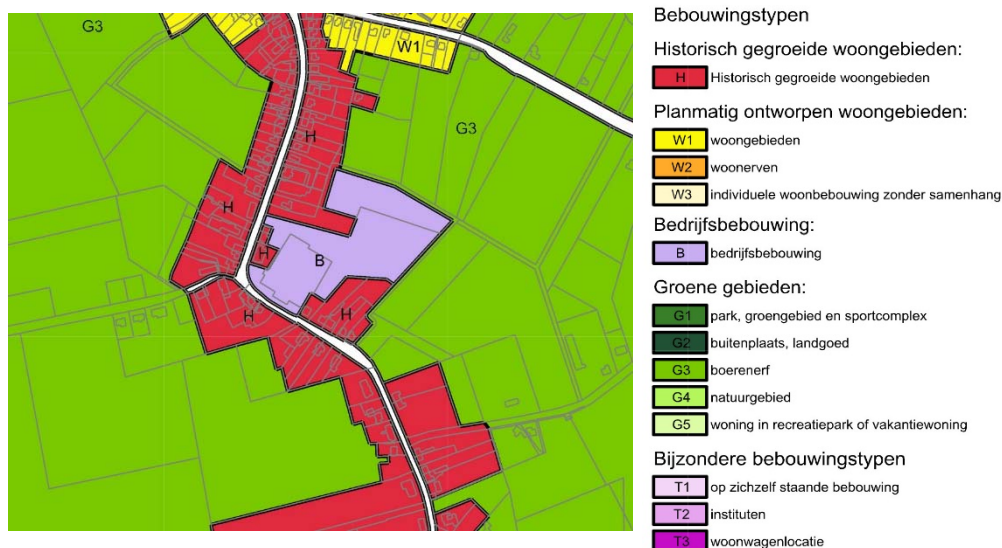
Waar er in de bestaande situatie nauwelijks sprake is van een groene inpassing van het bedrijfsterrein van Gooskens Hout, is in de nieuwe situatie ervoor zorggedragen dat het bedrijf alzijdig groen wordt ingepast in zijn omgeving.

De groene inpassing is uitgewerkt in het boekje 'Gooskens Hout – Inrichting Buitenruimte en beplantingsplan' dat als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

Het beplantingsassortiment voor de groenzones aan de noord-, oost- en westzijde van het plangebied is samengesteld op basis van de 'Materialenstaat Oude Akkers' uit het Landschapsontwikkelingsplan Bladel.

3.6 Welstand - beeldkwaliteit

Recent is voor de gemeente Bladel de Welstandsnota 2018 vastgesteld. In deze welstandsnota is de bestaande lintbebouwing binnen het plangebied langs de Hoofdstraat (Hoofdstraat 2 t/m 6) aangeduid als bebouwingstype 'H – Historisch gegroeide woongebieden'. Het overige plangebied is aangeduid als bebouwingstype 'B – bedrijfsbebouwing'



Zoals in paragraaf 3.1 is verduidelijkt, vormt een onderdeel van de herschikking van bedrijfsactiviteiten de sloop van het pand Hoofdstraat 2. Ter plaatse van het pand komt buitenruimte. De buitenruimte wordt ingericht als parkeerterrein. Bedoeling is dat groen het beeld

gaat bepalen aan de zijde van de Hoofdstraat en Breestraat. Waar nu de bebouwing van Hoofdstraat 2 staat, zal worden voorzien in hagen en bomen op het parkeerterrein.

Aan de bestaande hal zal een kantoor en kantine gebouwd worden. Deze ruimte wordt deels geïntegreerd in de bestaande hal, waardoor de uitbreiding beperkt kan blijven en op afstand blijft van de Hoofdstraat. Door de afstand ontstaat er meer ruimte voor groen rond de nieuwbouw. Omdat de nieuwe bebouwing zich toch duidelijk representeert aan het lint, wordt deze opgetrokken in een architectuur, die past in de context van het historische bebouwingslint.

Navolgend zijn enkele impressies van de nieuwbouw opgenomen. Het bouwplan is door welstand getoetst en goedgekeurd.



Nieuwbouw kantoor en kantine, gezien vanaf de hoek Hoofdstraat – Breestraat, straatniveau



Nieuwbouw kantoor en kantine, gezien vanaf de hoek Hoofdstraat – Breestraat, vogelvlucht

4 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

4.1 Nationaal beleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, is de overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, heeft het Rijk losgelaten. Er is enkel nog sprake van een 'ladder voor duurzame verstedelijking' (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die is vastgelegd in artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van deze instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro).

4.1.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

Het Barro is de juridische vertaling van de kaderstellende uitspraken die in de SVIR zijn geformuleerd en bevat regels ter bescherming van de nationale belangen. De regels van het Barro moeten in acht worden genomen bij het opstellen van provinciale ruimtelijke verordeningen en bestemmingsplannen, zodat ze doorwerken tot het niveau van de lokale besluitvorming.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Brabantse Omgevingsvisie

De Brabantse Omgevingsvisie bevat de belangrijkste ambities voor de fysieke leefomgeving voor de komende jaren. Op 14 december 2018 is de omgevingsvisie vastgesteld. Thans volgt een doorvertaling in een Omgevingsverordening en programma's. Tot die zijn vastgesteld blijven bestaande beleidsplannen voor natuur, ruimtelijke ordening, verkeer en vervoer en milieu en water van kracht. Daarmee wil Brabant op tijd klaar zijn voor de Omgevingswet wanneer deze in 2021 wordt ingevoerd.

In de Omgevingswet staan waarden als veiligheid, gezondheid en duurzame omgevingskwaliteit centraal. De Brabantse Omgevingsvisie voegt daar ambities aan toe voor vier hoofdopgaven: de energietransitie, een klimaatproof Brabant, Brabant als slimme netwerkstad en een concurrerende, duurzame economie. Voor ieder van deze opgaven geeft de omgevingsvisie aan wat de ambities op lange termijn zijn: wat is er nodig om Brabant in 2050 een gezonde, veilige en prettige leefomgeving te laten zijn? Maar ook een concreet tussendoel: waar moeten we in 2030 op zijn minst staan om dat langetermijndoel te halen? De omgevingsvisie geeft ook aan op welke nieuwe manieren de provincie met betrokkenen wil samenwerken aan omgevingsvraagstukken en welke waarden daarbij centraal staan.

4.2.2 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014 (SVRO) in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 door Provinciale Staten werd vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Interim Omgevingsverordening zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen: provinciale milieuverordening, verordening natuurbescherming, verordening ontgrondingen, verordening ruimte, verordening water en verordening wegen.

De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025, met een doorkijk naar 2040. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de Verordening ruimte, waarin de kaderstellende elementen uit de SVRO zijn vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijk beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse

landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Binnen de stedelijke structuur worden 2 ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:

- Stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dicht-slibben van het landelijk gebied tegen te gaan.
- Overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn in dit gebied gericht op de eigen behoefte. De gemeente Bladel ligt volgens de SVRO niet in het stedelijk concentratiegebied, maar in een landelijke regio.

In de kernen in het landelijk gebied hanteert de provincie als uitgangspunt dat hier alleen bedrijven worden gevestigd die qua aard, schaal en functie in de omgeving passen. Als door-groei van bedrijven ertoe leidt dat deze niet meer passen in de omgeving, is het provinciaal beleid er primair op gericht dat deze bedrijven worden opgevangen op een daarvoor geschikt terrein in het stedelijk concentratiegebied of op een regionaal bedrijventerrein, zoals het Kempisch Bedrijvenpark bij Hapert. Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en kwaliteiten van de omgeving. Bij de ontwikkeling van bedrijventerreinen vervult de provincie een regierol. Gemeenten en de provincie voeren in regionaal verband overleg om te komen tot een goede afstemming van de stedelijke ontwikkelingen (wonen, werken en voorzieningen) binnen de regio. In de regionale agenda's voor werken worden afspraken gemaakt over onder meer de regionale planning van bedrijventerreinen, herstructurering, beheer en onderhoud van bestaande terreinen en zorgvuldig ruimtegebruik. De provincie ziet in de toekomst enerzijds meer mogelijkheden voor menging van (woon- en werk)functies. Anderzijds is het van belang dat er voldoende aanbod is voor bedrijven die hinder kunnen veroorzaken naar hun omgeving en bedrijven met een extern veiligheidsrisico.

Conclusie

De handhaving van een relatief grootschalig bedrijf in de dorpskern van Hoogeloon is niet in lijn met het structuurvisiebeleid om grotere bedrijven naar speciale bedrijfslocaties, zoals het Kempisch Bedrijvenpark te verplaatsen. Door Gooskens Hout is grondig onderzocht aan de hand van herinrichtingsstudies en investeringsramingen of verplaatsing haalbaar is. Dit is niet het geval. Daarom is ervoor gekozen om het oppervlak van de bedrijfsbestemming van Gooskens Hout te krimpen door de zuidelijke locatie van het bedrijf af te stoten en te komen tot concentratie van het bedrijf op één perceel. Hiervoor is een beperkte uitbreiding

van de bedrijfsbestemming ten noorden van de Breestraat nodig: de woonbestemmingen aan de Hoofdstraat 2, 6 en (gedeeltelijk) 8 worden omgezet in een bedrijfsbestemming. Hoofdstraat 6 wordt een bedrijfswoning.

De bestaande bedrijfsbestemming ten zuiden van de Breestraat blijft gehandhaafd. Wel worden inspanningen verricht om de milieucategorie ter plaatse te verlagen van 3.1 naar maximaal 2.

Door de concentratie van Gooskens Hout verbetert de verkeerssituatie (geen oversteekbewegingen meer van bedrijfsverkeer) en kan het aanzicht van de Hoofdstraat/Breestraat verbeterd worden (meer groen). In relatie tot het structuurvisiebeleid is dus gekozen voor het 'next best' scenario van inkrimping en concentratie aan de rand van het stedelijk gebied van Hoogeloon.

4.2.3 Interim omgevingsverordening

De Interim omgevingsverordening is vastgesteld door Provinciale Staten op 25 oktober 2019 en vervangt een aantal provinciale verordeningen:

- provinciale milieuverordening
- verordening natuurbescherming
- verordening ontgrondingen
- verordening ruimte
- verordening water
- verordening wegen

Om straks klaar te zijn als de Omgevingswet in werking treedt, heeft de provincie eerst een Interim omgevingsverordening vastgesteld. Het is een 'Interim' omgevingsverordening om zo te benadrukken dat dit een tussenstap is naar de 'definitieve' omgevingsverordening gebaseerd op de Omgevingswet.

De Interim omgevingsverordening is gebaseerd op de huidige wetgeving en moet aan de wettelijke bepalingen van die wetgeving voldoen. Dat betekent dat nieuwe mogelijkheden uit de Omgevingswet nog niet zijn verwerkt. Er is wel zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de Omgevingswet en de voorwaarden voor een omgevingsverordening (bijvoorbeeld bij de opbouw en de digitale vormgeving). Deze Interim omgevingsverordening voegt de bestaande regels over de fysieke leefomgeving zoveel mogelijk samen in één verordening en is beleidsneutraal. Alleen aanpassingen die nodig zijn vanwege de samenvoeging of vanwege al vastgesteld beleid, zoals de omgevingsvisie, worden meegenomen.

In de Interim omgevingsverordening staan regels voor:

- Burgers en bedrijven: dit zijn zogenaamde rechtstreeks werkende regels voor activiteiten. Deze regels bevatten voorwaarden om een dergelijke activiteit te verrichten en geven ook aan of bijvoorbeeld eerst een melding moet worden gedaan voordat met een activiteit mag worden begonnen.
- Bestuursorganen van de overheid: dit zijn zogenaamde instructieregels. Met deze regels kan de provincie een opdracht geven aan gemeenten over onderwerpen die zij in het bestemmingsplan moeten opnemen of aan het waterschap over de manier waarop ze hun taken uitvoeren.

Rechtstreeks werkende regels voor burgers en bedrijven

Het gaat hier om regels die naast een eventuele vergunningplicht gelden. Er zijn in de Interim Omgevingsverordening voor de volgende thema's rechtstreekse regels opgenomen: grondwaterbescherming, grondwateronttrekking, bodemsanering, stortplaatsen, ontgrondingen, varend ontgassen, stiltegebied, wegen, natuur en landbouw. De meeste van deze regels waren eerst opgenomen in de Provinciale milieuverordening, de Verordening wegen, de Verordening ontgrondingen en de Verordening natuurbescherming.

Rechtstreeks werkende regels landbouw

Hier zijn voor de volgende werkingsgebieden rechtstreekse regels van toepassing:

- Stedelijk gebied
- Landelijk gebied

Dit werkingsgebied is relevant voor de rechtstreekse regels ten aanzien van landbouw. Binnen het plangebied is geen landbouw aanwezig of toegestaan. Om die reden is dit werkingsgebied voor dit plangebied niet relevant.

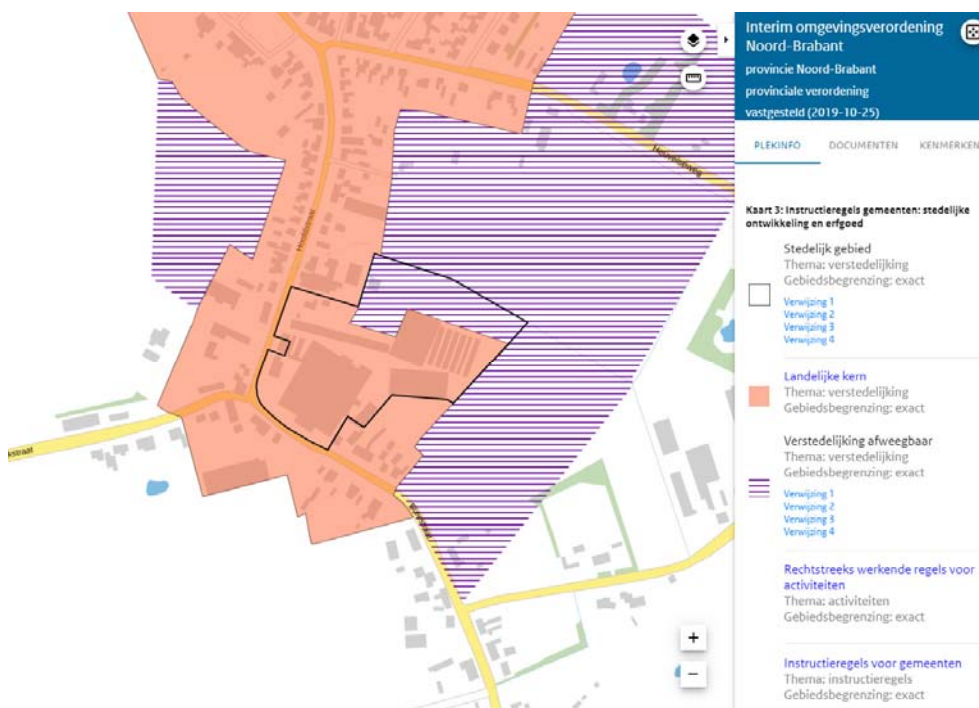
Instructieregels

Dit zijn de regels die tot voor kort waren opgenomen in de Verordening ruimte Noord-Brabant. Voor het onderhavige plangebied gaat het om de volgende thema's:

Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed

Hier zijn voor de volgende werkingsgebieden instructieregels van toepassing:

- Landelijke kern;
- Verstedelijking afweegbaar.



Kaart 3 Interim Omgevingsverordening met plangebied (zwart aangegeven)

Op basis van artikel 3.42 van de Interim omgevingsverordening moet de ontwikkeling van een locatie voor werken binnen Stedelijk gebied liggen en moet deze ontwikkeling passen binnen de regionale afspraken zoals bedoeld in afdeling 5.4 van deze omgevingsverordening. Bovendien moet worden onderbouwd dat het een duurzame stedelijke ontwikkeling betreft. Volgens deze omgevingsverordening voldoet een duurzame stedelijke ontwikkeling voor wonen aan de onderstaande voorwaarden:

1. bevordert een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving;
2. bevordert zorgvuldig ruimtegebruik, waaronder de transformatie van verouderde stedelijke gebieden;
3. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor productie en gebruik van duurzame energie;
4. houdt rekening met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water;
5. geeft optimaal invulling aan de mogelijkheden voor duurzame mobiliteit;
6. draagt bij aan een duurzame, concurrerende economie.

In algemene zin kan worden geconstateerd dat voor het grootste deel van het plangebied van Gooskens Hout – en ook voor het gebied dat in de Interim Omgevingsverordening als ‘Verstedelijking afweegbaar’ is aangeduid - in ieder geval reeds een bedrijfsbestemming geldt sinds de vaststelling van het voormalige bestemmingsplan ‘Kom Hoogeloon 2010’ (vaststellingsdatum 27 april 2010). Deze bedrijfsbestemming is in het geldende bestemmingsplan ‘Kom Hoogeloon 2019’ overgenomen.

Enige uitzondering vormt het achterste perceelsdeel van Hoofdstraat 8. Hiervoor geldt in het bestemmingsplan ‘Kom Hoogeloon 2019’ een woonbestemming. Het perceel Hoofdstraat 8 is verworven door Gooskens Hout om het achterste perceelsdeel aan het bedrijfsperceel te kunnen toevoegen, waardoor het perceel efficiënter kan worden ingedeeld (in de huidige situatie neemt het woonperceel een ‘hap’ uit het bedrijfsperceel).

