

bestemmingsplan
Locatie De Hoef

voorontwerp februari 2012

bestemmingsplan
Locatie De Hoef

inspraak
overleg ex artikel 3.1.1 Bro
ontwerpplan ter inzage
vastgesteld
vastgesteld plan ter inzage
in werking getreden
onherroepelijk geworden

voorontwerp februari 2012

DOCUMENTATIEPAGINA

Opdrachtgever	Gubbels Beheer bv
Contactpersoon	de heer W.H.L. Gubbels
Projectnaam	Bestemmingsplan Locatie De Hoef
Documenttitel	05044r.009_01 toelichting_v10_20120302
Versie	V10
Projectnummer	05044R.009
Status	voorontwerp
Publicatiedatum	7 februari 2012 (redactie: 2 maart 2012)
Auteur(s)	ir. E.C. Doekemeijer

INHOUD TOELICHTING

	blz
1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding, doel en probleemstelling.....	5
1.2 Ligging en kadastrale begrenzing	8
1.3 Vigerende bestemmingsplannen.....	10
1.4 Uitspraak Raad van State 1998	11
1.5 Recente ontwikkelingen.....	11
2. Bedrijfsplan	13
2.1 Voorgeschiedenis van het bedrijf	13
2.2 Bestaande toestand van het bedrijf.....	13
2.3 Afvalstoffenoverzicht locatie De Hoef.....	20
2.4 Transport locatie De Hoef.....	22
2.5 Voorstel planaanpassingen	22
2.6 Alternatieve vestigingsmogelijkheden	24
2.7 Afweging 'uitbreiding ter plaatse' en 'alternatieve vestigingsmogelijkheden' ..	26
2.8 Conclusies bedrijfsplan.....	27
3. Ruimtelijk beleidskader.....	29
3.1 Europees niveau	29
3.2 Nationaal niveau.....	31
3.3 Provinciaal niveau	32
3.4 Gemeentelijk niveau.....	44
4. Bestaande toestand en autonome ontwikkeling	47
4.1 Geschiedenis	47
4.2 Huidig gebruik locatie De Hoef	47
4.3 Omvang locatie De Hoef.....	48
4.4 Infrastructuur en verkeer.....	49
4.5 Knelpunten bestaande situatie.....	49
5. Landschappelijke ontwikkeling noordrand Cromvoirt.....	51
5.1 Landschappelijke structuur	51
5.2 Landschappelijke inrichting.....	54
6. Planbeschrijving	59
6.1 Inrichtingsschets.....	59
6.2 Compensatie	61
6.3 Ruimtebalans	63
7. Uitvoeringsaspecten	65
7.1 Verkeer	65
7.2 Bodem	66
7.3 Geluid	67
7.4 Luchtkwaliteit.....	69
7.5 Geurhinder	74
7.6 Externe veiligheid.....	77
7.7 Bedrijven en milieuzonering.....	77
7.8 Toepassing van BBT	78
7.9 Milieu-effectrapportage.....	78
7.10 Archeologie en cultuurhistorie.....	79
7.11 Flora en fauna	81
7.12 Externe werking	82
7.13 Waterparagraaf	84
8. Financiële aspecten en economische uitvoerbaarheid	89

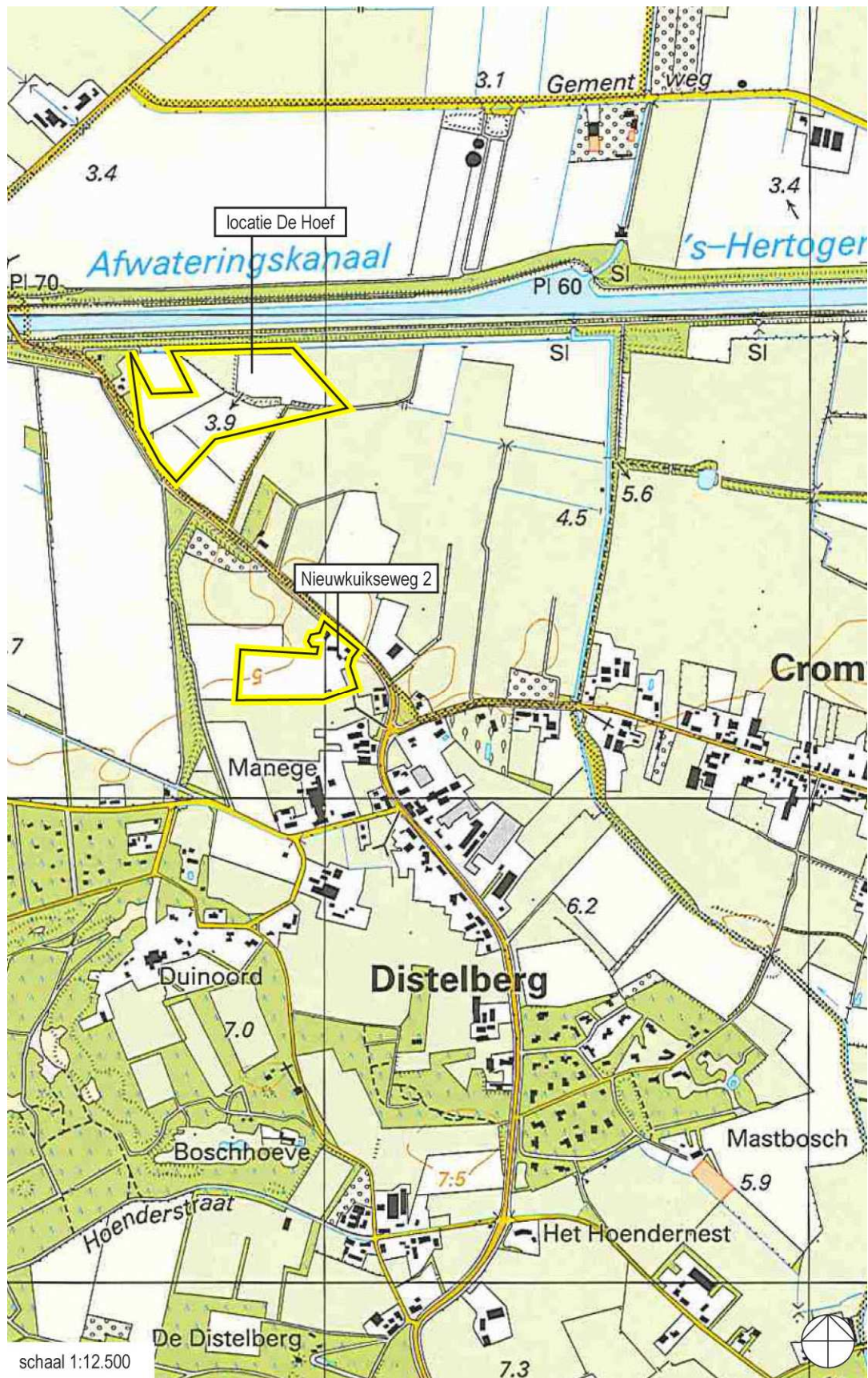
9.	Juridische aspecten.....	91
9.1	Algemeen.....	91
9.2	Planregels.....	91