Door de efficiëntere indeling ontstaat aan de buitenranden ruimte om hier een groenbestemming te situeren in plaats van de geldende bedrijfsbestemming. Hierdoor kan worden zorggedragen voor landschappelijke inpassing en een groenbuffer tussen het bedrijf en de woningen aan de Hoofdstraat.

De oppervlakte van de bedrijfsbestemming in het geldende bestemmingsplan ‘Kom Hoogeloon 2019’ bedraagt ca. 33.950 m². In voorliggend bestemmingsplan bedraagt deze oppervlakte ca. 33.730 m². Het bedrijfsperceel ten zuiden van de Breestraat, dat wordt afgestoten, blijft een bedrijfsbestemming behouden. Wel worden er inspanningen verricht om de geldende milieucategorie ter plaatse te verlagen van 3.1 naar maximaal 2.

De afname aan bedrijvigheid voor Hoogeloon vanwege het initiatief van Gooskens Hout bedraagt derhalve ca. 220 m². De oppervlakte van de bedrijfsbestemming verandert doordat enerzijds uitbreiding plaatsvindt, omdat de geldende woonbestemmingen voor Hoofdstraat 2, 6 en (gedeeltelijk) 8 worden omgezet in een bedrijfsbestemming (Hoofdstraat 6 wordt een bedrijfswoning), terwijl anderzijds delen van de bestaande bedrijfsbestemming worden omgezet in een verkeers- of groenbestemming.

Ad.1 Een goede omgevingskwaliteit met een veilige en gezonde leefomgeving wordt bevorderd door de maatregelen die in hoofdstuk 3 zijn beschreven. Samengevat komt dit neer op:

- Een betere groene inpassing van het bedrijf in zijn omgeving
- Meer verkeersveiligheid door het opheffen van overstekend bedrijfsverkeer op de Breetstraat
- Meer veiligheid op het bedrijfsterrein zelf door georganiseerd parkeren voor personeel en bezoekers buiten het bedrijfsterrein
- Toepassing van nieuwe bebouwing in een architectuur, die aansluit op het historisch bebouwingslint van de Hoofdstraat (is reeds goedgekeurd door welstand)
- Verbetering van de akoestische situatie.

Ad 2 Zorgvuldig ruimtegebruik wordt bevorderd door concentratie van het bedrijf van Gooskens op een locatie in plaats van de huidige twee. Door herschikking van activiteiten kan ruimte efficiënter benut worden.

Ad 3 Vast staat dat alle vorkheftrucks van het bedrijf elektrisch zullen worden. Verder zijn er goede mogelijkheden voor de toepassing van zonne-energie. Deze worden onderzocht.

Ad 4 Met klimaatverandering, waaronder het tegengaan van hittestress en voldoende ruimte voor de opvang van water wordt rekening gehouden door de aanplant van bomen en opgaand groen langs de randen van het terrein en door een goede toegankelijkheid voor het beheer van de aanwezige a-watgang.

Ad 5 Veel werknemers van dit plaatselijke bedrijf komen uit de directe omgeving en gaan met de fiets naar het werk. Door de situering van het bedrijf wordt automobilititeit dus beperkt.

Ad 6 Zie ad 2.

Instructieregels gemeenten: natuur- en stiltegebieden

Hier zijn voor het plangebied geen instructieregels van toepassing.

Instructieregels gemeenten: Grondwaterbescherming, waterveiligheid en -berging en instructieregels voor Waterschappen: watersystemen, waterveiligheid en -berging

Voor de toepassing van deze regels wordt verwezen naar de waterparagraaf in hoofdstuk 5 van dit bestemmingsplan.

Instructieregels gemeenten: basiskaart Landelijk gebied

Hier zijn voor de volgende werkingsgebieden instructieregels van toepassing:

- Gemengd landelijk gebied.

Het noordelijk deel van Gooskens Hout is op de kaart aangewezen als 'Gemengd landelijk' gebied. Deze aanduiding valt samen met de aanduiding 'Verstedelijking afweegbaar'. Kortheidshalve wordt hier verwezen naar de beantwoording onder **Instructieregels gemeenten: stedelijke ontwikkeling en erfgoed** eerder in deze paragraaf.

Instructieregels gemeenten: specifieke gebieden voor agrarische ontwikkelingen.

Hier zijn voor het plangebied geen instructieregels van toepassing.

Conclusie

De voorliggende ontwikkeling past binnen de regels van de Interim omgevingsverordening.

4.3 Regionaal beleid

Het regionale beleid met betrekking tot bedrijventerreinen is vastgelegd in de Kempische visie Bedrijventerreinen 'Naar een strategie voor bedrijventerreinen in de Brabantse Kempen' (2012). Het visiedocument bevat een gezamenlijke visie van de gemeenten Bergeijk, Bladel, Eersel, Oirschot en Reusel-De Mierden.

De gemeente Oirschot heeft uitgesproken zich voor wat betreft het thema “Werken” te richten op het stedelijk gebied. De provincie heeft hiermee ingestemd. Dit betekent concreet dat Oirschot niet meer binnen de scope van de Kempische Visie Bedrijventerreinen valt en dus vooralsnog geen partner is bij de uitvoering van de Kempische Visie Bedrijventerreinen.

Het doel is het realiseren van een gezonde bedrijventerreinmarkt in de Kempen. De Kempengemeenten hebben in juni 2015 per brief aan de regio Zuidoost-Brabant aangegeven dat het systeem zoals opgenomen in de Kempische visie nog altijd een goede balans geeft tussen vraag en aanbod van bedrijventerreinen. De visie uit 2012 bevat daarmee het actuele beleid voor de subregio de Kempen en behoeft geen aanpassing. In de Kempen is sprake van een overaanbod aan bedrijventerreinen dat voor het overgrote deel is toe te schrijven aan de regionale bedrijventerreinen Kempisch Bedrijvenpark in Hapert en Westfields in Oirschot. Deze terreinen zijn alleen beschikbaar voor bedrijven met kavels groter dan 5.000 m². Een groot deel van de vraag in de regio (80% van de vraag in aantallen, 40% in hectares) bestaat echter uit kleinschalige, lokaal gebonden bedrijvigheid die wil doorgroeien. Hiervoor is in de vijf gemeenten slechts een beperkt aanbod beschikbaar. Deze bedrijven hebben met name belangstelling voor verzorgde, up-to-date bedrijventerreinen zonder te veel 'stedenbouwkundige ballast'. Bij de ontwikkeling en herstructurering van bedrijventerreinen moet dan ook vooral worden ingestoken op de realisering van modern gemengde terreinen. In de bedrijventerreinvisie is aangegeven dat verhuizing van grootschalige bedrijven naar het Kempisch Bedrijvenpark (of naar Westfields) kan leiden tot een toenemende leegstand op bestaande lokale terreinen.

In de bedrijventerreinvisie is een uitvoeringsstrategie geformuleerd om een gezonde en aantrekkelijke bedrijventerreinenmarkt te realiseren. De visie betreft negen punten:

1. Voor grootschalige bedrijvigheid (> 5.000 m²) wordt het Kempisch Bedrijvenpark gereserveerd.
2. Het aanbod van terreinen voor kleinschalige bedrijvigheid (< 5.000 m²) wordt gefaseerd volgens het verkeerslichtmodel, waarbij er bedrijventerreinen op 'rood', 'oranje' of 'groen' staan voor uitgifte van bedrijfspercelen.
3. De ontwikkeling van nieuwe terreinen wordt bepaald aan de hand van een flexibele voorraadnorm, die wordt afgestemd op de geraamde vraag voor kavels < 5.000 m².

4. Door monitoring houden de gezamenlijke gemeenten grip op vraag en aanbod en kan worden ingespeeld op veranderingen in de marktsituatie. De ladder voor duurzame verstedelijking wordt gehanteerd in de behoefte-raming en planning van bedrijventerreinen.
5. Bestaande bedrijventerreinen worden op orde gehouden door lichte, geringe ingrepen en het bieden van maximale ruimte voor marktinitiatief.
6. De spelregels rondom uitgifte voor bedrijven > 5000 m² op het Kempisch Bedrijvenpark worden bekrachtigd.
7. De ruimtelijke kaders die worden gesteld, zijn zoveel mogelijk marktconform en bevorderen de leefbaarheid op de Kempische bedrijventerreinen.
8. Er worden in regionaal verband afspraken gemaakt over het faciliteren van stedelijke functies en voorzieningen op bedrijventerreinen. Door functiemenging en integrale gebiedsontwikkeling kunnen gemengde economische zones ontstaan waar, naast bedrijven, ook (zorg)voorzieningen, kantoren, onderwijs, detailhandel, sport en leisure te vinden zijn.
9. Samenwerking op het gebied van bedrijventerreinen is een opmaat naar samenwerking tussen de afdelingen EZ van de Kempengemeenten.

Gooskens Hout betreft bedrijvigheid met een oppervlakte van meer dan 5000 m². Vanuit het beleid wordt verplaatsing naar een regionaal bedrijventerrein voorgestaan. Elders in dit hoofdstuk (par. 4.2.2, 4.2.3 en 4.5) is gemotiveerd waarom Gooskens Hout ervoor gekozen heeft om niet te verplaatsen, maar de bedrijfsactiviteiten te comprimeren op een deel van de huidige bedrijfslocatie.

4.4 Gemeentelijk beleid

4.4.1 StructuurvisiePlus

Medio 2004 heeft de gemeenteraad van Bladel de StructuurvisiePlus (Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld en Dorpenplan) vastgesteld. Dit plan is vanaf dat moment het beleidskader geweest voor ruimtelijke planvorming. De StructuurvisiePlus brengt de waarden van de gemeente in beeld en geeft de kansen en mogelijkheden aan voor ontwikkelingen.

Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld

De kern van de StructuurvisiePlus wordt gevormd door een Duurzaam Ruimtelijk Structuurbeeld dat is opgesteld volgens de zogenaamde lagenbenadering. Vanuit de analyse is een structuurkaart opgesteld. In combinatie met de strategiekaart zijn de huidige waarden en de toekomstige ontwikkelingsrichtingen vastgelegd.

In het verstedelijkingspatroon is binnen de gemeente een duidelijk onderscheid te maken in een stedelijke hoofdstructuur en een dorpenstructuur. De stedelijke hoofdstructuur bestaat uit de woongebieden, bedrijventerreinen en voorzieningenclusters in en rond de kernen Bladel en Hapert, parallel aan de N284. Hier tegenover staat de dorpenstructuur: de regionale bebouwingsstructuur van dorpen die wordt gevormd door de kernen Netersel, Casteren en Hoogeloon.

De bebouwingskernen Bladel, Hapert, Hoogeloon, Casteren en Netersel zijn concentratiegebieden voor wonen, werken, winkelen en recreëren.

Voor nieuwe bebouwing wordt in eerste instantie gezocht naar mogelijkheden in het bestaand stedelijk gebied. Het streven naar inbreiden, herstructureren en intensiveren heeft geleid tot een convenant tussen gemeente en provincie, waarin voor de periode tot 2009 geen kwantitatieve beperkingen golden voor woningbouw in het stedelijk gebied.

Conclusie

Het initiatief is op zich in lijn met de StructuurvisiePlus, waarin Hoogeloon is aangewezen als concentratiegebied voor wonen, werken, winkelen, recreëren en waarin is aangegeven dat voor nieuwe bebouwing in eerste instantie gezocht wordt naar mogelijkheden binnen het stedelijk gebied.

4.4.2 Toekomstvisie Leven in Bladel, Op weg naar 2030

De 'Toekomstvisie Leven in Bladel, Op weg naar 2030' is vastgesteld door de gemeenteraad op 17 december 2009.

Het doel van de visie is om de gemeente concrete handvatten te bieden voor toekomstige beleidskeuzes. Met de uitwerking van de toekomstvisie worden ook een aantal beleidsnota's geactualiseerd, waaronder het Leefomgevingsplan, de structuurvisie, de economische visie, de woonvisie, de groenvisie en de grondnota.

Het proces is 'bottom-up' tot stand gekomen. Vanuit verschillende geledingen in de gemeentelijke organisatie en samenleving zijn deelvisies opgesteld of geactualiseerd. Tevens is een grootschalige communicatieronde met gemeenteraad en inwoners van de kernen georganiseerd. Een enquête in het najaar van 2008 maakte ook onderdeel uit van het proces.

Als instrument voor de visie is gekozen voor de duurzaamheidsdriehoek (Milieu en Leefomgeving, Mens en Maatschappij en Economie).

De visie zelf:

- geeft antwoord op de vraag 'waar staan de gemeente Bladel in 2030';
- geeft inzicht in de ontwikkeling die de gemeente moet doormaken om evenwichtig en doordacht besturen mogelijk te maken;
- is integraal, kerngericht en uitvoerbaar;
- borduurt voort op het Leefomgevingsplan;
- is 'duurzaam';
- springt in op trends en ontwikkelingen;
- is een toetsingskader voor nieuw op te stellen beleid;
- is een gedragen en herkenbare visie voor bewoners, ondernemers en instellingen, ambtenaren en bestuurders van de gemeente Bladel.

Per kern is in een visie aangegeven, wat voor die kern specifiek is. Voor Hoogeloon gaat het om de volgende aspecten:

- compleet dorp met alle primaire voorzieningen;
- groeien: organisch met een 'plus';
- samenwerken, creatief denken en innovatief zijn om voorzieningen op peil te houden;
- (24-uurs)zorg in de kern;
- multifunctionele accommodatie, zorgvoorziening en school als spil in het dorp;
- hechte gemeenschap, behoud van eigen karakter en uitstraling;
- kleinschalige bedrijvigheid.

Conclusie

Gooskens Hout is geen kleinschalige bedrijvigheid. Anderzijds is het wel een bedrijf dat al meer dan 155 jaar aan Hoogeloon verbonden is en dat al sinds het begin van de jaren '60 het beeld van Hoogeloon bepaalt, zoals het nu doet. Het is een bedrijf dat werkgelegenheid biedt aan bewoners van Hoogeloon. Het is een bedrijf dat bijdraagt aan een hechte gemeenschap, behoud van eigen karakter en uitstraling.

4.4.3 Beleidsvisie externe veiligheid

De raad van de Gemeente Bladel heeft op 20 september 2012 de Beleidsvisie externe veiligheid 2012 vastgesteld. Het doel van de beleidsvisie is om de risico's waaraan burgers in hun leefomgeving worden blootgesteld door activiteiten met gevaarlijke stoffen, tot een aanvaardbaar minimum te beperken.

In de beleidsvisie gaat men uit van een gebiedsgerichte aanpak. Het plangebied valt onder gebiedstype risicoluw: intensief wonen/werken. Een risicoluw gebied kenmerkt zich door een hoge bevolkingsdichtheid. Nieuwe risicovolle activiteiten zijn hier niet gewenst, tenzij dit van belang is voor het functioneren van het risicoluwe gebied. In het invloedsgebied van risicovolle infrastructuur is ruimtelijke ontwikkeling toegestaan, mits het planontwerp wordt geoptimaliseerd en wordt voldaan aan de omgang met de risicomaten zoals beschreven in hoofdstuk 4 van de beleidsvisie.

Ambitieniveau 'risicoluw' m.b.t. plaatsgebonden risico
• Beperkt kwetsbare objecten, waarvoor richtwaarden gelden in plaats van grenswaarden, mogen in nieuwe situaties nergens binnen de PR 10^{-6}-contour van een bedrijf of transportas liggen. • Voor bestaande situaties wordt ernaar gestreefd de risico's voor beperkt kwetsbare objecten liggend binnen de PR 10^{-6}-contour zoveel als mogelijk te beperken.
Ambitieniveau 'risicoluw' m.b.t. groepsrisico
• Overschrijding van de oriënterende waarde van het GR wordt niet geaccepteerd. • Een significante toename van het groepsrisico wordt niet geaccepteerd.

Conclusie

Het plan voldoet aan de uitgangspunten van de beleidsvisie.

4.4.4 Gemeentelijk Rioleringsplan Bladel (GRP) 2015-2020

Een gemeente is vanuit de huidige wetgeving (Wet Milieubeheer) verplicht om een GRP vast te laten stellen. Het GRP is in werking getreden op 10 december 2015. Het heeft betrekking op de periode 2015-2020 en is tot stand gekomen via een intensieve samenwerking met Waterschap De Dommel en diverse afdelingen van de gemeente Bladel.

In het GRP zijn zes beleidsspeerpunten benoemd:

1. Anticiperen op klimaatverandering

Door klimaatverandering neemt de kans op extreme buien toe. Dit vergt een andere wijze van hemelwaterverwerking. De gemeente Bladel realiseert robuuste waterstructuren, bovengrondse maatregelen en gecombineerde blauw/groene voorzieningen

2. Differentiatie beschermings- en onderhoudsniveau

Om het gemeentelijke watersysteem goed te laten functioneren wordt onderhoud uitgevoerd. Traditioneel gebeurt dit volgens een vaste frequentie uitgevoerd, terwijl de systeem-belasting en/of faalrisico's verschillen. Door de mate van onderhoud af te stemmen op de mate van gebruik, worden de personele en financiële middelen van de gemeenten efficiënter ingezet.