Bijlagen bij de toelichting

- BT01 rapport "Bedrijfsuitbreiding of verplaatsing van Gubbels beheer BV", Juridische Hogeschool Tilburg, 17 augustus 2009
- BT02 rapport "Ecologische visie en compensatieplan grondopslag Gubbels, locatie De Hoef, eindrapport", Goderie Ecologisch Advies, Nijmegen, 14 december 2009
- BT03 Geluidonderzoek uitbreiding locatie De Hoef, Tideman
- BT04 Lucht- en geuronderzoek De Hoef, Pro Monitoring
- BT05 Quick scan beschermde natuur - Actualisatie natuurwaarden "de Hoef", Cromvoirt

Kaarten

- 1. Bestaande toestand
- 2. Inrichtingsschets
- 3. Profielen



afbeelding 1: Topografische situatie

1. **INLEIDING**

Voorliggend rapport betreft het bestemmingsplan “Locatie De Hoef” van de gemeente Vught.

De topografische situatie is op afbeelding 1 weergegeven.

1.1 **Aanleiding, doel en probleemstelling**

1.1.1 **Aanleiding**

Gubbels Beheer B.V. (verder te noemen Gubbels) is een middelgroot aannemers-, transport- en handelsbedrijf. De activiteiten bestaan uit: grond- en sloopwerken, wegenbouw, bodemsanering, transport, opslag en verkoop. Gubbels heeft thans op drie locaties gronden in gebruik: aan de Nieuwkuijkseweg 2 in de gemeente Haaren, aan de Nieuwkuijkseweg ongenummerd, gelegen in de gemeente Vught (hierna genoemd De Hoef) en ter plaatse van de voormalige steenfabriek in Udenhout (gemeente Tilburg). Dit bestemmingsplan heeft betrekking op de locatie De Hoef.

Op de locatie De Hoef vindt onder andere opslag en bewerking van verontreinigde, granulaire materialen en grondstromen plaats.

Om te kunnen blijven voldoen aan de eisen die aan een dergelijke opslagplaats gesteld worden (onder meer scheiding in meerdere deelstoffen) is uitbreiding van de huidige opslagplaats noodzakelijk. Bijkomend probleem is dat de locatie in Udenhout (3 ha) op termijn zal worden verlaten. De activiteiten worden dan verplaatst naar locatie De Hoef.

De afstand tussen de beide locaties aan de Nieuwkuijkseweg bedraagt hemelsbreed 400 m. Bij het opstellen van het bestemmingsplan en de bedrijfseconomische overwegingen voor de uitbreiding van De Hoef is nadrukkelijk de relatie gelegd met de plannen en bedrijfsvoering van Gubbels voor het perceel Nieuwkuijkseweg 2 en de beëindiging van de bedrijfsactiviteiten in Udenhout. Er is geredeneerd vanuit de optiek van één bedrijf in één identiek gebied. Beide locaties aan de Nieuwkuijkseweg zijn in functionele zin onlosmakelijk met elkaar verbonden. Dat vloeit voort uit de bedrijfsvoering.

Voor de locatie Nieuwkuijkseweg 2 is een afzonderlijk bestemmingsplan opgesteld. De gemeenteraad van Haaren heeft dit bestemmingsplan op 28 mei 2009 vastgesteld.

1.1.2 **Doel bestemmingsplan**

Het doel van dit bestemmingsplan is ruimte te bieden voor het vergroten van het opslagterrein De Hoef. Er vindt een mitigatie plaats en voorts wordt de uitbreiding van het opslagterrein gecompenseerd door agrarische grond om te zetten in een natuurbestemming. Het opslagterrein wordt ingepast in de karakteristieke structuur van het landschap rondom De Hoef. Anders gezegd: er wordt een relatie gelegd met het Drongelens Kanaal, de Cromvoirtse Dijk en noord-zuid gerichte landschapsontginning.

1.1.3 Probleemstelling

Gubbels is een bedrijf dat volgens de hedendaagse inzichten bij nieuwvestiging niet in het buitengebied gehuisvest wordt. De activiteiten van dit bedrijf horen in principe thuis op een bedrijventerrein voor volumineuze, arbeidsextensieve activiteiten. Echter, Gubbels is een bedrijf dat reeds sinds 1968 op onderhavige locatie actief is met grondopslag en -verwerking. Gubbels is bovendien een bedrijf dat respect heeft voor zijn omgeving. In de bestaande situatie is al rekening gehouden met de omgeving. Onderstaande foto's geven een overzicht van het bestaande opslagterrein en omgeving gezien vanaf de Nieuwkuijkseweg, vanaf de dijk langs het Drongelens Kanaal en ten noordwesten van het opslagterrein.