3. Meer inzicht verkrijgen in het functioneren van het (afval)watersysteem

De gemeente Bladel beschikt over een grond- en afvalwatermeetnet en een (theoretisch) rioolmodel om inzicht te verkrijgen in het functioneren van het (afval)watersysteem. Op een aantal locaties is het functioneert het systeem anders dan verwacht of theoretisch berekent. Om te waarborgen dat toekomstige investeringen doelmatig zijn, worden specifieke locaties nader onderzocht.

4. Betaalbare gemeentelijke watertaken

De rioolheffing van de gemeente Bladel is relatief hoog in vergelijking met de overige gemeenten binnen het Waterportaal Zuidoost Brabant. Voor een belangrijk deel komt dit door de rentelasten van rioolvervangingen en afkoppelprojecten uit het verleden. Om de gemeentelijke watertaken ook in de toekomst betaalbaar te houden, zijn alle uitgaven kritisch beschouwd en kan de financieringsmethode in de toekomst eventueel worden omgevormd van activeren naar sparen.

5. Duurzaamheid in de gemeentelijke watertaken

Uit de Toekomstvisie 2030 'Leven in de gemeente Bladel' blijkt dat de gemeente veel waarde hecht aan duurzaamheid. Bij de inkoop van werken/diensten op het gebied van de rioleringstaken geldt duurzaamheid als een belangrijk selectiecriteria. Bij eigen beheer- objecten geeft de gemeente het goede voorbeeld.

6. Communicatie watertaken

Landelijk is een trend waarneembaar dat de bewustwording van burgers ten aanzien van water en riolering afneemt. Ook de belangstelling voor de beroepsgroep is een aandachtspunt, omdat in de toekomst een gebrek aan onvoldoende gekwalificeerd personeel dreigt. Om het bewustzijn te vergroten gaat de gemeente Bladel actief de dialoog aan met haar inwoners, o.a. tijdens waterdagen.

Conclusie

De verhardingstoename bedraagt minder dan 2000 m². Hiervoor is in het verbreed Gemeentelijk Rioleringsplan (vGRP) 2015-2020 aangegeven dat er dan geen sprake is van een bergingsopgave. Wel wordt gestreefd naar afkoppeling van hemelwater. Zie de waterparagraaf (5.3) van dit bestemmingsplan.

4.5 Ladder voor duurzame verstedelijking

Algemeen

In artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening is de zogenaamde 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. In dat artikel is bepaald dat een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- Trede 1 Het plan dient te voorzien in een behoefte.
- Trede 2 Indien er sprake is van een behoefte, dient te worden beschreven in hoeverre in die behoefte kan worden voorzien binnen het bestaand stedelijk gebied van de regio, door herstructurering, transformatie of anderszins.
- Trede 3 Indien blijkt dat de ontwikkeling niet binnen bestaand stedelijk gebied kan plaatsvinden, dient te worden beschreven in hoeverre deze plaatsvindt op een passende locatie buiten het stedelijk gebied.

Toetsing initiatief:

De oppervlakte van de bedrijfsbestemming in het geldende bestemmingsplan 'Kom Hoogeloon 2019' bedraagt ca. 33.950 m². In voorliggend bestemmingsplan bedraagt deze oppervlakte ca. 33.730 m². Het bedrijfsperceel ten zuiden van de Breestraat, dat wordt afgestoten, blijft een bedrijfsbestemming behouden. Wel worden er, voor zover dit binnen de mogelijkheden van de initiatiefnemer ligt, inspanningen verricht om de geldende milieucategorie ter plaatse te verlagen van 3.1 naar maximaal 2.

Trede 1 Behoeft

Gooskens Hout heeft in de huidige situatie een bedrijf dat zich bevindt op 2 locaties:

- 1 locatie ten zuiden van de Breestraat met een bedrijfsbestemming van 6.515 m²
- 1 locatie ten noorden van de Breestraat met een bedrijfsbestemming van 33.950 m²

Intensief en langdurig is onderzocht of verplaatsing van het bedrijf naar het Kempisch Bedrijvenpark haalbaar was. Hiervoor is substantiële groei echter een voorwaarde en te voorzien is dat deze, ook meer op termijn, slechts beperkt zal zijn, omdat de houthandel op de top van de markt zit.

Daarom is ervoor gekozen om het bedrijfsoppervlak voor Gooskens substantieel terug te brengen. Dit is mogelijk door te komen tot een zo efficiënt mogelijke indeling van de locatie ten noorden van de Breestraat. Zoals beschreven in paragraaf 4.2.3 (Interim Omgevingsverordening) lukt deze herschikking van bebouwing en activiteiten alleen als de geldende woonbestemmingen voor Hoofdstraat 2, 6 en (gedeeltelijk) 8 worden omgezet in een bedrijfsbestemming (Hoofdstraat 6 wordt een bedrijfswoning).

Trede 2 en 3 Invulling behoefte binnen en buiten stedelijk gebied

De af te stoten locatie ten zuiden van de Breestraat blijft een bedrijfsbestemming behouden. Wel worden voor dit bedrijfsperceel de mogelijkheden onderzocht om de milieucategorie ter plaatse te verlagen van 3.1 naar maximaal 2.

De afname aan bedrijvigheid voor Hoogeloon vanwege het initiatief van Gooskens Hout bedraagt derhalve ca. 220 m².

Het noordelijk plandeel dat in de Interim Omgevingsverordening is aangeduid als 'Stedelijk afweegbaar' heeft voor het grootste deel reeds een bedrijfsbestemming in het geldende bestemmingsplan (het gehele plandeel m.u.v. het achterperceel van Hoofdstraat 8). De bedrijfsbestemming in dit gebied wordt enerzijds vergroot door de toevoeging van het achterperceel van Hoofdstraat 8 aan de bedrijfsbestemming, waardoor een efficiënter gebruik van het terrein mogelijk is (meer aaneengesloten terrein). De bedrijfsbestemming hier wordt anderzijds verkleind t.o.v. de geldende situatie doordat deze aan de randen wordt omgezet in een groenbestemming. Per saldo is binnen het gebied dat in de Omgevingsvisie is aangeduid als 'stedelijk afweegbaar' een toename van 65 m² bedrijfsbestemming.

Conclusie

Omdat het bedrijf Gooskens Hout haar bedrijfsoppervlak comprimeert en herstructureert op het bestaande perceel ten noorden van de Breestraat is hier een dringende behoefte aan benutting van de woonpercelen Hoofdstraat 2 en 8 (gedeeltelijk) als bedrijfsbestemming. Per saldo neemt de oppervlakte bedrijfsterrein in Hoogeloon met ca. 220 m² af, ondanks het feit dat de locatie ten zuiden van de Breestraat een bedrijfsbestemming blijft houden. In het stedelijk gebied is sprake van een afname van ca. 285 m² bedrijventerrein. In het gebied dat in de Interim Omgevingsverordening is aangeduid als 'Stedelijk afweegbaar' is sprake van een toename van 65 m². Dit stedelijk afweegbaar gebied heeft in het geldende bestemmingsplan (alsook in het voorgaande bestemmingsplan 'Kom Hoogeloon 2010', dat op 27 april 2010 is vastgesteld) reeds goeddeels een bedrijfsbestemming.

4.6 Conclusie

De provincie stelt in haar beleid ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling van Bladel dat het bestaand stedelijk gebied een belangrijke rol vervult voor het accommoderen van de stedelijke ruimtevraag. Stedelijke herstructurerings- en intensiveringprocessen zijn in principe overal binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk.

Wel is het zo dat de provincie uitgaat van het principe dat nieuwe bedrijvigheid met een oppervlak van meer dan 5000 m² zich vestigt op een bedrijventerrein dat hiervoor geoutilleerd is. Voor Hoogeloon is vestiging op het Kempisch Bedrijvenpark in Hapert de meest voor de hand liggende mogelijkheid.

Gooskens betreft een bestaand bedrijf met een perceelsoppervlak dat groter is dan 5000 m². Al sinds 2011 heeft Gooskens afgewogen of bedrijfsverplaatsing een mogelijkheid was. Hiertoe zijn inrichtingsstudies gemaakt voor de locaties en zijn haalbaarheidsberekeningen verricht.

Geconstateerd is, dat de houthandel zich thans op de top van de markt bevindt en dat uitbreiding van de activiteiten, die nodig is om bedrijfsverplaatsing financieel haalbaar te maken, daarom uiterst ongewis is. Als uitbreiding al haalbaar is, dan is deze bovendien alleen door verdringing te realiseren.

Om deze redenen heeft Gooskens besloten dat voor het voortbestaan van het bedrijf herstructurering van de bestaande locatie de enige reële optie is.

Het gaat om bestaande bedrijvigheid die gecomprimeerd wordt van twee locaties naar één locatie. Op het te herstructureren perceel rust reeds nagenoeg volledig een bedrijfsbestemming. Beperkte uitbreiding van de bebouwingsmogelijkheden voor kantoor/kantine vindt plaats, waar nu een woonbestemming is gesitueerd (Hoofdstraat 2). Beperkte uitbreiding van de bedrijfsbestemming vindt plaats ter plaatse van Hoofdstraat 6 (omzetting woonbestemming naar bedrijfsbestemming: de bestaande woning wordt een bedrijfswoning) en Hoofdstraat 8 (omzetting van een deel van de woonbestemming naar bedrijfsbestemming, zodat een efficiëntere indeling van het bedrijfsp perceel mogelijk wordt).

De bestaande bedrijfsbestemming ten zuiden van de Breestraat blijft gehandhaafd. Inspanningen worden verricht om de milieucategorie ter plaatse te verlagen van 3.1 naar maximaal 2.

De herschikking van bedrijfsactiviteiten leidt per saldo tot een afname van ca. 220 m² bedrijventerrein in Hoogeloon.

Met het initiatief wordt de bedrijfscontinuïteit van een bedrijf dat al meer dan 155 jaar in Hoogeloon is gevestigd vergroot. Ook wordt bijgedragen aan verbetering van de leefomgeving doordat overstekend bedrijfsverkeer tussen twee bedrijfsp percelen aan weerszijden van de hoofdroute door Hoogeloon wordt opgeheven en doordat zorg wordt gedragen voor een groene inpassing van de bedrijfsbebouwing aan de dorpszijde.

5 Milieuhygiënische en planologische aspecten

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

5.1 Bodem

In het geldende bestemmingsplan 'Kom Hoogeloon 2019' kent nagenoeg het gehele plangebied een bedrijfsbestemming met bouwvlak. Het plangebied maakt onderdeel uit van een historische saneringslocatie (Houthandel Gooskens BV – Breestraat 25 – AA172800615) waar saneringen hebben plaatsgevonden. Dit is inmiddels zo'n 20 jaar geleden. Dit betekent dat de kwaliteit van de bodem voor een groot deel van het gebied betreffende het concept-bestemmingsplan Gooskens Hout niet bekend is. Op locaties waar in de toekomstige situatie, maar ook tijdens de aanlegfase, contact is met de bodem (een afdeklaag aanwezig) is door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant (ODZOB) geadviseerd om onderzoek uit te voeren.

- Voor de uitbreiding van de bedrijfshal met kantoor/kantine achter het huidige pand Hoofdstraat 2 is door Tritium Advies in augustus 2015 een verkennend bodemonderzoek en een nader asbestonderzoek uitgevoerd.
- Het achterterrein van het woonperceel Hoofdstraat 8 wordt bij het terrein van Gooskens Hout betrokken. Hierdoor verandert de bestemming van 'Wonen' in 'Bedrijf', 'Groen' of 'Verkeer'. Voor het gehele perceel Hoofdstraat 8 is in januari 2020 een bodemonderzoek verricht door Lankelma Geotechniek.
- Voor de overige locaties waar bebouwing of bouwwerken worden neergezet is in juni 2019 onderzoek verricht door Lankelma Geotechniek.

De rapportages van deze bodemonderzoeken zijn als bijlagen bij deze toelichting gevoegd. Navolgend worden de onderzoeken samengevat.

5.1.1 Verkennend bodemonderzoek en nader asbestonderzoek Hoofdstraat 2 (door Tritium Advies, augustus 2015)

Aanleiding voor de onderzoeken is de voorgenomen transformatie van de betreffende locatie. Het doel van het verkennend bodemonderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem van de onderzoekslocatie. De doelstelling van het nader asbestonderzoek is na te gaan of de bodem ter plaatse van het aangetroffen schuurtje op de onderzoekslocatie verontreinigd is met asbest en of de concentratie aan asbest in de bodem van de onderzoekslocatie de norm van 100 mg/kg d.s. overschrijdt.

Verkennd bodemonderzoek

Uit de resultaten blijkt dat de grond niet verontreinigd is met de onderzochte stoffen.

Het gehalte aan barium in het grondwater fluctueert maar blijkt geen sterke verontreiniging te zijn. De overige aangetoonde gehalten in het grondwater zijn dermate laag dat nader onderzoek niet noodzakelijk wordt geacht.

Nader asbestonderzoek

Op zowel op het maaiveld als in de uitkomende grond zijn geen asbestverdachte materialen waargenomen.

In de toplaag (0,0 - 0,1 m-mv) rondom het schuurtje (direct onder het asbestdak) varieert de gewogen asbestconcentratie in grond van 110 tot 910 mg/kg d.s. Het asbest komt voor in de fractie <16 mm. Het betreft niet-hechtgebonden crocidoliet (amfiboolasbest) en/of chrysotiel (serpentin-asbest). Tevens zijn in de fractie <500 µm asbestverdachte vezels aangetoond. Als bron voor de asbestverontreiniging in de grond kan het verweerde asbestdak worden aangewezen.

Formeel gezien dient de fractie <500 µm nog geanalyseerd te worden op de aanwezigheid van respirabele vezels (SEM analyse) om eventuele humane risico's (spoedeisendheid) te kunnen bepalen. De opdrachtgever is echter voornemens om op korte termijn het schuurtje te slopen en de grond te saneren. Derhalve wordt het uitvoeren van SEM analyses niet noodzakelijk geacht. Indien de sloop en de grondsanering niet op korte termijn gebeuren zullen alsnog aanvullend SEM-analyses uitgevoerd moeten worden.

Verwacht wordt dat de verontreiniging aanwezig is over een oppervlakte van circa 25 m². Hierbij dient er vanuit te worden gegaan dat de verontreiniging tot een diepte van circa 0,2 m-mv aanwezig is. De omvang van de verontreiniging wordt geraamd op circa 5 m³.

Geadviseerd wordt om de verontreiniging met asbest na de sloop van het schuurtje, maar voorafgaande aan de herinrichting van het terrein, te saneren. Hiervoor dient een saneringsplan, plan van aanpak of BUSmelding opgesteld te worden. De grond dient onder milieukundige begeleiding te worden ontgraven.

Conclusie

Op de onderzoekslocatie is rondom een schuurtje over een oppervlakte van circa 25 m² een verontreiniging met asbest in de bodem aanwezig met een omvang van circa 5 m³ welke gesaneerd dient te worden. De vervuiling wordt thans ingekaderd. De overige onderzoeksresultaten leveren geen beperkingen op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van de betreffende locatie.

5.1.2 Verkennend – en nader bodem- en asbestonderzoek Hoofdstraat 8 (door Lankelma, januari 2020)

Lankelma Geotechniek Zuid B.V. heeft een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd voor het perceel Hoofdstraat 8.

De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de voorgenomen ontwikkeling ter plaatse van de onderzoekslocatie. Als gevolg hiervan dient de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd te worden. Daarnaast dient door middel van onderhavig onderzoek beoordeeld te worden of aanvullende procedures noodzakelijk zijn in het kader van de Wet bodembescherming (Wbb).

De conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven:

Verkennend bodem- en asbestonderzoek

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,5 m-mv overwegend uit matig fijn siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn met name in de bovengrond lokaal bijmengingen (baksteen, zinkassen en slakken) gedaan die duiden op de mogelijke aanwezigheid van verontreinigende stoffen in de bodem. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Grond

In het grondmengmonster MM1 (bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte met cadmium aangetoond. In het grondmengmonster MM2 zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond.

In de grond tussen het woonhuis en de Hoofdstraat zijn in de bodemlagen 30-50 en 20-80 cm-mv respectievelijk zintuiglijk zinkassen aangetoond in de boringen B05 en B06. Hiervan is het grondmengmonster MM3 samengesteld. In dit grondmengmonster zijn analytisch licht verhoogde gehalten met cadmium, kobalt, kwik, molybdeen en nikkel aangetoond. Tevens zijn koper, lood en zink aangetoond in gehalten die de interventiewaarden overschrijden.

In het grondmengmonster MM4 (ondergrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met koper en lood aangetoond. Ook is zink aangetoond in een gehalte groter dan de interventiewaarde.

Grondwater

In het grondwater uit peilbuis B01 is analytisch een licht verhoogd gehalte aan barium aangetoond. Deze overschrijdt de streefwaarde, doch niet de interventiewaarde.

Asbest in grond

In het grondmengmonster ASBMM1 is analytisch asbest aangetoond in een concentratie die de interventiewaarde/grenswaarde overschrijdt. Op basis hiervan dient een nader bodemonderzoek naar asbest te worden uitgevoerd.

Nader bodem- en asbestonderzoek

Naar aanleiding van de resultaten van het verkennend onderzoek is een nader bodem- en asbestonderzoek uitgevoerd.

Grond

Om de omvang van de verontreiniging met zware metalen in de bovengrond te bepalen, is een dertigtal boringen in een raster geplaatst. Vervolgens is geprobeerd om de verontreinigingen op te sporen met een XRF-analyzer. Hierbij zijn geen noemenswaardige verhogingen gevonden. Vervolgens is een aantal grondmonsters in het laboratorium geanalyseerd.

In het grondmonster B102 (0-50 cm-mv) is analytisch een licht verhoogde concentratie met koper en lood aangetoond. Ook is zink aangetoond in een gehalte dat $\frac{1}{2}$ (S+I) overschrijdt. In de grondmonsters B112 (20-50 cm-mv) en B113 (0-50 cm-mv) is een licht verhoogd zinkgehalte aangetoond. In de overige geanalyseerde grondmonsters zijn geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond.

Asbest in grond

In de grondmengmonsters ASBMM101 (ABG104 en ABG105, 0-20 cm-mv) en ASBMM103 (ABG101 t/m ABG103, 0-20 cm-mv) is geen verhoogd asbestgehalte aangetoond.

Toetsing hypothese

De hypothese 'onverdacht' dient op basis van de resultaten te worden verworpen. Vermoedelijk is sprake van een lokale verontreiniging met zware metalen tussen het woonhuis en de straat. Het betreft een spot kleiner dan 25 m³. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging.

Toetsing hypothese asbest

De hypothese 'diffuse bodembelasting met een heterogeen verdeelde asbestverontreiniging' kan op basis van de resultaten worden aanvaard. Rondom de schuur is vermoedelijk sprake van een lokale asbestverontreiniging in de druppelzone.

Nader bodemonderzoek

Op de onderzoekslocatie zijn twee spotverontreinigingen gevonden. De verontreiniging met zware metalen is waarschijnlijk afkomstig van een verharding met zinkassen aan de voorzijde van het perceel, hetgeen inhoudt dat het naar alle waarschijnlijkheid een geval van vóór 1987 betreft. De zorgplicht is in dit geval niet van toepassing. De verontreiniging is kleiner is dan 25 m³. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Als men graafwerkzaamheden op deze locatie gaat uitvoeren dient een plan van aanpak opgesteld te worden.

Ter plaatse van de schuur is sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging (asbest boven 100 mg/kgds). Indien men werkzaamheden in de grond gaat verrichten dient een BUS-melding ingediend te worden. De verontreiniging is naar verwachting veroorzaakt voor het jaar 1993, hetgeen inhoudt dat de zorgplicht in dit geval niet van toepassing is.

Resumé en aanbeveling

Middels onderhavig bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures noodzakelijk. Op basis van de bevindingen uit onderhavig bodemonderzoek zijn er, naar inzicht van Lankelma Geotechniek, vanuit milieuhygiënisch oogpunt derhalve geen belemmeringen c.q. beperkingen voor de voorgenomen ontwikkeling op deze locatie.

- Aan de voorzijde van het woonhuis (buiten het plangebied van onderhavig bestemmingsplan) is sprake van een spotverontreiniging met zware metalen. Als men hier in de toekomst graafwerkzaamheden uitvoert, dient hier rekening mee te worden gehouden. Het betreft een verontreiniging kleiner dan 25 m³. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging. Voorafgaand aan de start van eventuele werkzaamheden op deze locatie dient een plan van aanpak opgesteld te worden;
- Rondom de schuur (binnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan) is sprake van een lokale asbestverontreiniging in de druppelzone. De verontreiniging overschrijdt de interventiewaarde, hetgeen inhoudt dat een BUS-melding opgesteld dient te worden. Deze BUS-melding dient voor aanvang van de werkzaamheden bij het bevoegd gezag ingediend te worden;
- Het verlenen van een omgevingsvergunning is ter competentie aan het bevoegd gezag.

5.1.3 Verkennend en nader bodemonderzoek Breestraat 24 te Hoogeloon (door Lankelma Geotechniek, juni 2019)

Lankelma Geotechniek Zuid B.V. heeft een verkennend en nader bodemonderzoek uitgevoerd voor het plangebied, voorzover dat niet onderzocht is in de onderzoeken voor Hoofdstraat 2 en 8, die in voorgaande paragrafen besproken zijn. De aanleiding voor het laten uitvoeren van een bodemonderzoek is de geplande nieuwbouw ter plaatse van de onderzoekslocatie, m.u.v. de nieuwbouw ter plaatse van het perceel van de voormalige woning aan de Hoofdstraat 2, waarvoor Tritium Advies een onderzoek heeft uitgevoerd (zie voorgaande paragraaf 5.1.1).

De conclusies en aanbevelingen van dit onderzoek zijn hieronder weergegeven:

Verkennen bodemonderzoek

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 3,8 m-mv overwegend uit matig fijn tot grof, matig tot sterk siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. Ter plaatse van boring B6 wordt op een diepte van 1,0 – 1,5 m-mv een sterk zandige leemlaag aangetroffen. In de uitkomende grond zijn zintuiglijk geen bijmengingen waargenomen. Tijdens de uitvoering van de veldwerkzaamheden is geen aanvullende informatie naar voren gekomen welke tot een aanpassing van de boorstrategie heeft geleid.

Deellocatie A2 en L2

In grondmengmonster MM5 (bovengrond) is analytisch een sterk verhoogd gehalte met kobalt aangetoond. Het mengmonster is vervolgens uitgesplitst separaat onderzocht op de

parameter kobalt. Hieruit blijkt dat de vaste bodem ter plaatse van boring B11 sterk verontreinigd is met de betreffende parameter. In de overige grondmonsters zijn maximaal lichte verhogingen met kobalt gemeten.

In grondmengmonsters MM6 (bovengrond) en MM7 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bovengrond indicatief als klasse AW2000, wonen en plaatselijk (boring B11) en de ondergrond indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

In het grondwater uit peilbuis B2 zijn analytisch geen verhoogde gehalten aangetoond.

Deellocatie F1

In grondmengmonsters MM1 en MM2 (bovengrond) zijn analytisch licht verhoogde gehalten met kobalt aangetoond. Deze concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch niet de interventiewaarden.

In grondmonsters MM3 (bovengrond) en MM4 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

Op basis van het Besluit bodemkwaliteit kan de milieuhygiënische kwaliteit van deze bovengrond indicatief als klasse AW2000 en industrie en de ondergrond indicatief als klasse AW2000 beschouwd worden.

In het grondwater uit peilbuis B1 is analytisch een licht verhoogd gehalte met barium aangetoond. Deze overschrijdt de streefwaarde doch niet de interventiewaarde.

Deellocatie U1 en U2

In grondmengmonster MM8 (bovengrond) is analytisch een sterk verhoogd gehalte met kobalt aangetoond. Tevens zijn analytisch licht verhoogde gehalten met PAK, PCB en minerale olie aangetroffen. Het mengmonster is vervolgens uitgesplitst en separaat onderzocht op de parameter kobalt. Hieruit blijkt dat de vaste bodem ter plaatse van boring B28 sterk verontreinigd is met de betreffende parameter. In de overige grondmonsters zijn maximaal lichte verhogingen met kobalt gemeten.

In grondmengmonster MM9 (bovengrond) is analytisch een licht verhoogd gehalte met cadmium aangetoond. Deze concentratie overschrijdt de achtergrondwaarde, doch niet de interventiewaarde.

In grondmonster MM10 (ondergrond) zijn analytisch geen van de onderzochte parameters in verhoogde mate aangetoond. Allen liggen onder de achtergrondwaarden.

Asbest in grond

In het kader van dit onderzoek is geen specifiek onderzoek (conform NEN5707) verricht naar het voorkomen van asbest in de grond en op het maaiveld. Wel heeft een indicatieve inspectie van het terrein plaatsgevonden. In de vrijkomende grond en op het maaiveld zijn geen asbestverdachte (plaat)materialen aangetroffen. Het voorliggende onderzoek doet echter geen bindende uitspraak over de aan- of afwezigheid van asbest in de bodem binnen de onderzoekslocatie.

In 2012/2013 heeft Heijmans Eindhoven het terrein verhard met een gebroken puinlaag met asfaltlagen. De puinlaag is onder CE keurmerk geleverd, er is geen certificaat voorhanden.

Nader bodemonderzoek

Algemeen

De bodem op de locatie bestaat tot de verkende diepte van 1,2 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend. In de uitkomende grond zijn zintuiglijk geen bijmengingen waargenomen. Ter plaatse van boringen B101 t/m B107 is op een diepte van 0,15 à 0,17 – 0,3 à 0,4 m-mv een puinlaag aangetroffen. In de uitkomende grond zijn zintuiglijk geen bijmengingen waargenomen.

Grond

Tijdens het verkennend bodemonderzoek is in de bovengrond ter plaatse van boring B11 en B28 een sterk verhoogd gehalte met kobalt aangetoond. Uit analyse van een zevental grondmonsters blijkt dat de bodemlaag van 0,3 – 0,7 m-mv een licht verhoogd gehalte met kobalt bevat. Deze licht verhoogde concentraties overschrijden de achtergrondwaarden, doch overschrijden de interventiewaarden niet.

Resumé en aanbeveling

Middels het verrichte verkennend en nader bodemonderzoek is de milieuhygiënische kwaliteit van de grond en het grondwater vastgelegd. In het kader van de Wet bodembescherming zijn geen aanvullende procedures meer noodzakelijk. Resumerend kan gesteld worden dat:

- uit het onderzoek blijkt dat ter plaatse van boring B11 en B28 een verontreiniging met kobalt van zeer beperkte omvang aanwezig is. Er is geen sprake van een geval van ernstige bodemverontreiniging;
- indien men graafwerkzaamheden ter plaatse wil uitvoeren, men dit vooraf middels een (beknopt) plan van aanpak kenbaar dient te maken aan het bevoegd gezag. Het bevoegd gezag dient in te stemmen, alvorens men mag aanvangen met de voorgenomen werkzaamheden.

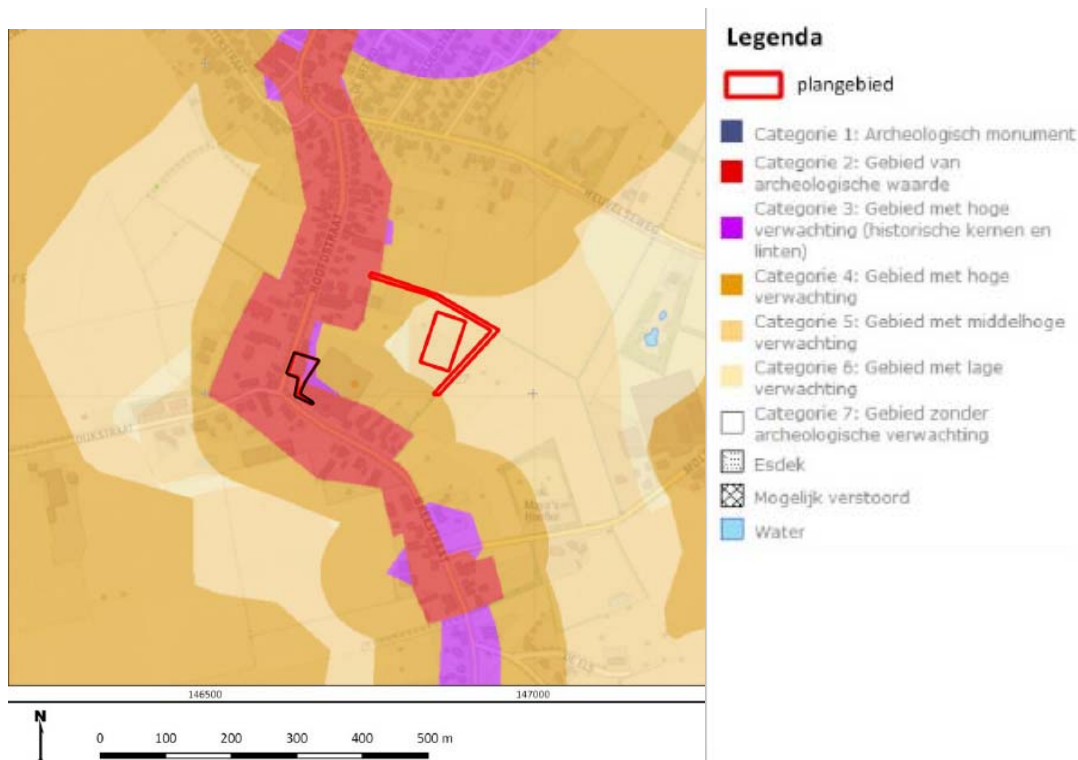
5.2 Archeologie

Begin juli 2009 hebben de gemeenten Oirschot, Reusel-De Mierden, Bladel, Eersel, Berg-eijk, Heeze-Leende, Cranendonck, Waalre en Valkenswaard aan de SRE Milieudienst opdracht gegeven om een Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg en een gemeentelijke Erfgoedkaart op te stellen, waarin zowel de archeologische waarden en verwachtingen als de cultuurhistorische waarden zijn opgenomen.

Transect B.V. heeft in juni 2018 een archeologisch vooronderzoek uitgevoerd in het plangebied. De aanleiding van het onderzoek wordt gevormd door de voorgenomen sloop van de woning aan de Hoofdstraat 2 (zuidwestzijde van het plangebied), waarna hier een nieuw kantoorgebouw voor het naastgelegen bedrijf zal worden gerealiseerd. Aan de noordzijde van het plangebied zal een nieuwe loods worden gerealiseerd en bebouwing worden opgericht tot aan de noordelijke en oostelijke perceelsgrens aan de rand van een bestaande watergang.

Alvorens de werkzaamheden kunnen plaatsvinden, dient hiervoor een bestemmingsplanwijziging plaats te vinden en moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

In het geldende bestemmingsplan voor het plangebied, Bestemmingsplan 'Kom Hoogeloon 2019' zijn voor het plangebied de volgende archeologische dubbelbestemmingen van toepassing: 'Waarde – Archeologie 2', 'Waarde – Archeologie 3', 'Waarde – Archeologie 4.1', 'Waarde – Archeologie 4.2', 'Waarde – Archeologie 5.2' en 'Waarde – Archeologie 6'.



Archeologische beleidskaart met daarin afgebeeld de onderzochte gebieden (Hoofdstraat 2 in zwart, gebieden in noordoostelijk plandeel rood)

Op basis van het archeologisch vooronderzoek heeft het plangebied twee verschillende verwachtingen op het aantreffen van intacte archeologische waarden. Voor het westelijke deelgebied, aan de Hoofdstraat 2, is sprake van een hoge verwachting op het aantreffen van archeologische waarden uit de periode Laat-Paleolithicum tot en met de Nieuwe Tijd. De nadruk van de aan te treffen waarden ligt waarschijnlijk op de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd, gebaseerd op het aantreffen van een restant van een oud bouwlanddek, vanaf maaiveld tot een diepte van 80-85 cm -Mv. Dit oude bouwlanddek ligt diffuus begrensd op de natuurlijke ondergrond, waardoor hier onder theoretisch gezien ook sprake kan zijn van sporen en vondsten uit eerdere periodes. Eventuele historische funderingen kunnen zich ook onder en tussen de funderingen van de bestaande bebouwing bevinden.

In het oostelijk deel van het plangebied is een andere situatie vastgesteld. De aangetroffen pleistocene afzettingen vertonen kenmerken die overeenkomen met zeer vochtige omstandigheden ten tijde van de periode Laat-Paleolithicum – Vroege Middeleeuwen. Wel is hier aangetoond dat het gebied waarschijnlijk sinds de Late Middeleeuwen vrijwel continu in gebruik is geweest als landbouwgebied, getuige het aanboren van de gedempte sloot in boring 4. Dit betreft waarschijnlijk een watergang uit de 19e of de 20e eeuw, gedempt tijdens werkzaamheden in het kader van de ruilverkaveling. Dergelijke greppels vertegenwoordigen een lage archeologische waarde. Omdat dit deel van het plangebied gedurende de periode Laat-Paleolithicum – Vroege Middeleeuwen hoogstwaarschijnlijk onbewoonbaar is geweest en het gedurende de Late Middeleeuwen en de Nieuwe Tijd alleen als landbouwgebied is gebruikt, is het onwaarschijnlijk dat hier archeologische waarden zullen worden aangetroffen. De (middel-)hoge verwachting op het aantreffen van intacte archeologische waarden is voor dit deel van het plangebied dan ook naar een lage verwachting bij te stellen.

Binnen het plangebied is sprake van twee verschillende verwachtingen. Daarom zijn in het archeologisch onderzoek ook twee verschillende adviezen geformuleerd.