plangebied gezien vanaf Nieuwkuijkseweg



plangebied gezien vanaf dijk langs Drongelens Kanaal

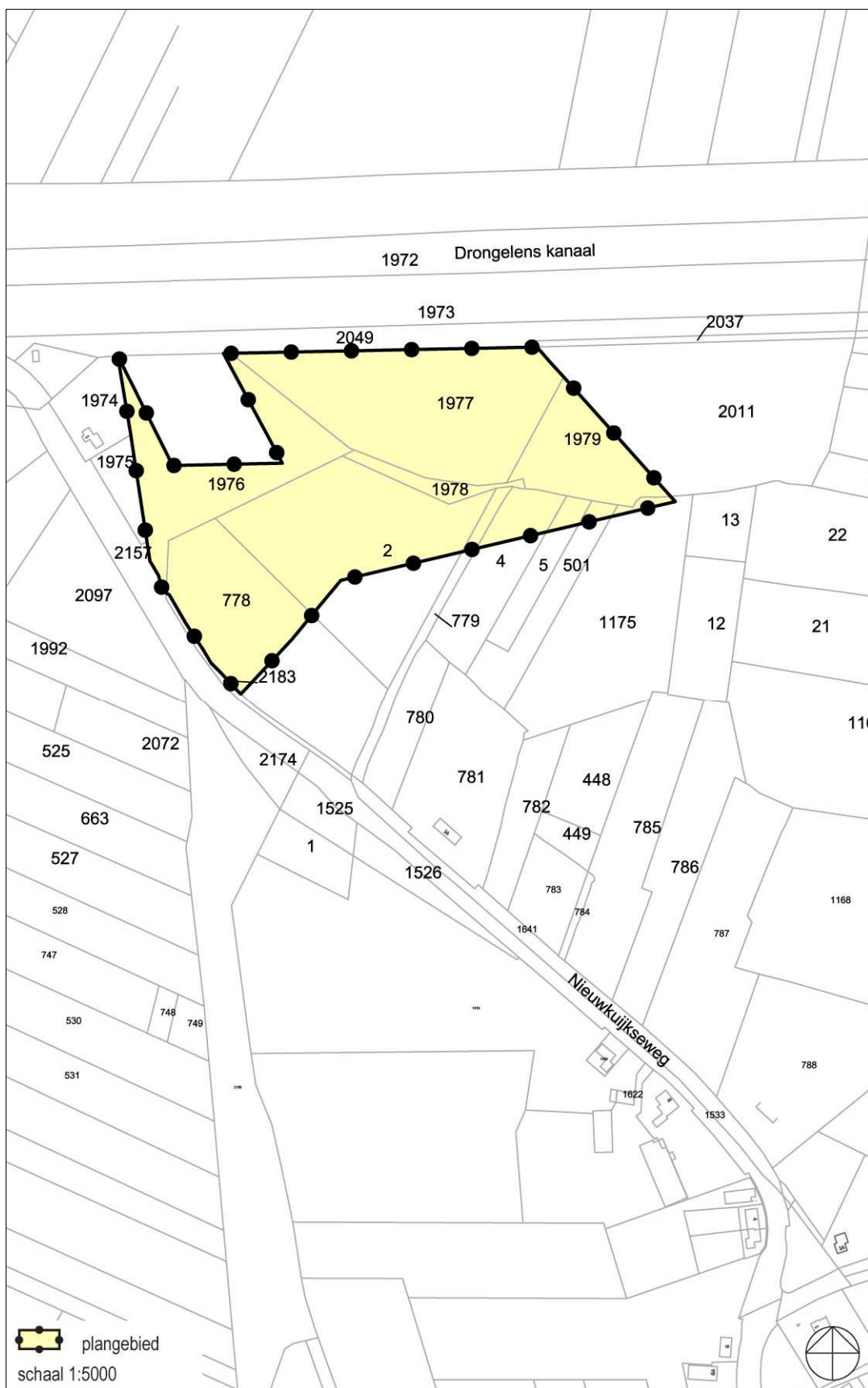


plangebied gezien vanaf noordoostzijde

Opgemerkt wordt dat het opslagterrein vanaf de Nieuwkuijkseweg nauwelijks waarneembaar is. In de nieuwe situatie zal de landschappelijke inpassing versterkt worden.

In dit bestemmingsplan wordt gemotiveerd waarom een verplaatsing niet reëel is en op welke wijze een situatie wordt gerealiseerd waarbij alle belangen, die vanuit een goede ruimtelijke ordening mee moeten worden genomen, tot hun recht komen.

Leidend bij dit bestemmingsplan voor een uitbreiding van de locatie De Hoef is dat een situatie ontstaat die binnen de bestaande omgeving als verantwoord valt aan te merken. Hiermee wordt bedoeld dat uitbreiding van De Hoef vanuit diverse invalshoeken is getoetst: bedrijfseconomisch belang van Gubbels, landschap, omgeving en milieuaspecten.



afbeelding 2: Kadastrale situatie

1.2 Ligging en kadastrale begrenzing

Het plangebied omvat locatie De Hoef en omgeving. Het plangebied is groter dan enkel het opslagterrein De Hoef omdat het tevens voorziet in compenserende maatregelen.

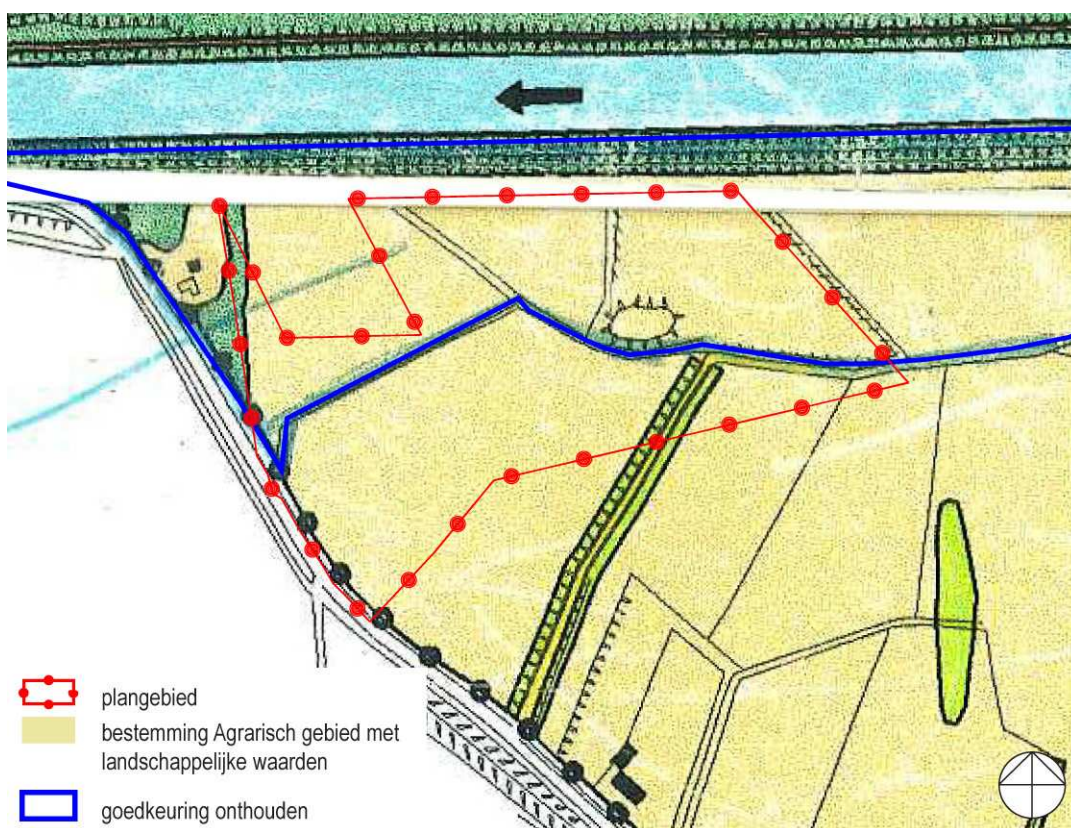
Op afbeelding 2 is de kadastrale situatie weergegeven. Tevens is de plangrens van voorliggend bestemmingsplan ingetekend.

Tabel 1 bevat de perceelnummers, oppervlakten en eigenaren. De gronden liggen binnen de (kadastrale) gemeente Vught.