- Binnen het deelgebied aan de Hoofdstraat 2 bestaat het vermoeden dat toekomstige werkzaamheden zullen zorgen voor een verstoring van archeologische waarden. Hier wordt dan ook geadviseerd om hier voorafgaand aan eventuele toekomstige ingrepen in de toekomst een aanvullend archeologisch onderzoek uit te voeren naar de exacte aard van deze archeologische waarden. Een dergelijk onderzoek kan het beste worden uitgevoerd in de vorm van een Inventariserend Veldonderzoek door middel van Proefsleuven (IVO-P). De kaders en regelgeving waarbinnen dit onderzoek plaats moet vinden, moeten vooraf worden vastgelegd in een Programma van Eisen (PvE), dat eer het onderzoek aan kan vangen dient te zijn goedgekeurd door het bevoegd gezag, de gemeente Bladel. Gezien de potentiële aanwezigheid van historische funderingen tussen bestaande funderingen, is het aan te bevelen een dergelijk proefsleuvenonderzoek te combineren met de ingrepen ten behoeve van de sloop van de huidige funderingen.
- In het oostelijke deelgebied zullen naar verwachting geen archeologische waarden verstoord worden. Hier is het advies dan ook om dit deel van het plangebied vrij te geven voor de voorgenomen ingrepen, evenals toekomstige ingrepen in de ondergrond. Mochten er tijdens eventuele werkzaamheden onverhoopt toch archeologische waarden worden aangetroffen, hebben de initiatiefnemer en de uitvoerder van

de werkzaamheden de wettelijke plicht deze vondsten direct te melden bij het bevoegd gezag, de gemeente Bladel (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Het bovenstaande vormt een advies. Het is aan de bevoegde overheid, de gemeente Bladel, om op basis van de resultaten van dit rapport te bepalen of en welke maatregelen nodig zijn om eventuele archeologische waarden te beschermen.

Selectieadvies

Op basis van het archeologisch onderzoek is door de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant een selectieadvies uitgebracht. Dit is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

In het selectieadvies wordt het volgende aangegeven:

Het rapport is naar aanleiding van de opmerkingen op het conceptrapport goed aangepast. Het rapport toont aan dat de archeologische verwachting voor het deelgebied aan de Hoofdstraat 2 hoog is. Vanwege deze hoge archeologische verwachtingswaarde is een waarderend archeologisch onderzoek in de vorm van proefsleuven (conform protocol Proefsleuven KNA 4.0 en de aanvullende richtlijnen van de gemeente Bladel) noodzakelijk. Hiermee kan de kwaliteit, aard, datering omvang en diepteligging van de vindplaats worden vastgesteld. Vanwege de historische waarde van de boerderij adviseren we bovendien om de sloop van zowel de bovengrondse als ondergrondse delen van de bebouwing uit te voeren onder bouwhistorische en archeologische begeleiding. Na de begeleiding van de sloop zal in het gehele plangebied een proefsleuvenonderzoek moeten worden uitgevoerd om vast te stellen of er behoudenswaardige archeologische resten aanwezig zijn. Gezien de relatief geringe omvang van het plangebied raden wij bovendien aan de mogelijkheid tot een doorstart naar een opgraving (in combinatie met de verse sloop) open te houden, indien het proefsleuvenonderzoek resulteert in positieve resultaten. Daarbij willen wij wel benadrukken dat zo'n doorstart pas gemaakt kan worden, wanneer het onderzoek door middel van proefsleuven geëvalueerd is. Het archeologisch onderzoek dient plaats te vinden aan de hand van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen en uitgevoerd te worden door een archeologisch bedrijf bevoegd tot het uitvoeren van archeologische opgravingen (Erfgoedwet 2016).

Gezien de lage verwachting van het oostelijke deelgebied is hier geen verder archeologisch onderzoek nodig. Door de lagere ligging en de vergraven bodem is de kans klein dat hier nog waardevolle archeologische resten aanwezig zijn. Mochten er tijdens de werkzaamheden echter toch onverhoopt archeologische waarden worden aangetroffen, dan is de uitvoerder van de werkzaamheden en de initiatiefnemer verplicht om deze vondsten direct te melden bij het bevoegd gezag, de gemeente Bladel (Erfgoedwet 2016, artikel 5.10).

Conclusie selectieadvies

In het selectieadvies is aangegeven:

- Er is er geen belemmering vanwege archeologie voor voorgenomen bouwactiviteiten in het noordoostelijk plangebied.
- Er moet door middel van een proefsleuvenonderzoek worden vastgesteld in hoeverre bouwactiviteiten in het plandeel van Hoofdstraat 2 kunnen plaatsvinden.

Proefsleuvenonderzoek Hoofdstraat 2

Conform een opgesteld programma van eisen, is de ondergrondse sloop van de bestaande bebouwing aan de Hoofdstraat 2 begeleid en is in het naastliggende bouwvlak een proefsleuf aangelegd.

- Conform de in het PvE-genoemde cijfers zullen de civiel technische werkzaamheden in het bouwvlak tot 60 cm -MV diep plaatsvinden. Uit de proefsleuf in het bouwvlak blijkt dat archeologische resten dieper liggen dan de toekomstige werkzaamheden die zullen plaatsvinden. Op het niveau binnen de 60 cm -MV bevindt zich een grotendeels verstoord esdek, wat betekent dat bij toekomstige werkzaamheden eventuele archeologische zaken in de top van het dekzand NIET verstoord zullen worden. De weinige archeologische sporen die wel in het dekzand zijn gevonden, zijn een ondiep (deels verstoord) greppeltje uit mogelijk de Late Middeleeuwen/Nieuwe Tijd, en een subrecente ondiepe paalkuil.
- In het gebied van de sloop van de funderingen is geconstateerd dat ook hier niet of nauwelijks het archeologisch vlak bereikt wordt. De enkele sporen die in het vlak aanwezig zijn, bestaan uit 2 paalkuiltjes (Nieuwe Tijd) en een waterput (Late Middeleeuwen/Nieuwe Tijd). Ook deze sporen bevinden zich onder het niveau van de verwachte toekomstige werkzaamheden.

Conclusie en advies proefsleuvenonderzoek Hoofdstraat 2

De verwachting is dat geplande werkzaamheden conform PvE niet dieper gaan dan 60 cm -MV, waardoor het archeologisch relevante niveau dat archeologische sporen bevatte (circa 80-100 cm -MV) niet verstoord zal worden.

Advies is daarom om het gebied vrij te geven voor de geplande werkzaamheden. In overleg met het bevoegd gezag is reeds besloten de waterput in situ te bewaren en verdere begeleiding van de civieltechnisch werkzaamheden (waaronder het ontgraven van het bouwvlak) te staken. Hetgeen betekent dat de bevoegde overheid met bovenstaand advies heeft ingestemd.

Mocht er echter toch ontgravingen plaatsvinden die dieper reiken dan de 60 cm -Mv, adviseren wij om dit alsnog archeologisch te laten begeleiden, immers de aanwezigheid van relevante sporen is hier aangetoond (bijv. de waterput). Naar aanleiding van het geringe aantal sporen en vondsten binnen dit onderzoek, wordt verder geadviseerd tot het overslaan van het maken van een evaluatierapport, waarbij een standaard rapport zal volstaan.

Voor het gehele bestemmingsplan is een dubbelbestemming Waarde – Archeologie (diverse categorieën) van toepassing: bij werkzaamheden die leiden tot een verstoring van de bodem, moet eerst aangetoond worden dat geen archeologische waarden worden aangetast.

5.3 Water

5.3.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is de opstelling van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding. Hiervoor is navolgende watertoets opgesteld.

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. Waterschap De Dommel heeft in 2015 het Waterbeheerplan 2016-2021 ‘waardevol water’ vastgesteld. Dit waterbeheerplan beschrijft de doelen en inspanningen van Waterschap De Dommel voor de periode 2016-2021.

In dit waterbeheerplan is een indeling gemaakt in de volgende thema's:

- droge voeten
- voldoende water
- natuurlijk water
- schoon water
- mooi water

Aansluitend op het waterbeheerplan hebben de drie Brabantse waterschappen sinds 1 maart 2015 de beschikking over één gezamenlijke verordening. Dit betreft de zogenaamde Brabant Keur. Als onderdeel van dit harmonisatietraject hanteren de waterschappen dezelfde (beleids)uitgangspunten voor het beoordelen van plannen waarbij het verhard oppervlak toeneemt.

Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij het hydrologisch neutraal ontwikkelen het uitgangspunt is. Kortom, het initiatief mag niet leiden tot een verandering in de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast is het streven om het schone en het verontreinigde water zoveel mogelijk te scheiden.

Het beleid van de gemeente Bladel voor wat betreft de waterhuishouding sluit aan op het landelijke en provinciale beleid. Tot dit doel is mede het Waterplan Bladel opgesteld. Het belangrijkste uitgangspunt is dat nieuwe ontwikkelingen geen belemmering mogen vormen voor het vasthouden, bergen en afvoeren van water in het deelstroomgebied. Daarnaast is het van belang dat bij inpassing wordt voorkomen dat afwenteling op andere delen van het deelstroomgebied plaatsvindt. Nieuwe rioolstelsels van enige omvang dienen als verbeterd gescheiden te worden uitgevoerd. Verder dient bij nieuwe ontwikkelingen hemelwater, afkomstig van ‘schoon’ afvoerend oppervlak, waar mogelijk, geïnfiltreerd te worden. Voor de hierna beschreven onderzoekslocatie zijn de informatie en maatregelen vanuit het waterbeheerplan “Waardevol water” en het Waterplan Bladel gebruikt bij het opstellen van de waterparagraaf.

5.3.2 Locatiestudie

Ligging plangebied

Het plangebied bevindt zich aan de zuidzijde van Hoogeloon.

In de huidige situatie is het plangebied goeddeels in gebruik als bedrijventerrein. Aan de westzijde van het plangebied bevinden zich aan de Hoofdstraat 2 percelen, die als woonperceel in gebruik zijn. Het perceel E 1016 aan de noordzijde van het plangebied is nog in gebruik als weiland.

Grondwaterstanden

Voor het gebied geldt een grondwatertrap Vb (Gemiddeld Laagste Grondwaterstand GLG > 1.20 m -/- mv, Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) 0.25 – 0.40 m -/- mv). Metingen

in de omgeving laten zien dat de GHG bij een monitoringsbuis onder de Hoofdstraat ter hoogte van het plangebied ca. 0.77 -mv bedraagt (bron: Dinoloket, putcode GMW51C107979, maaiveld ter plaatse 27.82 m + N.A.P.). Aan de oostzijde van het terrein is de GHG meer in overeenstemming met de GHG van de grondwatertrap Vb: de dichtstbijzijnde peilbuis (identificatienummer B51C1862-001) laat een GHG van ca. 0,43 m -mv zien (meetgegevens van 1-1-2013 tot 1-4-2019). Deze buis ligt in de nabijheid van de Kleine Beerze.

De benodigde capaciteit ligt tussen de kruinhoogte van de noodoverloopconstructie en de bodem van de voorziening. Indien de bodem van de voorziening lager ligt dan de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG), dan geldt de GHG als ondergrens.

Zoals aangegeven bedraagt de GHG ter plaatse van de peilbuis in de Hoofdstraat ca. 0.77 m -mv. Voor de westzijde van het bedrijventerrein is deze grondwaterstand als uitgangspunt genomen. Omdat het terrein zelf wat lager ligt dan de Hoofdstraat (ongeveer 0.15 m) is uitgegaan van een GHG van 0.55 m gemiddeld onder de westhelft van het bedrijventerrein.

De GHG ter plaatse van de peilbuis in het Beerzedal (oostelijk van het bedrijventerrein van Gooskens bedraagt 0.45 m. Het is onwaarschijnlijk dat deze GHG in westelijke richting hoger wordt, omdat hier juist een lagere GHG gemeten is. Daarom is voor de oosthelft van het terrein uitgegaan van een GHG van 0.45 m.

K-waarden

Blijkens het verrichte bodemonderzoek (boorprofielen in de bijlagen van de bij deze toelichting gevoegde bodemrapporten) bestaat de bodem op de locatie tot de verkende diepte van 3,5 m-mv overwegend uit matig fijn, matig siltig zand. Met name de bovengrond is humushoudend (hoge zwarte enkeerdgronden zEZ23). De k-waarde voor humushoudende grond is goed (tot 5m water per dag), de k-waarde voor siltig matig fijn zand is redelijk tot goed (0.5 – 1.5 m water per dag). Over het algemeen zijn er dus goede infiltratiemogelijkheden.

Terreinhoogte

De terreinhoogte loopt van de zuidwestzijde naar de noordoostzijde af van 27.7 naar 26.8 m (bron: www.ahn.nl).

Verhardingstoename:

De verhardingstoename is inzichtelijk gemaakt op onderstaande kaartjes:

In het geldende bestemmingsplan heeft nagenoeg het gehele plangebied de bestemming 'bedrijfsdoeleinden', waarbinnen 100% verharding mogelijk is.

Voor de bepaling van de verhardingstoename wordt echter niet naar de planologische situatie, maar de feitelijke situatie gekeken.

De bestaande en de nieuwe situatie zijn weergegeven op de kaartjes de kaartjes hieronder.

	Huidige situatie (m ²)	Toekomstige situatie (m ²)
Totaal verhard oppervlak	26.120	34.410
Onverhard oppervlak	12.005	3.715
Totaal plangebied	38.125	38.125

De verhardingstoename bedraagt derhalve 8.290 m².



Bestaande situatie



Nieuwe situatie

In art. 3.6 van de keur is aangegeven dat het verboden is om zonder vergunning neerslag naar een oppervlaktelichaam te laten komen door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak.

In de algemene regels, Art. 15 van de keur wordt vrijstelling verleend van dit verbod voor zover:

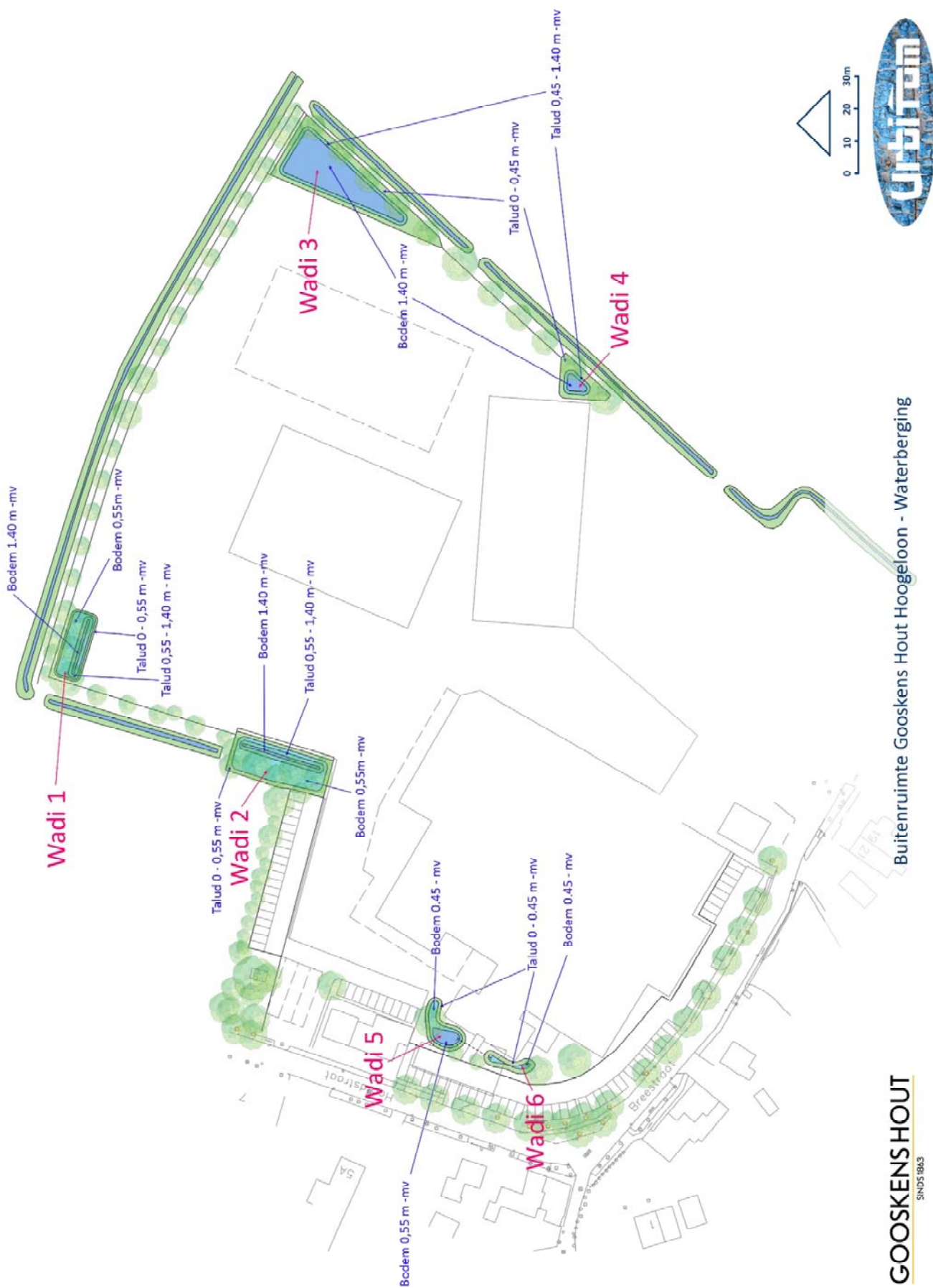
- het afkoppelen van verhard oppervlak maximaal 10.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak maximaal 2.000 m² is, of;
- de toename van verhard oppervlak bestaat uit een groen dak.
- De toename van verhard oppervlak tussen 2.000 m² en 10.000 m² is en compenserende maatregelen zijn getroffen om versnelde afvoer van hemelwater tegen te gaan, in de vorm van een voorziening met een minimale compensatie conform de rekenregel:

Voor een toename van het verhard oppervlak kan de vereiste compensatie berekend worden door de toename van het verhard oppervlak (m²) te vermenigvuldigen met een waterschijf van 60 mm (0,06 m). Daaruit volgt de omvang van de vereiste compensatie in kubieke meters (m³). De kaart 'Algemene regel afvoer regenwater door verhard oppervlak 2015' geeft vervolgens aan of voor een specifieke locatie met minder compensatie volstaan kan worden. Deze kaart is gebaseerd op een combinatie van locatiespecifieke bodemkundige en hydrologische omstandigheden. Ten aanzien van de onderhavige locatie is op basis van de hydrologische gevoeligheid en infiltratiepotentie sprake van een gevoeligheidsfactor met een nominale waarde van 1.