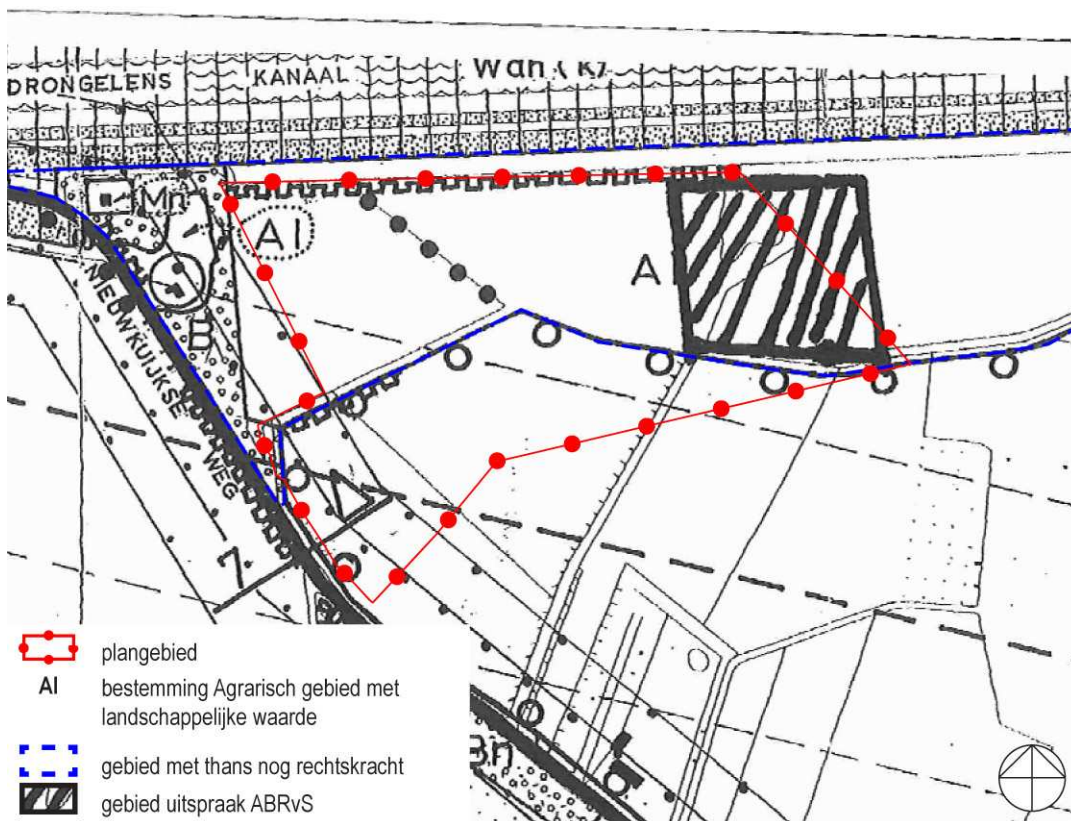
Tabel 1: Kadastrale gegevens

Perceelnummer	oppervlakte	Eigenaar
H2 (ged.)	14.955 m ²	H.M.A. Gubbels
H4 (ged.)	2.015 m ²	Golf Cromvoirt Beheer B.V. Vogelenzang B.V.
H5 (ged.)	565 m ²	Golf Cromvoirt Beheer B.V. Vogelenzang B.V.
H501 (ged.)	335 m ²	Golf Cromvoirt beheer B.V. Vogelenzang B.V.
H778 (ged.)	9.700 m ²	H.M.A. Gubbels; W.H.L Gubbels
H779 (ged.)	560 m ²	gemeente Vught
H1175 (ged.)	335 m ²	Golf Cromvoirt beheer B.V. Vogelenzang B.V.
H1976 (ged.)	10.760 m ²	Golf Cromvoirt Beheer B.V. Vogelenzang B.V.
H1977	19.860 m ²	Handelsonderneming Gubbels B.V.
H1978	1.495 m ²	H.M.A. Gubbels
H1979	6.780 m ²	Handelsonderneming Gubbels B.V.

De oppervlakte van het plangebied bedraagt ca. 67.330 m².



afbeelding 3: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Buitengebied" (Vught, 1997)



afbeelding 4: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Buitengebied 1994" (Helvoirt)

noot: de plangrens is op deze afbeelding niet juist geprojecteerd. Voor de juiste plangrens wordt naar de overige afbeeldingen verwezen

1.3 Vigerende bestemmingsplannen

Ter plaatse van het plangebied vigeert het bestemmingsplan “Buitengebied” van de gemeente Vught:

- vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 3 juli 1997;
- gedeeltelijk goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 3 februari 1998;
- onherroepelijk na uitspraak Raad van State d.d. januari 2001.

Op afbeelding 3 is een uitsnede van de plankaart weergegeven. Onderhavig plangebied is aangeduid.

Het plangebied ligt binnen de bestemming ‘Agrarisch gebied met landschappelijke waarden’. Ter plaatse zijn toegestaan: een duurzame agrarische bedrijfsvoering, instandhouding van de aanwezige waarden en extensief recreatief medegebruik. Er mogen geen gebouwen worden gebouwd.

Aan een deel van het bestemmingsplan gelegen binnen onderhavig plangebied is goedkeuring onthouden. Voor dit deel van het plangebied moet derhalve getoetst worden aan het oudere bestemmingsplan “Buitengebied 1994” van de voormalige gemeente Helvoirt:

- vastgesteld door de gemeenteraad d.d. 19 december 1995;
- goedgekeurd door gedeputeerde staten d.d. 16 juli 1996;
- onherroepelijk na uitspraak Raad van State d.d. 9 juli 1998.

Een uitsnede van de plankaart is weergegeven op afbeelding 4. Onderhavig plangebied alsmede het plandeel dat thans nog rechtskracht heeft is aangeduid.

Van toepassing is de bestemming ‘Agrarisch gebied met landschappelijke waarde’. Toegestaan zijn: agrarische bedrijfsvoering, en behoud en herstel van de aanwezige waarden. Op basis van dit bestemmingsplan is de uitoefening van het bedrijf Gubbels niet toegestaan. Het bedrijf is niet bestemd.

Initiatiefnemer Gubbels heeft destijds beroep ingesteld tegen het besluit van gedeputeerde staten tot goedkeuring van het bestemmingsplan.

1.4 Uitspraak Raad van State 1998

Het beroep van Gubbels is op 9 juli 1998 behandeld door de Afdeling Bestuursrecht-spraak van de Raad van State. De Afdeling stelt dat bestaand gebruik, waarvan niet aannemelijk is dat dit binnen de planperiode zal worden beëindigd, overeenkomstig de bestaande situatie dient te worden opgenomen in een bestemmingsregeling. De beëindiging van het bedrijf gedurende de planperiode is niet te verwachten.

De uitspraak van de Afdeling betekent dat de gemeente Vught, in casu de rechtsopvolger van de gemeente Helvoirt, het opslagterrein De Hoef positief moet bestemmen. De Afdeling heeft in haar uitspraak het gebied aangeduid waar zij het besluit van gedeputeerde staten vernietigt en waar zij het legale, bestaande gebruik door Gubbels aanwezig acht. Het betreft een gebied met een oppervlakte van ca. 14.000 m².

Overigens wordt nog wel gewezen op het volgende

Aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 1997' is goedkeuring onthouden voor het grootste gedeelte van het perceel waar de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden. Op grond daarvan moet dan zoals reeds aangegeven worden getoetst aan het bestemmingsplan 'Buitengebied 1994' van de gemeente Haaren. Ook aan het gedeelte waar de bedrijfsactiviteiten al werden uitgevoerd, is goedkeuring onthouden.

Uit de stukken blijkt dat de Raad van State oorspronkelijk voornemens was in de zaak te voorzien, maar dit hebben zij vervolgens niet in de uitspraak opgenomen.

Hiermee wordt dus uiteindelijk terugvallen op het bestemmingsplan 'Buitengebied Noord-West 1970, herziening 1978' van de gemeente Haaren met de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke, recreatieve en natuurwetenschappelijke betekenis B' voor het terrein waar het bestaande bedrijf zat.

Het andere gedeelte van de ontwikkeling (waar de uitbreiding plaatsvindt) ligt wel in dit bestemmingsplan met de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarde'.

Het voorgaande betekent dat op het projectgebied drie verschillende bestemmingsplan van gelden.

Conclusie

Op basis van de uitspraak van de Raad van State is voor deze 14.000 m² een bedrijfsbestemming van toepassing. Een bestemmingsplanreparatie heeft nog niet plaatsgevonden, hoewel daartoe wel met het voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied (juni 2011) een aanzet is gegeven (zie par. 3.4.2).

1.5 Recente ontwikkelingen

Inmiddels is in 2009 door de gemeente Vught een Structuurvisie afgerond, op grond waarvan is besloten tot uitwerking van een nieuw voorontwerp-bestemmingsplan Buitengebied dat in juni 2011 is vrijgegeven voor inspraak (zie verder 3.4.1. en 3.4.2.). In dat plan is alleen het bestaande gebruik van de locatie De Hoef uitgewerkt. Het voorliggend plan ziet ten opzichte van dat voorontwerp daarmee (alleen) toe op de uitbreiding.

2. **BEDRIJFSPLAN**

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de economische en bedrijfsmatige aspecten van Gubbels. Daarnaast wordt een beschrijving gegeven van de mogelijkheden van een gehele of gedeeltelijke verplaatsing versus uitbreiding ter plaatse.

2.1 **Voorgeschiedenis van het bedrijf**

Gubbels Beheer BV is gevestigd te Helvoirt en is in 1957 opgericht door de heer M.A. Gubbels als eenmansbedrijf. Ondertussen is het bedrijf overgenomen door zijn twee zoons, W.H.L. Gubbels en H.M.A. Gubbels, en heeft ruim 30 werknemers in dienst. Het bedrijf houdt zich bezig met sloopwerken, grond-, weg- en waterbouw, asbestsanering, recycling en heeft een grond- en reststoffenbank. Deze activiteiten zijn ondergebracht in vier werkmaatschappijen:

- Gubbels Wegenbouw en Sloopwerken BV
- Gubbels Recycling en Transport BV
- Grond- en Reststoffenbank Zuid-Nederland BV
- Brabant Brecom BV (mobiele puinrecycling).

2.2 **Bestaande toestand van het bedrijf**

2.2.1 **Productiewijze**

Bedrijfsactiviteiten en samenhang tussen beide locaties

Het grootste deel van de bedrijfsactiviteiten vindt plaats aan de Nieuwkuijkseweg 2. Naast de locatie Nieuwkuijkseweg 2 vinden activiteiten van het bedrijf plaats aan de Nieuwkuijkseweg ong - De Hoef.

Binnen de hoofdvestiging aan de Nieuwkuijkseweg 2 worden in hoofdzaak onder meer de volgende activiteiten uitgevoerd:

1. opslag en bewerking van bouw- en sloopafval (bsa) in een sorteerlijn;
 2. opslag en bewerking (zeven en handmatig sorteren) van asbesthoudend afval;
 3. opslag en bewerking (breken) van bouw- en slooppuin;
 4. opslag van primaire en secundaire bouwstoffen, van afvalstoffen en intern vrijkomende producten en reststoffen;
 5. opslag en bewerking (zagerij) van (afval)hout;
 6. stalling, brandstofvoorziening en onderhoud van materieel en materiaal.
- Bij/in verband met de bedrijfswoning(en) worden ook hobbymatig dieren gehouden.

Binnen het opslagterrein De Hoef vindt met name op- en overslag van (verontreinigde) grond, hout, bsa e.d. plaatsvindt. Tevens zijn aldaar de volgende procesmatige activiteiten vergund:

7. opslag en bewerking (zeven en/of sorteren en reinigen (landfarming¹ + extractieve scheiding)) alsmede bewerken (immobilisatie) van verontreinigde, granulaire materialen;
8. stalling van containers.

¹ Landfarming is het reinigen van verontreinigde materialen door biologische afbraak van organische verontreinigingen.

De twee terreinen liggen op een afstand van 400 m hemelsbreed van elkaar. Er is sprake van organisatorische, technische en functionele binding. Daarnaast maakt Gubbels thans gebruik van een opslagterrein met een grootte van 3 ha op het terrein van een voormalige steenfabriek in Udenhout. Deze locatie is qua bedrijfsvoering vergelijkbaar met de locatie De Hoef.

Over de weg is de afstand tussen beide locaties 650 m. Beide locaties zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Het gaat financieel-economisch om één geheel.

Werkgelegenheid

Gubbels heeft 32 werkzame personen in dienst en daarnaast werken er constant 5 transportbedrijven voor Gubbels.

De werknemers van Gubbels komen voornamelijk uit Helvoirt of directe omgeving (zie Tabel 2). Het betreft gevarieerde functies waaronder onder andere chauffeurs, planners, werkvoorbereiders, uitvoerders en administratieve functies.

Tabel 2: Overzicht personeelsleden per gemeente

gemeente	aantal	Percentage
Haaren	14	44%
Tilburg	5	16%
Heusden	4	13%
's-Hertogenbosch	3	9%
Boxtel	1	3%
Hedel	1	3%
Moergestel	1	3%
Nijmegen	1	3%
Ravenstein	1	3%
Sint Michielsgestel	1	3%
totaal	32	100%

Verplaatsing van het bedrijf naar buiten de regio vormt voor zowel het bedrijf als voor het personeel (langere reistijd of zelfs verlies van baan) een knelpunt. Bij eventuele verplaatsing zal dan ook gezocht moeten worden naar terreinen in de nabijheid van de huidige locatie.