De rekenregel luidt dus als volgt:

$$\text{'Benodigde compensatie (in m}^3\text{)} = \text{toename verhard oppervlak (in m}^2\text{)} \times \text{gevoeligheidsfactor} \times 0,06 \text{ (in m)'}$$

Op basis van deze berekening dient een waterbergingsvoorziening met een inhoud van 497,4 m³ (8290 x 1 x 0,06 m³) gerealiseerd te worden.



Aan de oost- en westzijde van het bedrijventerrein (bergingsvoorzieningen nr's 1/m 4) wordt voorzien in een opvangcapaciteit voor 7460 m² hemelwater (oppervlak conform de tabel 'Hemelwaterberekening totale pand' van Boink, zoals opgenomen in de bijlage bij deze toelichting), met een inhoud van $(7.460 \times 1 \times 0,06 =) 447,6 \text{ m}^3$.

In het voorterrein voor het nieuwe kantoor (bergingsvoorzieningen 5 en 6) wordt voorzien in een opvangcapaciteit voor het resterende nieuwe verharde oppervlak $(8290 - 7460 =) 830 \text{ m}^2$, met een inhoud van $(830 \times 1 \times 0,06 =) 49,8 \text{ m}^3$.

De waking bij de voorzieningen bedraagt 0,1 m.

Lediging vindt plaats door infiltratie. Voor de wadi's 1 t/m 4 wordt een noodoverloop in de vorm van een landelijke afvoer voorzien op de a-watgang die in de nabijheid van deze wadi's. In deze landelijke afvoer zit een kleine opening, die ervoor zorgt dat het water vertraagd afstroomt naar de A-watgang, zodat er bij regen toch weer capaciteit komt in de wadi's, zodat de kans op noodoverstort (en dus versnelde afvoer) verkleind wordt.

Voor de wadi's 5 en 6 wordt eenzelfde landelijke afvoer voorzien naar het (HWA)riool in de Hoofdstraat.

De wadi's zijn allen op minimaal 1 m van de beschermingszone (5m) van de A-watgang rond het terrein gesitueerd.

Zoals aangegeven wordt voor wadi's 1, 2, 5 en 6 gerekend met een GHG van 0,55 m –mv (zie onder 'grondwaterstanden') voor de wadi's 3 en 4 wordt gerekend met een GHG van 0,45 m –mv.

De waking bedraagt 0,1 m. Wadi 6 wordt vanwege de ligging in de voortuin en de beperkte omvang iets minder diep uitgevoerd dan de GHG. Dit resulteert voor de wadi's in de volgende effectieve bergingshoogte:

Wadi 1: 0,45 m

Wadi 2: 0,45 m

Wadi 3: 0,35 m

Wadi 4: 0,35 m

Wadi 5: 0,45 m

Wadi 6: 0,35 m

Ter plaatse van de taluds van de wadi's is de bergingscapaciteit dan: *oppervlakte talud x effectieve bergingshoogte x 0.5*.

Waar de wadi's 'op diepte' zijn is de bergingscapaciteit: *oppervlakte bodem x effectieve bergingshoogte*.

Op deze manier is voor de wadi's de volgende inhoud berekend:

Wadi 1: Taluds	7,41 m ³	+ bodem	65,24 m ³	=	Totaal	72,65 m ³
Wadi 2: Taluds	21,84 m ³	+ bodem	130,40 m ³	=	Totaal	152,24 m ³
Wadi 3: Taluds	40,84 m ³	+ bodem	153,78 m ³	=	Totaal	194,62 m ³
Wadi 4: Taluds	15,00 m ³	+ bodem	15,77 m ³	=	Totaal	30,77 m ³
Wadi 5: Taluds	21,00 m ³	+ bodem	14,40 m ³	=	Totaal	35,40 m ³
Wadi 6: Taluds	7,84 m ³	+ bodem	5,50 m ³	=	Totaal	13,34 m ³

Totale berging bedraagt dan 499 m³, dus iets meer dan de vereiste bergingscompensatie vanwege de verhardingstoename voor Gooskens Hout.

Beschermingszone waterwingebied

In het geldende bestemmingplan 'Kom Hoogeloon 2019', ligt binnen de bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' over de A-watergang aan de noord- en oostzijde van het plangebied de aanduiding 'Beschermingszone watergang'.

Deze beschermingszone is opgenomen op de verbeelding bij onderhavig bestemmingsplan. Deze valt samen met de, in dit bestemmingsplan nieuw opgenomen, groenbestemming.

Waterkwaliteit

Ten behoeve van de waterkwaliteit zal de voorgestelde ontwikkeling bij de aanleg geen gebruik maken van uitlogbare materialen, waardoor de uitspoeling van vervuilende stoffen via de bodem naar het oppervlaktewater voorkomen wordt. De aansluiting op het gemeentelijk rioolstelsel zal gerealiseerd worden met een gescheiden rioleringsstelsel voor hemel- en vuilwater. Verdere aanvullende voorzieningen hoeven niet getroffen te worden.

Conclusie

Door de ontwikkelingen binnen onderhavig bestemmingsplan is er sprake van een verhardingstoename van ca. 8.290 m². Vanwege deze verhardingstoename dient voorzien te worden in een compensatie in de vorm van waterberging. De ondergrond biedt daartoe voldoende mogelijkheden voor infiltratie. De bergingsopgave bedraagt 497,4 m³. Deze capaciteit wordt gerealiseerd in de vorm van bergingsvoorzieningen, die worden aangelegd op eigen terrein. De bergingsvoorzieningen zijn voorzien van een landelijke afvoer, op 0.1 m – mv, zodat zij niet overlopen als het wateraanbod te groot is. De overloop in het voorterrein bij het kantoor aan de Hoofdstraat sluit aan op het HWA-riool in de openbare ruimte. De voorzieningen op het bedrijventerrein zelf hebben een overloop op de nabijgelegen A-watergang.

5.4 Geluid

Voor het plangebied is enkel de bestemming 'Bedrijf' van toepassing. Deze bestemming is geen gevoelige bestemming in het kader van de Wet geluidhinder. De bedrijfswoning, die is opgenomen in onderhavig plan betreft een bestaande woning. Een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaai kan om deze redenen achterwege blijven.

Wel is het zo dat de voorgenomen activiteiten en werkzaamheden die met de beoogde exploitatie samenhangen geluid produceren. Overeenkomstig de rekenmethode uit de Handleiding meten en rekenen Industrielawaai (VROM 1999) zijn daarom in een onderzoek Industrielawaai de geluidsniveaus berekend op de dichtstbijzijnde woningen. Het onderzoek is verricht door K&M Akoestisch Adviseurs. De rapportage van 13 januari 2020 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

Hierbij is uitgegaan van de van de actuele en toekomstige bedrijfssituatie en de daarbij optredende geluidsproductieniveaus afkomstig van in de inrichting aanwezige toestellen en installaties en van verrichte werkzaamheden en plaatsvindende activiteiten— de geluidsemissie van de inrichting vastgesteld. Op basis hiervan is de geluidsbelasting berekend ter plaatse van geluidsgevoelige objecten in de directe omgeving.

De voorgenomen herstructurering van Gooskens Hout Hoogeloon betreft de onderstaande akoestisch relevante aspecten:

- De bedrijfsactiviteiten worden geconcentreerd op het bedrijfsperceel aan de noordzijde van de Breestraat. Het zuidelijk bedrijfsperceel wordt afgestoten. Hierdoor worden oversteekbewegingen van heftrucks en zijladers over de Breestraat verleden tijd.
- De zuidgevels van de bedrijfshallen A1, G1 en G2 worden voorzien van dichte metselwerk wanden, waardoor het mogelijk wordt om de hoek Breestraat-Hoofdstraat aan de straatzijde een groener gezicht te geven.
- De woning aan de Hoofdstraat 2 wordt gesloopt. De ontstane ruimte zal worden benut voor parkeerdoeleinden en voor de realisatie van een kantoorpand met kantine aan de westzijde van de bestaande bedrijfshal A1.
- Bedrijfshal A1 wordt als nieuwe productieruimte in gebruik genomen en de expeditie wordt verplaatst van bedrijfshal A1 naar bedrijfshal D.
- De stellingen voor houtopslag op het terrein achter de woningen aan de Hoofdstraat 4 en 6 worden verwijderd ten behoeve van de beperkte uitbreiding van de bestaande bedrijfshal A1 voor productiedoeleinden, het realiseren van een oplaadpunt voor de heftrucks en het parkeren.
- De bestaande 6 meter hoge afscherming van Legio blokken achter de woningen aan de Hoofdstraat 4 en 6 wordt verwijderd en wordt vervangen door een 2,5 meter hoge afscherming met opgaand groen.
- De noordzijde van het bedrijfsterrein wordt ingericht als houtopslag met stellingen (locatie M). Tussen de percelen aan de Hoofdstraat en de nieuwe houtopslag op het noordelijk bedrijfsterrein wordt een 4,5 meter hoge afscherming met opgaand groen gerealiseerd.
- De bestaande stellingen voor houtopslag worden uitgebreid (locatie M) en overdekt (locatie F).
- Het perceel met woning aan de Hoofdstraat 8 is inmiddels aangekocht en wordt gedeeltelijk als opslagterrein bij de inrichting betrokken (locatie M).
- De kopstellingsrekken voor houtopslag (stallage C) langs de toegang tot het terrein aan de zijde van de Hoofdstraat worden verplaatst naar locatie M, zodat parkeerruimte op eigen terrein ontstaat voor personenauto's en vrachtwagens.



Kaartje bij akoestisch relevante aspecten herstructurering Gooskens Hout

Conclusie

De resultaten van het onderzoek zijn als volgt samen te vatten:

- In verband met de voorgenomen herstructurering van Gooskens Hout Hoogeloon is een onderzoek verricht naar de optredende geluidsbelasting in de directe omgeving van de inrichting aan de Breestraat 23a, 24, 25 en 27 te Hoogeloon.
- Het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ten gevolge van de inrichting bedraagt ter plaatse van woningen in de actuele bedrijfssituatie —rekening houdend met het toonaal karakter van het geluid afkomstig van de houtmotafzuiging— ten hoogste 62 dB(A) *Letmaal* met geluidspieken tot 72 dB(A) *L_{Amax}*. De overschrijding van de volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer geldende grenswaarden bedraagt +12 dB.
- Indien hieronder vermelde maatregelen worden doorgevoerd, voldoet de inrichting ná herstructurering aan de volgens het Activiteitenbesluit milieubeheer geldende grenswaarden en veroorzaakt daarmee geen nadelige gevolgen voor het milieu.
- Indien de hieronder vermelde maatregelen worden doorgevoerd, voldoet de inrichting ná herstructurering ook aan het toetsingskader voor buitenplanse inpassingen uit de VNG publicatie —met uitzondering van de maximale geluidsniveaus in de dagperiode- en is ter plaatse van geluidsgevoelige objecten in de directe omgeving sprake van een goede ruimtelijke ordening c.q. een aanvaardbaar akoestisch woon- en leefklimaat.
- Overschrijding van de maximale geluidsniveaus in de dagperiode kan hier in navolging van de geldende geluidsvoorschriften gesteld vanuit het milieuspoor c.q. het Activiteitenbesluit milieubeheer als akoestisch aanvaardbaar worden aangemerkt.

Door te voeren maatregelen:

- Het houtmotafvoerkanaal bovendaks vanuit hal K2 (Ø 500 mm, lengte ca. 32 meter) bekleden met een geluidsisolerend materiaal met een invoegdemping van ten minste 20 dB, bijvoorbeeld 12 mm Merfisol (leidingisolatieplaat van Merford) of gelijkwaardig.
- Het ontluuchtingsrooster (klein) van de houtmotafzuiging voorzien van een coulissendemper met een invoegdemping van ten minste 10 dB, bijvoorbeeld een geluidsdemper type IXKA van Merford of gelijkwaardig.
- Een verbod op vrachtwagenbewegingen over de in-/uitrit aan de Hoofdstraat in de periode vóór 07.00 uur 's-morgens en ná 19.00 uur 's-avonds.
- Een verbod op parkeren met personenauto's in de periode vóór 07.00 uur 's-morgens en ná 19.00 uur 's-avonds op het parkeerterrein direct grenzend aan het perceel Breestraat 22 en Hoofdstraat 4, 6 en 8.
- De LPG-heftrucks en zijladers worden vervangen door elektrische varianten.

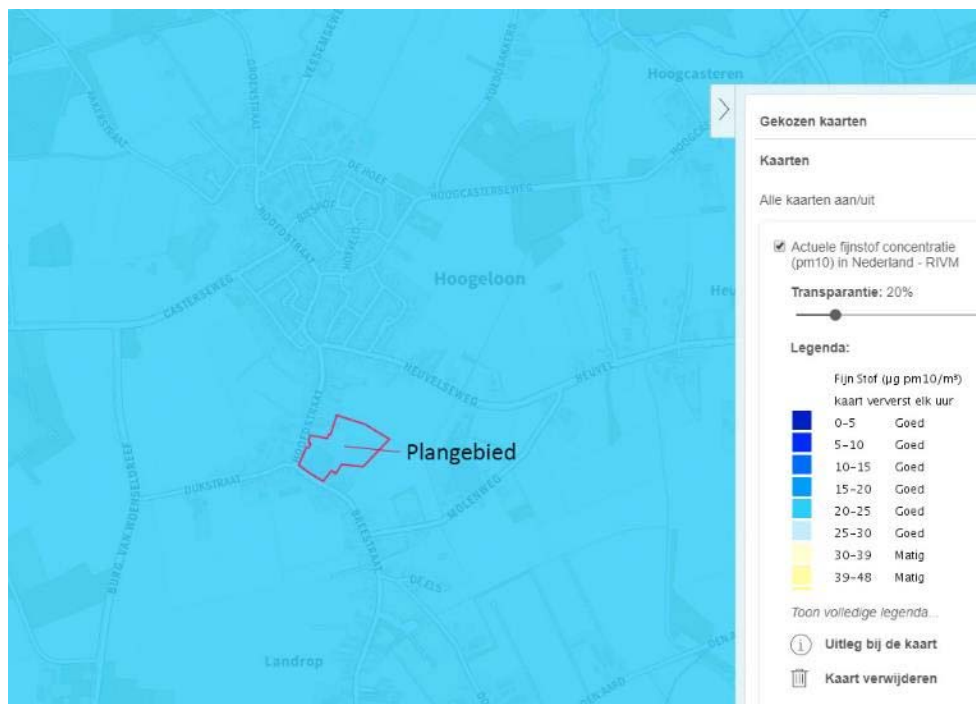
De maatregelen aan de houtmotafzuiging en het verbod van voertuigbewegingen in de avond- en nachtperiode over de in-/uitrit en op de parkeerlocaties zoals vermeld in het rapport zijn maatregelen die daadwerkelijk getroffen moeten worden om aan de normen van het Activiteitenbesluit milieubeheer te kunnen voldoen. Het vervangen van de LPG-voertuigen door elektrische voertuigen wordt binnen afzienbare termijn wel gerealiseerd maar is niet direct nodig om aan de normen van het Activiteitenbesluit milieubeheer te kunnen voldoen. In het geluidsrapport is enkel het akoestisch effect (ca. 1 dB) van deze maatregel op termijn nader aangegeven.

Met inachtneming van deze maatregelen wordt na de herstructurering een verbetering in de akoestische situatie bereikt ten opzichte van de bestaande situatie.

5.5 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit') bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of ten minste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).



Kaart actuele fijnstofconcentratie pm₁₀ in en rond plangebied

De kaart met de actuele fijnstofconcentratie (zie hierboven) van het RIVM laat zien dat de concentratie van deeltjes die kleiner zijn dan 10 micrometer (pm₁₀) 20-25 microgram/m³ bedraagt, dus ruim onder de grenswaarde van 40 microgram/m³.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op deerschikking van bedrijfsactiviteiten en niet op de uitbreiding hiervan. De concentraties van stikstofdioxide en fijnstof zullen naar verwachting derhalve niet toenemen. Een specifiek luchtkwaliteitsonderzoek is om die reden niet noodzakelijk. Er worden vanwege het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen verwacht voor de beoogde ontwikkeling.