Gubbels draagt ook bij tot de indirecte werkgelegenheid in de regio. Het gaat om toeleveranties op het gebied van transport (inschakeling van bedrijven), werkplaatstechniek en onderdelen, automatisering voor kantoor en bedrijfsvoering, divers materieel, voertuigen en hulpmiddelen. Het uit te besteden werk wordt voornamelijk gegund aan bedrijven uit de omgeving (zie Tabel 3). De afgeleide werkgelegenheid is bij benadering minstens de helft van de directe werkgelegenheid.

Tabel 3: Leveranciers per gemeente

gemeente	aantal	Percentage
Haaren	24	17%
's-Hertogenbosch	14	10%
Vught	11	8%
Heusden	9	6%
Maasdonk	8	6%
Boxtel	5	4%
Oisterwijk	5	4%
Sint Michielsgestel	5	4%
Oss	4	3%
Loon op Zand	3	2%
Maasdriel	3	2%
Tilburg	3	2%
Zaltbommel	3	2%
overig (36 gemeenten)	45	32%
totaal	142	100%

Regionale afvaldienstverlening

Gubbels heeft een aanwijsbaar belang voor de regionale economie wat betreft de inname van afvalstoffen en het leveren van producten en diensten (nutsfunctie) (zie Tabel 4). De regionale indeling van afvalstoffenbedrijven is voor een deel ontstaan op basis van doelmatigheidsbeleid van de overheid.

Tabel 4: Dienstverlening per regio door Gubbels

gemeente	Percentage
's-Hertogenbosch	55%
Tilburg	20%
Eindhoven	8%
Breda	7%
Nijmegen	3%
Rotterdam	3%
Maastricht	2%
Utrecht	2%

Tezamen met andere bedrijven is een soort regiodekkende nutsvoorziening ontstaan. Belangrijke andere bedrijven in de regio zijn: Bowie uit Boxtel, Barten uit Den Bosch, Pijnenburg uit Vught, Van Kaathoven uit Waalwijk, Van den Oort uit Dongen, Wagenaars uit Boxtel (niet volledig). Als één van de bedrijven zou worden verplaatst zal dat leiden tot andere verhoudingen in de markt. Het evenwicht wordt verstoord. Voor het bedrijf dat wordt verplaatst ontstaat het probleem dat het eigen klanten gaat verliezen omdat afstanden groter worden. Afstanden zijn veel bepalend bij de prijsconcurrentie. Nadeel is voorts dat meer concurrentie ontstaat op de nieuwe vestigingsplaats.

Eventuele verplaatsing van Gubbels buiten het huidige verzorgingsgebied zal tot concurrentieproblemen en extra kosten en milieubelasting leiden.

Certificaten

Gubbels is in het bezit van diverse proces- en productcertificaten waaronder:

- NEN-EN-ISO 9002
- VGM checklist aannemers (VCA**)
- Komo procescertificaat BRL 5050
- Komo attest met productcertificaat BRL 2506

- Sloopcertificaat SBC 007
- Komo attest grondbanken BRL 9335
- Erkend leerling bedrijf GWW
- NL BSB certificaat BRL SIKB 9335 (grond voor toepassing op of in de (water)bodem)
- Procescertificaat BRLSIKB 7500
- Productcertificaat BRL 9322
- Komo attest-met-productcertificaat BRL 2506 (recyclinggranulaat in wegenbouw)
- Fundeon (kenniscentrum beroepsonderwijs bouw & infrastructuur erkend leerbedrijf)
- Veiligheids-, gezondheids- en milieubeheerssysteem VCA**
- Kwaliteitsmanagementsysteem NEN-EN-ISO 9001:2000
- Procescertificaat BRC5050/SC-530 (proces asbestverwijdering/regelgeving en alle eisen met betrekking tot verwijdering van asbest)
- Systeemcertificaat BRL SVMS-007 (veilig en milieukundig slopen)
- Procescertificaat BRL SIKB 7000 (uitvoering en bodemsanering met conventionele methoden).

Gubbels heeft een pro-actieve opstelling op het gebied van product- en procesvernieuwing.

2.2.2 Geïnvesteed vermogen

De totale investeringen op beide locaties bedragen inclusief grond en gebouwen ca. € 4.500.000,-.

2.2.3 Ontwikkeling productie, noodzaak continuïteit

Ontwikkelingen in de sector

Binnen de bedrijfstakken waarin Gubbels actief is, is sprake van een toenemende differentiatie van dienstverlening. Het accent verschuift naar de inzameling en het uitsorteren van monostromen ten behoeve van hergebruik of energieopwekking.

De voorheen integrale afvalstroom valt steeds meer uiteen in deelstromen, die ieder hun eigen logistieke aanpak, ruimte voor depot en be- en verwerking vragen. 'Overslag van afval' wordt daarom een steeds belangrijker onderdeel van de bedrijfsvoering. Deze trend wordt gevoed vanuit een veranderend maatschappelijk perspectief op het milieu en wordt vastgelegd in wet- en regelgeving.

Overslag en opbulken moeten het mogelijk maken het transport, de bewerking en de toepassing te organiseren in grotere eenheden, hetgeen uiteindelijk minder emissie en verkeersbewegingen tot gevolg heeft. De werkzaamheden die daarmee verband houden volgen in die ontwikkeling. Dat geldt onder meer voor sloop- en aanneemingswerken (selectief slopen, certificering toepassing secundaire bouwstoffen). De differentiatie werkt ook door in de administratieve organisatie (controle en acceptatiefuncties worden belangrijker).

Uiteindelijk heeft de differentiatie zijn ruimtelijke doorwerking. Uitsplitsing in deelstromen leidt tot een groter ruimtebeslag van de ingenomen afvalstromen en van de voor afvoer en toepassing gereed gemaakte producten (grond en granulaten met verschillende specificaties voor verschillende toepassingen). Uitvoering van het milieubeleid leidt tot ruimteclaims.

Bedrijfsstrategie Gubbels / de noodzaak van de uitbreiding

De noodzaak om uit te breiden komt voort uit de marktsituatie, het overheidsbeleid, de wensen van klanten en de wijze waarop concurrenten daarop insprijgen. De volgende punten kunnen worden genoemd als motieven voor de uitbreiding:

- het toenemende ruimtebeslag als gevolg van de voor de gehele sector geldende differentiatie in deelstromen.
- in de markt waarin Gubbels actief is treedt schaalvergroting op. Die schaalvergroting is nodig om de toenemende basiskosten op te vangen van de zich steeds verder ontwikkelende technologie (voertuigen, breken, wegen e.d.) en de beheerkosten (automatisering, verordeningen, certificering);
- klanten vragen steeds meer om 'turn key oplossingen' en leggen de zorg daarvoor bij een dienstverlener;
- concurrerende bedrijven waaronder de hierboven genoemde bedrijven hebben allen hun dienstverlening afgestemd op de 'turn key oplossingen' en hebben hun pakket verbreed en uitgebreid. Als Gubbels dat niet doet blijft ze achter ten opzichte van haar concurrenten en verliest ze de concurrentieslag;
- de markt en de toegepaste technieken zijn constant in ontwikkeling. De grote dynamiek is kenmerkend voor de sector. Gubbels werkt constant aan verbetering van de werkprocessen, bewerkingsmethoden en vernieuwing van de dienstverlening. Dat doet ze veelal in afstemming op de dienstverlening die marktpartijen en overheden vragen. In dat verband kan bijvoorbeeld worden genoemd de oriëntatie op De Hoef tot het inrichten van een slibdepot voor waterschappen;
- de afzetmarkt voor het basisproduct granulaat laat grotere schommelingen zien dan voorheen. Dat hangt samen met een aantal grote werken (bijv. A16 en HSL) en de conjuncturele wisselingen van de vraag bij uitleggebeden. De ruimtebehoefte voor opslag is groter geworden;
- de locatie in Udenhout betreft een gehuurd perceel op het terrein van een voormalige steenfabriek. In verband met een huurstop zal deze locatie per 1 juli 2011 moeten worden verlaten. De bedrijfsactiviteiten zullen derhalve elders moeten worden ondergebracht. De voorkeur gaat uit naar een locatie aansluitend op beide andere locaties.

Gubbels wil als volwaardig bedrijf in de markt blijven staan en de daartoe benodigde maatregelen doorvoeren. Ten opzichte van de huidige situatie is het, zoals weergegeven in de laatste aanvraag voor een milieuvergunning, mede vanuit de marktontwikkelingen (in werking treding Bbk) noodzakelijk dat het bedrijf zich, naast grond-, weg- en waterbouw, toelegt op de opslag van verontreinigde grond, het verwerken van slib en het verwerken/sorteren van bouw- en sloopafval. Om deze meer gedifferentieerde dienstverlening te kunnen bieden is uitbreiding van de bedrijfsruimte nodig (zowel in bebouwing als in areaal), ook al omdat vigerende wet- en regelgeving irt grond en bouwstoffen een scheiding in meer klassen vereist dan in het verleden het geval was. De in dit plan aangegeven uitbreidingen/aanpassingen bieden het bedrijf voldoende mogelijkheden voor de middellange termijn.

Aangezien binnen redelijke termijn geen concreet zicht is op verplaatsing, en het bedrijf met het oog op de marktpositie uitbreidingsmogelijkheden nodig heeft, is het de dringende wens van Gubbels om op korte termijn de boogde situatie te realiseren.

De voorgestelde maatregelen bij uitbreiding ter plaatse hebben allen tot doel de bedrijfsmatige functionaliteit te vergroten.

2.2.4 Vigerende milieuvergunningen

Gubbels beschikt voor de inrichtingen aan de Nieuwkuijkseweg 2 en De Hoef over de volgende (gezamenlijke) vergunningen:

wettelijke regeling	datum afgifte	soort: oprichtings-/ wijzigings-/ of revisievergunning	bevoegd gezag	status (aangevraagd of verleend)
Wet milieubeheer	20-07-2004 01-02-2008 18-09-2009	revisie (nr. 1014370) verandering	GS Noord-Brabant	verleend verleend verleend
	12-07-2006	melding 8.19		geaccepteerd
	25-03-2011	uitbreidingsvergunning(728281 /261304)		verleend
Wet verontreiniging oppervlaktewateren	04-06-2004	Revisie	DB Ws De Dommel	Verleend
Melding, registratie of vergunning voor grondwateronttrekking of -infiltratie	-			
Vergunning voor ontgronding	-			
Ontheffing milieu-beschermingsgebied	-			
Overig	-			

Reikwijdte vigerende vergunning(en) De Hoef

Hoewel uit de gewaarmerkte aanvraag (2002) noch de vigerende revisievergunning een eenduidig beeld kan worden afgeleid omtrent de omvang van de thans vergunde activiteiten voor De Hoef (aangezien veelal voor De Hoef en Nieuwkuijkseweg 2 tezamen een kwantitatieve invulling heeft plaatsgevonden²), kan aan de hand van later ingediende meldingen en aanvragen voor de deellocatie De Hoef het een en ander worden afgeleid.

Tabel 5 bevat een overzicht van de doorzet en aanwezige stoffen op basis van de verleende vergunningen, het actuele gebruik en het toekomstige gebruik na de gewenste uitbreiding.

² Mede aan de hand daarvan wordt verondersteld dat afdoende is vastgelegd welke deel-activiteiten op de (2) percelen mogen plaatsvinden:

- BSA-lijn, asbestlijn en slooplijn op Nieuwkuijkseweg 2;
- Zand/grond/grind/slib-lijn alsmede asbestlijn op De Hoef.

Tabel 5: Overzicht activiteiten locatie De Hoef (doorzet in ton/jaar; enig moment in ton)

Activiteit	Vergunning		actueel (2008/2009)		prognose / uitbreiding	
	doorzet	enig moment	Doorzet	enig moment	doorzet	enig moment
1. grondbank (9335)	}	n.a.	58.000	29.000	135.000	80.000
2. zeven/zeefband	} 135.000	n.a.	22.000	11.000	35.000	20.000
3. landfarming	}	n.a.	22.000	5.000	30.000	10.000
4. menginstallatie	250.000	25.000	-	-	100.000	50.000
5. containerstalling	n.a.	100 stuks	n.a.	40 stuks	n.a.	40 stuks
6. natte scheiding	-	n.a.	-	-	-	-
	385.000	350.000	102.000	45.000	300.000	160.000

Na vergelijking met het huidige gebruik van de inrichting en met het geprognosticeerde gebruik (na de uitbreiding) blijkt dat:

- het vergunde gebruik van de inrichting qua doorzet (385.000 ton/jaar) ruimer is dan het actuele gebruik 2008/2009 (102.000 ton/jaar) maar ook nog ruimer dan het geraamde gebruik na uitbreiding van de inrichting (ca. 300.000 ton/jaar);
- de vergunde, maximale voorraden (350.000 ton) eveneens ruimer zijn dan het actuele gebruik 2008/2009 (ca. 45.000 ton) maar ook nog ruimer dan het geraamde gebruik na uitbreiding van de inrichting (ca. 160.000 ton).