5.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen

om onderzoek vragen. Uit de Risicokaart Brabant blijkt dat het initiatief niet gelegen is in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

De enige inrichting die in en om Hoogeloon op de risicokaart staat aangegeven is de hout-handel zelf. De rapportage over dit bedrijf laat zien dat het bedrijf niet is aangemerkt als BEVI-inrichting. Het gevaar betreft een LPG-tank op het terrein met een veiligheidsafstand van 20 m. De tank is op meer dan 20 m van de grens van het bedrijventerrein gesitueerd.

Conclusie

Vanuit het oogpunt van externe veiligheid worden geen belemmeringen voor de voorgestane ontwikkeling verwacht.

5.7 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Doel van deze beoordeling is om te bepalen of de wijzigingen binnen het plangebied mogelijk leiden tot overtreding van de Wet natuurbescherming (verder: Wnb). Het is noodzakelijk om voorafgaande aan ruimtelijke ingrepen en inrichting te toetsen of de geplande activiteiten geen negatief effect hebben op beschermde plant- en/of diersoorten en leefgebieden.

Door Econsultancy is daarom een quickscan flora en fauna in het plangebied uitgevoerd. De rapportage is als bijlage bij deze ruimtelijke onderbouwing opgenomen, hierna zijn de conclusies beschreven.

5.7.1 Beschermde natuurgebieden

Het is voor een goede ruimtelijke ordening van belang dat geen sprake is van significante gevolgen voor de omliggende natuur.

Het plangebied ligt buiten de begrenzing van het Natuurnetwerk Brabant (NNB). De provincie Noord-Brabant hanteert geen externe werking als het gaat om NNB. De afstand tot het meest nabijgelegen Natura 2000-gebied is dermate groot dat er geen direct negatief effect te verwachten is. Voor het aspect stikstofdepositie is hieraan aandacht besteed in de navolgende paragraaf 'stikstofdepositie'.

5.7.2 Beschermde soorten

De aanwezigheid van geschikt habitat op de onderzoekslocatie voor de verschillende soorten en soortgroepen is weergegeven in navolgende tabel 1. In de tabel is samengevat of de voorgenomen ingreep mogelijk verstorend kan werken en wat de consequenties zijn voor eventuele vervolgstappen, zoals soortgericht nader onderzoek of vergunningtrajecten. In de tabel is weergegeven of maatregelen noodzakelijk zijn om overtreding van de Wet natuurbescherming voor bepaalde soortgroepen te voorkomen.

Tabel 1. Overzicht geschiktheid onderzoekslocatie voor soortgroepen en te nemen vervolgstappen

Soortgroep		Geschikt habitat	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Ontheffings-aanvraag	Bijzonderheden / opmerkingen
Broedvogels	algemeen	ja	ja	nee	nee	het verwijderen van nestgelegenheden buiten het broedseizoen uitvoeren of een broedvogelcheck uitvoeren bij start werkzaamheden in broedseizoen
	jaarrond beschermd	ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek huismussen hoofdstraat 2, nader onderzoek kerkuil bij paardenstal
Vleermuizen	verblijfplaatsen	ja	mogelijk	ja	mogelijk	naderonderzoek vleermuizen hoofdstraat 2
	foerageergebied	ja	nee	nee	nee	-
	vliegroutes	nee	nee	nee	nee	-
Kleine marterachtigen		ja	mogelijk	ja	mogelijk	nader onderzoek kleine marterachtigen
Overige grondgebonden zoogdieren		ja	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als o.a. mol, egel, muizen e.d.
Amfibieën		minimaal	mogelijk	nee	nee	aandacht voor zorgplicht ten aanzien van algemene soorten als o.a. bruine kikker, gewone pad en kleine watersalamander
Reptielen		nee	nee	nee	nee	-
Vissen		nee	nee	nee	nee	-
Libellen en dagvlinders		nee	nee	nee	nee	-
Overige ongewervelden		nee	nee	nee	nee	-
Vaatplanten		nee	nee	nee	nee	-
Gebiedsbescherming		Gebied aanwezig	Ingrep verstorend	Nader onderzoek	Vergunningplicht	
Natura 2000		1,2 km	nee	nee	nee	-
Natuurnetwerk Nederland		760 m	nee	nee	nee	-
Houtopstanden		nee				

Op basis van de onderhavige quickscan flora en fauna dient voor uitvoering van de plannen door aanvullend onderzoek meer duidelijkheid te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van huismus, kerkuil, bunzing, hermelijn, wezel en gebouw bewonende vleermuizen.

Ten aanzien van algemene broedvogels kunnen overtredingen worden voorkomen door rekening te houden met het broedseizoen. Daarnaast dient bij werkzaamheden te allen tijde de zorgplicht in acht te worden genomen ten aanzien van onder andere algemene zoogdieren en amfibieën.

5.7.3 Aanvullend onderzoek

Uitkomst van de verrichte quickscan flora en fauna was, dat voor uitvoering van de plannen door aanvullend onderzoek meer duidelijkheid dient te worden verkregen omtrent de aan- of afwezigheid van verblijfplaatsen van huismus, kerkuil, bunzing, hermelijn, wezel en gebouw bewonende vleermuizen. Hiertoe is door Ecolybrum een onderzoek verricht, waarover op 27 november 2018 gerapporteerd is. Deze rapportage is als bijlage bij deze toelichting gevoegd.

De conclusies van het aanvullend onderzoek zijn onder paragraaf 5.7.5 opgenomen.

5.7.4 Zorgplicht

Voor alle soorten geldt een zorgplicht. Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan deze soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken.

Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden zijn niet voor alle verschillende soortgroepen gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van half oktober tot eind november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn. Bovendien zijn de houtduiven uit het laatste legsel dan ook uitgevlogen.

Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kunnen bijvoorbeeld struiken gedurende het groeiseizoen kort gesnoeid worden, zodat er geen vogels gaan broeden.

Indien tijdens de uitvoering van de werkzaamheden beschermde soorten worden waargenomen dienen maatregelen te worden genomen om schade aan deze individuen zo veel mogelijk te beperken (bijvoorbeeld wegvangen en verplaatsen).

5.7.5 Conclusie

- Er zijn geen vaste rust- en verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig in de bebouwing van Gooskens Hout.
- De aangetroffen vliegroutes en het vastgestelde jachtgebied voor vleermuizen blijven geheel intact ondanks de voorgenomen herinrichting.
- Er zijn geen jaarrond beschermde nesten aanwezig van huismus en kerkuil op het terrein of de directe omgeving.
- Het open, als weiland in gebruik zijnde, gebied ten noorden van het bedrijf Gooskens Hout heeft geen functie (als foerageergebied) voor marterachtigen.
- Er treden geen effecten op ten aanzien van de aangetroffen soorten.
- Een ontheffing of andere maatregelen in het kader van de Wet natuurbescherming zijn in het geheel niet aan de orde, omdat er geen verbodsbepalingen overtreden worden door de ingreep.
- De beoogde werkzaamheden kunnen dan ook uitgevoerd worden zoals beoogd.

5.8 Stikstofdepositie

In opdracht van Gooskens Hout heeft Tauw een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd om de impact van de inrichting te Hoogeloon vast te stellen. Voor de berekening van de stikstofdepositie is gebruik gemaakt van AERIUS Calculator versie 2019A. De rapportage hiervan met bijbehorende bijlagen is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Zowel bij de bebouwing van de inrichting als bij het gebruik ervan wordt stikstof uitgestoten. Uitgangspunt bij de berekening is geweest dat Gooskens Hout in bedrijf blijft tijdens de uitvoering van de bouwwerkzaamheden. De uitstoot in de gebruiksfase is ruim groter dan in de aanlegfase,

doordat er meer verkeer betrokken is in de gebruiksfase. Daarmee is de gebruiksfase de maatgevende situatie.

In de nabijheid van de inrichting liggen diverse stikstofgevoelige habitats waarvan de Kritische Depositie Waarde (KDW) reeds is overschreden. Op geen van deze gebieden is een bijdrage > 0,00 mol/ha/jaar berekend. Daarmee leiden de aanleg en het gebruik van de inrichting niet tot een verslechtering van de natuurlijke habitats of de habitats van soorten waarvoor het Natura 2000-gebied Kempenland West is aangewezen en evenmin kunnen die activiteiten een significant verstorend hebben op de soorten waarvoor het gebied is aangewezen als bedoeld in artikel 2.7 lid 2 Wnb. Omdat de inrichting kortom geen significante gevolgen voor het Natura 2000-gebied Kempenland West heeft, is geen vergunning op grond van artikel 2.7 lid 2 Wnb vereist.

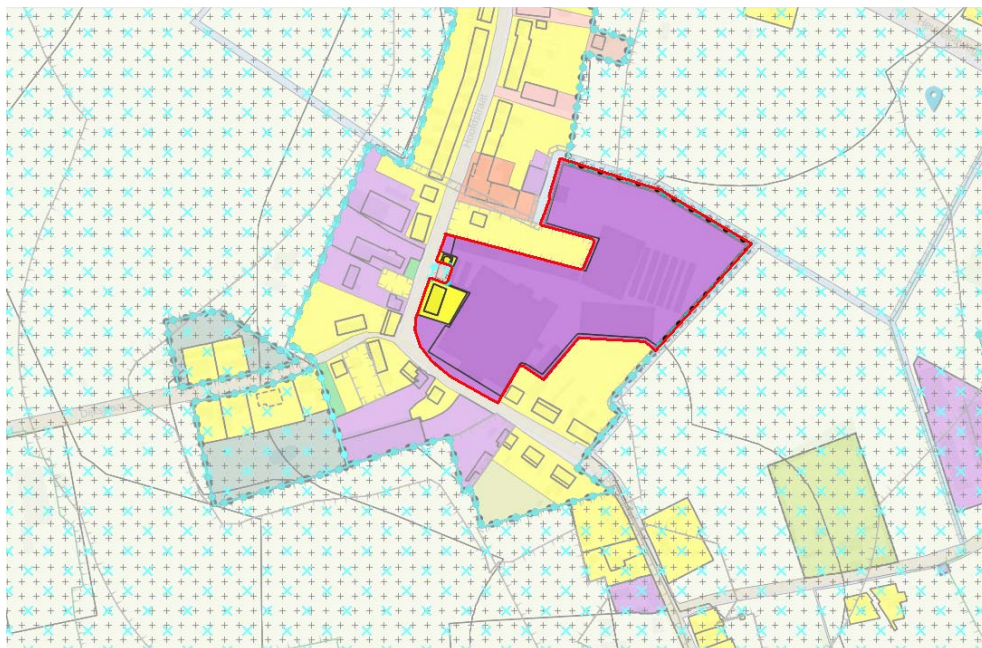
5.9 Hinderlijke bedrijvigheid en geurhinder

5.9.1 Hinderlijke bedrijvigheid

Voor het behoud en de verbetering van de kwaliteit van de woon- en leefomgeving is een juiste afstemming tussen de verschillende milieubelastende functies en wonen noodzakelijk. Daarbij kan gebruik worden gemaakt van een milieuzonering die uitgaat van richtinggevende afstanden tussen hinderlijke functies (in de vorm van gevaar, geluid, geur, stof) en gevoelige functies. In de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) (versie 2009) zijn deze richtafstanden opgenomen. Van deze richtafstanden kan gemotiveerd worden afgeweken.

In de VNG-handreiking worden twee omgevingstypen onderscheiden, namelijk 'rustige woonwijk'/'rustig buitengebied' en 'gemengd gebied'. De indicatieve afstanden uit de bedrijvenlijst zijn de afstanden die moeten worden aangehouden tot de gevels van woningen in een 'rustige woonwijk'. Voor woningen in een 'gemengd gebied' mag deze afstand worden gecorrigeerd en kan de indicatieve afstand met één trede worden verlaagd. De afstand tussen de ruimtelijke ontwikkeling en de milieubelastende activiteit wordt bepaald vanaf de gevel van de woning tot de grens van de inrichting/de bestemmingsgrens.

De Hoofdstraat en Breestraat kennen in de omgeving van het plangebied een matige tot sterke functiemenging tussen met name wonen, horeca, en bedrijvigheid. Dit blijkt ook uit het vigerende bestemmingsplan, waarvan hieronder een uitsnede is opgenomen. Omdat er sprake is van een verhoogde milieubelasting kan worden uitgegaan van het omgevingstype 'gemengd gebied' en is verkleining van de richtafstanden voor een rustige woonwijk met één afstandsstap aanvaardbaar.



In het geldende bestemmingsplan heeft het plangebied voor het grootste deel een bedrijfsbestemming, waarbinnen milieucategorie 3.2 is toegestaan. Hier verandert niets in het toegelaten gebruik ten opzichte van het geldende bestemmingsplan 'Kom Hoogeloon 2019'. Op onderstaand kaartje is aangegeven om welk deel van het plangebied het gaat.

Zoals aangegeven, is binnen de geldende bedrijfsbestemming een milieucategorie 3.2 van toepassing. Omdat de richtafstand voor geluid (50 m), ook in de bestaande situatie, op diverse plaatsen wordt overschreden, is nader onderzocht bijerschikking van activiteiten sprake is van een goede ruimtelijke ordening. Zoals in paragraaf 5.4 van dit bestemmingsplan is toegelicht, is hier sprake van, mits wordt voldaan aan een aantal voorwaarden.

Drie woonbestemmingen worden omgezet naar de bestemming 'bedrijf':

- Het woonperceel aan de Hoofdstraat 2. Hier wordt een kantoor en kantine opgericht. Hier kan volstaan worden met een milieucategorie 1. Tot het omgevingstype 'gemengd gebied' geldt voor deze milieucategorie geen minimale richtafstand.
- De bestaande woning aan Hoofdstraat 6 krijgt een bedrijfsbestemming met de aanduiding 'Bedrijfswoning' en de aanduiding milieucategorie 1, waarvoor binnen het omgevingstype ter plaatse, 'gemengd gebied' geen richtafstand geldt ingevolge de brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' van de VNG.
- Het achterperceel van de woning aan Hoofdstraat 8. Hier wordt een aanduiding in de verbeelding opgenomen waarbinnen maximaal milieucategorie 3.1 toelaatbaar is (conform de brochure 'bedrijven en milieuzonering', uitgave 2009 voor een houtgroothandel met een oppervlak van meer dan 2000 m²). De richtafstand t.o.v. het omgevingstype 'gemengd gebied' bedraagt maximaal 30 m, waarmee ook hier inpasbaarheid binnen de omgeving voldoende geborgd wordt. De afstand van de grens van deze

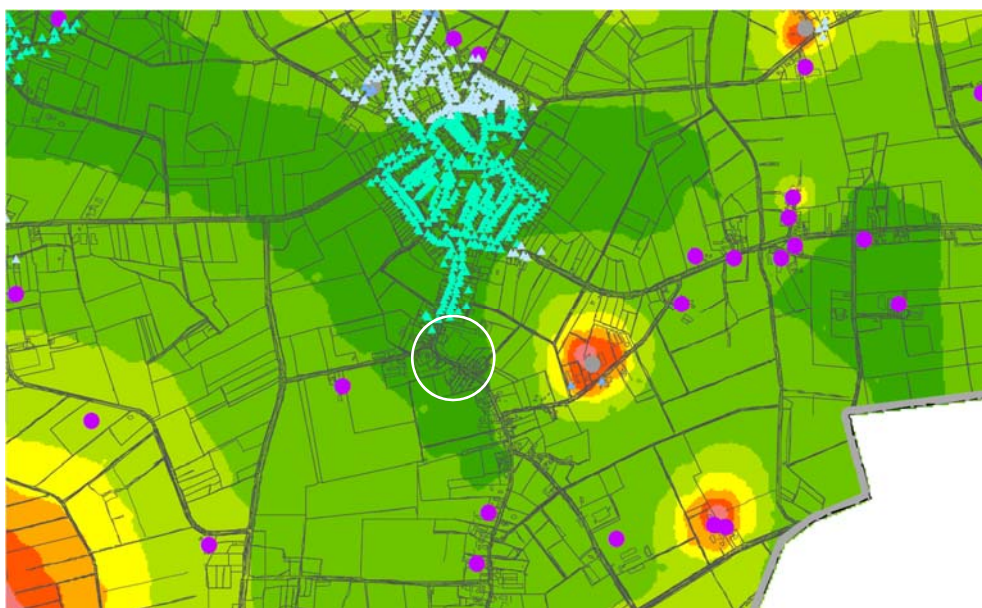
milieucategorie tot de dichtstbijzijnde gevoelige functies (woningen) bedraagt ruim meer dan 30 m.

5.9.2 Geurhinder

Voor wat betreft geurhinder kan geconstateerd worden dat agrarische bedrijven zich op ruime afstand van het plangebied bevinden en dat er geen sprake is van een voorgrondbelasting.

Om inzicht te krijgen in de feitelijk aanwezig achtergrondbelasting geeft de bijlage bij de gebiedsvisie voldoende inzicht. Daarin is een kaart opgenomen met de achtergrondbelasting. De navolgende figuur is een uitsnede van die kaart en geeft de achtergrondbelasting weer ter hoogte van de projectlocatie die met een witte cirkel is aangeduid. Uit die kaart blijkt dat ter plaatse van de projectlocatie sprake is van een achtergrondbelasting van 0 tot 6 ouE/m³.

Uit deze gegevens blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de projectlocatie zodanig is dat sprake is van een optimaal woon- en leefklimaat.



Kaart met achtergrondbelastingen uit gebiedsvisie

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied ondervindt geen belemmeringen met betrekking tot het aspect hinderlijke agrarische en niet-agrarische bedrijvigheid.

5.10 Milieueffectrapportage en vormvrije m.e.r.-beoordeling

Toetsingskader

Behalve aan de uitvoeringsaspecten bedoeld in de Awb en het Bro dient ook te worden getoetst aan de Wet milieubeheer en het Besluit m.e.r. of er sprake is van een mogelijke

verplichting tot het opstellen van een milieueffectrapportage. Een milieueffectrapportage (MER), en de bijbehorende procedure (m.e.r.), is een hulpmiddel om de belangen van het milieu volwaardig te betrekken bij de besluitvorming omtrent plannen en projecten. Het gaat hierbij wel enkel om plannen en projecten die kunnen leiden tot initiatieven waarmee het milieu mogelijk nadelig kan worden beïnvloed.

Als uitgangspunt gelden voor plannen de onderstaande criteria om te beoordelen of een MER noodzakelijk is:

1. Plannen die kaderstellend zijn voor toekomstige m.e.r.- (beoordelings)plichtige besluiten (boven de grenswaarden uit de C- of D-lijst van het Besluit m.e.r.);
2. Plannen waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000 gebieden;
3. Plannen en activiteiten die o.g.v. een provinciale milieuverordening zijn aangewezen als MER-plichtig.

Per 1 april 2011 is het Besluit m.e.r. gewijzigd. De belangrijkste aanleidingen hiervoor zijn de modernisering van de m.e.r. wetgeving in 2010 en de uitspraak van het Europese Hof van 15 oktober 2009 (Hof van Justitie EG 15 oktober 2009, zaak C-255/08 – Commissie vs. Nederland). Deze wijziging heeft gevolgen voor eerstgenoemd criterium om te beoordelen of een MER noodzakelijk is. Uit deze uitspraak volgt dat de omvang van een project niet het enige criterium mag zijn om wel of geen m.e.r.- (beoordeling) uit te voeren. Ook als een project onder de drempelwaarde uit de C- of D-lijst blijft, kan een project belangrijke nadelige gevolgen hebben, als het bijvoorbeeld in of nabij een kwetsbaar natuurgebied ligt. Gemeenten en provincies moeten daarom per 1 april van 2011 ook bij 'kleine projecten' (projecten onder de drempelwaarden van de C- of D-lijst) beoordelen of een m.e.r.- (beoordeling) nodig is. Dit wordt de 'vormvrije m.e.r.-beoordeling' genoemd. Deze beoordeling houdt in dat er bekeken moet worden of er bij het initiatief sprake is van dusdanig bijzondere omstandigheden of milieueffecten dat er toch een MER moet worden opgesteld. Hierbij wordt gekeken naar de selectiecriteria uit bijlage III bij de m.e.r.-richtlijn (2011/92/EU), welke o.a. de omvang van het project, de cumulatie met andere projecten en het gebruik van natuurlijke hulpbronnen betreffen.

Beoordeling

Een plan is kaderstellend voor een toekomstig m.e.r.- plichtig besluit, indien er sprake is van een overschrijding van de grenswaarden uit de C-lijst of D-lijst van het Besluit m.e.r. In onderhavige situatie is er sprake van een bestemmingsplan ten behoeve van deerschikking van activiteiten van een houthandel. Hierbij wordt het oppervlak van de houthandel teruggebracht van 2 locaties naar 1 locatie. Om de herschikking van activiteiten mogelijk te maken is een woning (Hoofdstraat 2) gesloopt. Op deze plek wordt een kantoor/kantine opgericht. Voorts is een deel van het woonperceel Hoofdstraat 8 verworven, dat wordt omgezet in een bedrijfsbestemming om tot een meer aaneengesloten bedrijfsterrein te komen. Een houthandel betreft geen activiteit die voorkomt op de C-lijst. De activiteit komt wel voor op de D-lijst, namelijk onder:

- categorie D 11.2, de aanleg, wijziging of uitbreiding van een stedelijk ontwikkelingsproject met inbegrip van de bouw van winkelcentra of parkeerterreinen. De grenswaarde betreft hier gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 100 hectare of meer, een aaneengesloten gebied en 2.000 of meer woningen omvat of een bedrijfsvloeroppervlakte van 200.000 m² of meer;
- categorie D 11.3, De aanleg, wijziging of uitbreiding van een industrieterrein n gevallen waarin de activiteit betrekking heeft op een oppervlakte van 75 hectare of meer.

De oppervlakte van de bedrijfsbestemming in onderhavig plan bedraagt bijna 3.4 ha (ca. 33.730 m²). De ontwikkeling ligt derhalve ver beneden de drempelwaarde uit de D-lijst zoals opgenomen in het Besluit m.e.r.

Geconcludeerd kan worden dat het plan niet kaderstellend is voor een m.e.r.-(beoordelings)plichtig besluit.

Wat betreft het eerste criterium geldt er dus geen plicht tot het opstellen van een MER. Middels de toetsing aan de overige milieuaspecten in dit hoofdstuk heeft een vormvrije m.e.r.-beoordeling plaatsgevonden. Hieruit zijn geen belangrijke nadelige milieugevolgen gebleken, waaruit bovendien geconcludeerd kan worden dat er geen noodzaak is tot het opstellen van een MER.

Ten aanzien van het tweede criterium inzake een mogelijke MER-plicht, geldt dat er bij onderhavige situatie geen sprake is van een plan waarvoor een passende beoordeling nodig is in verband met een mogelijk significant negatief effect op Natura 2000-gebieden. Onderhavige ontwikkeling heeft met zekerheid geen mogelijk significant effect op de Natura 2000-gebieden.

Ten aanzien van het derde criterium geldt dat onderhavige activiteit niet is aangewezen als MER-plichtig op grond van de Provinciale milieuverordening Noord-Brabant 2010.

Conclusie

Zoals beschreven is er bij onderhavig plan geen sprake van een verplichting tot het opstellen van een MER en het doorlopen van de m.e.r.-procedure op grond van het Besluit m.e.r., de Wet natuurbescherming of de Provinciale milieuverordening Noord Brabant 2010. Uit de vormvrije m.e.r.-beoordeling volgt dat er geen sprake is van belangrijke nadelige milieugevolgen. Er is dus voldaan aan de wettelijke verplichtingen hieromtrent.

5.11 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied zijn geen kabels en leidingen aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de ontwikkeling binnen het plangebied. Binnen het plangebied is verder geen sprake van straalpaden en invloeden van zendmasten. Voor aanvang van graafwerkzaamheden wordt de exacte ligging van kabels en leidingen door middel van een KLIC-melding opgevraagd bij de betrokken leidingbeheerders.

6 Uitvoerbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan maakt de herstructurering van een bestaand bedrijf mogelijk. De Wet ruimtelijke ordening (Wro, artikel 6.12) verplicht gemeenten om bij de vaststelling van een bestemmingsplan ook een exploitatieplan vast te stellen, tenzij het kostenverhaal anderszins is verzekerd.

De kosten die gemaakt worden bij de uitvoering van de ontwikkeling zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De ontwikkeling heeft voor de gemeente geen negatieve financiële gevolgen.

In voorliggend geval zal het kostenverhaal worden vastgelegd door middel van een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer, zodat een exploitatieplan niet noodzakelijk is.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bij de voorbereiding van een (voor)ontwerp bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 Wro sub c overleg te worden gevoerd als bedoeld in artikel 3.1.1 Bro. Op basis van het eerste lid van dit artikel is overleg gevoerd met waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn.

Door de initiatiefnemers heeft met enkele directe belanghebbenden bilateraal overleg plaatsgehad. Voorts is op 5 maart 2020 een overleg met de omgeving met de omwonenden en gebruikers uit de omgeving. Dit overleg, dat in de vorm van een inloopmiddag van 17.00 – 19.00 uur is gehouden in Den Anloôp in Hoogeloon is positief verlopen. Een verslag van het overleg is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

Het ontwerpbestemmingsplan “Gooskens Hout Hoogeloon” heeft samen met de ontwerp-omgevingsvergunning “Gooskens Hout, Hoogeloon” van 1 oktober 2020 tot en met 11 november 2020 ter inzage gelegen. de ontwerp-omgevingsvergunning voor Hoofdstraat 2 te Hoogeloon is gecoördineerd voorbereid, op grond van artikel 3.30 Wet ruimtelijke ordening met het bestemmingsplan Gooskens Hout, Hoogeloon.

Gedurende de termijn van terinzagelegging is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze ziet toe op zowel het ontwerp bestemmingsplan als de ontwerp omgevingsvergunning. De zienswijze is gecombineerd behandeld. Tevens geeft één reactie van een wettelijk vooroverleg partners reden het plan op onderdelen nog (ambtshalve) te wijzigen. De vooroverleg-partner, Waterschap De Dommel, heeft aangegeven dat deze reactie géén zienswijze betreft.

Voor de inhoud van de ingediende zienswijze wordt korthedshalve verwezen naar de Nota van Zienswijzen die als bijlage 15 bij deze toelichting is gevoegd.

De zienswijze ziet vooral toe op de ruimtelijke aspecten. De omgevingsvergunning past binnen de ruimtelijke aspecten van het bestemmingsplan. De zienswijze leidt niet tot aanpassing ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan. Daarmee staat de zienswijze het verlenen van de omgevingsvergunning ook niet in de weg.

De ambtshalve wijzigingen hebben aanleiding gegeven tot het aanbrengen van de volgende wijzigingen in het ontwerpbestemmingsplan:

Toelichting:

Bijlage 10 INRICHTING BUITENRUIMTE EN BEPLANTINGSPLAN April 2020 wordt vervangen door Bijlage 10 INRICHTING BUITENRUIMTE EN BEPLANTINGSPLAN November 2020 (20it.05860)

Planregels:

In de regels wordt het volgende gewijzigd:

In artikel 3.3.2.a. wordt het volgende gewijzigd van:

3.3.2 Voorwaardelijk verplichting waterberging

a. Bedrijfsgebouwen binnen de bestemming 'Bedrijf' mogen pas in gebruik worden genomen nadat is voorzien in een waterbergingsvoorziening van voldoende omvang, waarbij de waterberging wordt berekend met de volgende formule:

benodigde compensatie (in m³) = toename verhard oppervlak (in m²) x 0,06 (in m).

naar:

3.3.2 Voorwaardelijk verplichting waterberging

a. Bedrijfsgebouwen binnen de bestemming 'Bedrijf' mogen pas in gebruik worden genomen nadat is voorzien in een waterbergingsvoorziening van voldoende omvang “waarbij deze omvang wordt bepaald door het geldende hemelwaterbeleid van de gemeente en het betrokken waterschap”

Verbeelding:

n.v.t.

7 De bestemmingen

7.1 Het juridische plan

Het onderhavige bestemmingsplan heeft tot doel een juridisch-planologische regeling te scheppen voor het bouwen en het gebruik van gronden en gebouwen in het gebied aan de zuidzijde van de kern Hoogeloon op de hoek van de Hoofdstraat en de Breestraat.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is aansluiting gezocht bij de in de Wet ruimtelijke ordening en het Besluit ruimtelijke ordening geformuleerde uitgangspunten. Gestreefd is hierbij naar uniformering en standaardisering van bestemmingen en regels. Er is zoveel mogelijk aansluiting gezocht bij de systematiek voor het geldende bestemmingsplan 'Hoogeloon 2010'. Voor de planregels zijn het beleid van de gemeente Bladel en de daarop gebaseerde voorstellen voor de regels uitgangspunt geweest. Verder is voor het bestemmingsplan aangesloten bij de landelijke standaard voor bestemmingsplannen: de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2012.

De Wet ruimtelijke ordening biedt mogelijkheden voor het opstellen van verschillende bestemmingsplanvormen, van zeer gedetailleerd tot uitsluitend een beschrijving in hoofdlijnen. Het onderhavige bestemmingsplan betreft een gedetailleerd bestemd plan. De regeling is zodanig dat een zo groot mogelijke flexibiliteit enerzijds wordt gecombineerd met voldoende waarborging van de rechtszekerheid voor de burger anderzijds.

De planopzet is gericht op de herschikking van bestaande bedrijfsactiviteiten. Eén en ander komt tot uitdrukking in de regels en blijkt ook uit de verbeelding. Hierna wordt inhoudelijk ingegaan op de afzonderlijke bestemmingen binnen het onderhavige bestemmingsplan.

7.2 Beschrijving van de bestemmingen

7.2.1 Inleidende regels

Hoofdstuk 1 van de regels geeft de inleidende regels. In de inleidende regels worden de gehanteerde begrippen gedefinieerd en is de wijze van meten bepaald.

7.2.2 Bestemmingsregels

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Hierin worden per bestemming regels gegeven voor gebruik en bebouwing van de grond. Deze bestemmingsregelingen worden hierna besproken.

Artikel 3 - Bedrijf

Op de gronden met de bestemming 'Bedrijf' zijn bedrijfsactiviteiten toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 1' zijn bedrijfsactiviteiten in de categorie 1 van de bijgevoegde Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1' is bedrijvigheid tot en met categorie 3.1 toegestaan. Ter

plaats van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' is bedrijvigheid tot en met categorie 3.2 toegestaan. Deze aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2' is alleen van toepassing voor het gebied waarvoor ook in het geldende bestemmingsplan deze milieucategorie van toepassing is.

De bestemming is alleen bedoeld voor een houthandel en houtbewerking. Hiertoe is de gehele bedrijfsbestemming aangeduid als 'specifieke vorm van bedrijf – houthandel en houtbewerking'.

Daarnaast mag de bestemming worden gebruikt voor

- ondergeschikte productiegebonden detailhandel;
- bedrijfswoningen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning';
- opslag en uitstalling;
- tuinen, erven en verhardingen;
- voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- groenvoorzieningen, ten minste ter plaatse van de aanduiding 'groen';
- waterhuishoudkundige voorzieningen.

Voor de bedrijfsbestemming is een maximaal bebouwingspercentage opgenomen van 70%, conform het geldende bestemmingsplan.

De maatvoering van bedrijfsgebouwen, bedrijfswoningen (en bijbehorende bijgebouwen) en bouwwerken geen gebouwen zijnde is vastgelegd. In elk geval dienen gebouwen binnen het bouwvlak te worden gebouwd.

Artikel 4 - Groen

De voor " aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groenvoorzieningen;
- b. ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van groen - landschappelijke inpassing', het aanbrengen en in stand houden van gebiedseigen (erf)beplanting, zoals opgenomen in het 'Landschappelijke inpassing Gooskens Hout Hoogeloon' (Bijlage 1 bij deze regels);
- c. speelvoorzieningen;
- d. water en waterhuishoudkundige voorzieningen, waaronder waterlopen en waterpartijen;
- g. voorzieningen voor langzaam verkeer;
- h. geluidwerende voorzieningen;
- i. inritten

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum bouwhoogte van bewegwijzeringen en lichtmasten bedraagt 6 m;
- b. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 4 m.

Artikel 5 - Verkeer

De voor 'Verkeer' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen voor verkeer en verblijf;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. standplaatsen;
- d. speelvoorzieningen;
- e. groenvoorzieningen;
- f. nutsvoorzieningen;
- g. water en waterhuishoudkundige voorzieningen.

Op deze gronden mogen geen gebouwen worden gebouwd, met uitzondering van nutsgebouwen, waarbij de volgende bepalingen van toepassing zijn:

- a. de maximum oppervlakte van nutsgebouwen bedraagt 20 m²;
- b. de maximum bouwhoogte van nutsgebouwen bedraagt 4 m

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. de maximum hoogte van palen, masten en portalen voor geleiding, beveiliging en regeling van het verkeer bedraagt 12 m;
- b. de maximum bouwhoogte van terreinafscheidingen bedraagt 1 m;
- c. de maximum bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, bedraagt 4 m.

Artikel 6 - Waarde Archeologie 2

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 100 m² of meer en op een diepte van meer dan 0,3 m +/- mv.

Artikel 7 - Waarde Archeologie 3

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 3' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 250 m² of meer en op een diepte van meer dan 0,3 m +/- mv.

Artikel 8 - Waarde – archeologie 4.1

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4.1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer en op een diepte van meer dan 0,3 m +/- mv.

Artikel 9 - Waarde – archeologie 4.2

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 4.1' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 500 m² of meer en op een diepte van meer dan 0,5 m +/- mv.

Artikel 10 - Waarde – archeologie 5.2

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 5.2' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 2.500 m² of meer en op een diepte van meer dan 0,5 m -/- mv.

Artikel 11 - Waarde – archeologie 6

Het is verboden op de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie 6' zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden uit te voeren of te laten uitvoeren, over een oppervlakte van 25.000 m² of meer en op een diepte van meer dan 0,4 m -/- mv.

7.2.3 Algemene regels en overgangs- en slotregels

In hoofdstuk 3 (Algemene regels) zijn regels opgenomen die gelden voor alle bestemmingen. Hoofdstuk 4 bevat het overgangsrecht voor bouwwerken en gebruik en de titel van het bestemmingsplan.