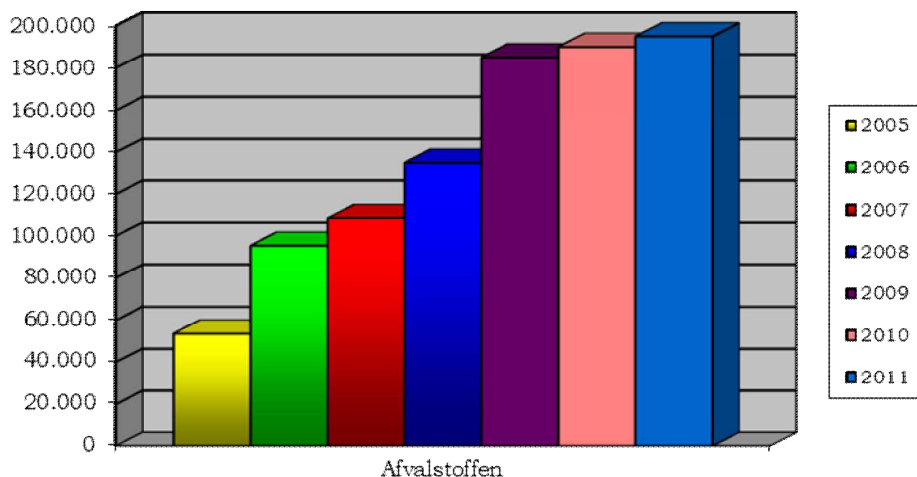
2.3 Afvalstoffenoverzicht locatie De Hoef

De oppervlakte van Locatie De Hoef is momenteel 22.400 m², inclusief grondwal. Effectief is dit ongeveer 17.000 m². Na uitbreiding zal de locatie zo'n 44.800 m² meten waarvan ca. 38.100 m² aan effectief te besteden ruimte overblijft. Dit is een toename van het terrein met 21.100 m².

Vorraden De Hoef, Nieuwkuijkseweg 2 en Udenhout

Uit onderstaande gegevens blijkt dat de opslag van de voorraden is toegenomen. Dit betekent dat er steeds meer ruimte nodig is voor de opslag ervan.

Door de jaren heen is tevens gebleken dat er ook sprake is van toename in de diversiteit van grond en zand en de diversiteit in recycling. Ook dit komt naar voren in het rapport BRO-2004. In het onderstaande grafiek is dit weergegeven.



Grond dient te worden gekeurd conform de eisen van BRL 9335 alvorens toegepast te mogen worden. Volgens BRL 9335 kunnen kleine partijen ongekeurde grond (zonder kwaliteitsgegevens) van maximaal 100 ton worden samengevoegd. Partijen van 100 tot 2000 ton dienen te worden gekeurd alvorens te worden samengevoegd.

De kleine partijen tot 100 ton die worden aangeboden aan de grondbank worden verzameld waarna zij kunnen worden samengevoegd, dit dient per grondsoort echter wel gescheiden te gebeuren. Dit proces van verzamelen van de verschillende grondsoorten neemt erg veel ruimte in beslag.

Bij het gebruik van de methode van biologisch reinigen is verhoudingsgewijs meer terreinoppervlakte benodigd. Voor het bewerken van de grond dienen de van nature aanwezige micro-organismen te worden gestimuleerd door de grond luchtig te maken en het toevoegen van bijvoorbeeld groenafval of snipperhout. Dit heeft tot gevolg dat de aanwezige verontreinigingen op natuurlijke wijze worden afgebroken.

Het bovengenoemde proces neemt veel ruimte in beslag omdat de grond in ruggen wordt gelegd met een maximale hoogte van 3 m en een maximale breedte van 3 m. Daarnaast neemt het afbraakproces veel tijd in beslag variërend tussen twee maanden tot een half jaar per partij. Op het moment dat het terrein vol ligt kan verdere biologische reiniging worden uitgevoerd voor partijen die nog in depot liggen en wordt de hoeveelheid bij een eventuele nieuwe aanvoer van grond groter.

Afvalstoffen/bouwstoffen

Product	percentage
teerhoudend asfalt	45%
sorteerzeefzand	10%
reststoffen gieterijen	15%
verontreinigd puin	10%
ballastmateriaal	5%
overige	15%
Totaal	100%

Bovenstaande stoffen zijn op verschillende manieren te bewerken. Ook dit dient apart van elkaar te gebeuren.

- Sorteren/bewerken
- Immobilisatie³
- Verwerking elders (tijdelijke opslag)

Diversiteiten recycling en diversiteiten grond en zand

Door meer verscheidenheid van de stoffen is meer ruimte nodig voor het maken van afgebakende opslagplaatsen. De toename van het aantal diversiteiten en de toename van de hoeveelheid opslag kan leiden tot ruimtegebrek binnen het bedrijf Gubbels. Gezien de markt is Gubbels gedwongen zich aan te passen aan de ontwikkelingen. Indien zij dit niet doet zal de concurrentiepositie verslechteren.

Deze planaanpassing hangt samen met de voorgestelde aanpassingen voor de locatie Nieuwkuijkseweg 2, waarvoor inmiddels een vastgesteld bestemmingsplan aanwezig is. Hierin zijn de volgende ontwikkelingen opgenomen:

- Het vergroten van het bestemmingsvlak aan de achterzijde van het perceel hetgeen van rechtswege volgt uit de uitspraak van de Raad van State uit 1998.
- Het uitruilen van een deel van het bouwblok (het hertenkampje) aan de voorzijde naar de achterzijde van het bouwblok (per saldo gelijke oppervlakte). De bedrijfsbestemming van het hertenkampje wordt vervangen door een (groene) tuinbestemming.
- Aanpassing van de westelijke begrenzing van het bouwblok. De totale oppervlakte van het bouwblok blijft nagenoeg onveranderd.
- Mogelijk maken van een bouwhoogte van 12 m.
- Planologische ruimte bieden voor groencompensatie.

³ Immobilisatie is een bewerking, waarmee de chemische en fysische eigenschappen van verontreinigde grond worden gewijzigd met het doel de verontreinigende stoffen in de grond vast te leggen, zodat ze op korte en lange termijn geen bedreiging meer vormen voor het milieu.

2.4 Transport locatie De Hoef

In de huidige situatie is sprake van een doorzet van ca. 100.000 ton per jaar. Uitgaande van een vrachteenheid van 20 ton, bedraagt de actuele verkeersdruk ten gevolge van aan- en afvoer naar De Hoef ca. $((100.000/20) \times 2 =)$ 10.000 vrachtwagens per jaar, hetgeen overeen komt met ca. 40 vrachtwagens per werkdag. Dit aantal past ruim binnen de milieuvergunning.

Na uitbreiding van het opslagterrein zal de doorzet ca. 300.000 ton gaan bedragen. Hetgeen een verdrievoudiging van het aantal vrachtwagens tot gevolg heeft, i.c. 120 per werkdag.

2.5 Voorstel planaanpassingen

Tabel 6 bevat een overzicht van het huidige en toekomstige ruimtegebruik. Uit die tabel en uit voorgaande beschrevene blijkt dat een uitbreiding van de opslaglocatie een *must* is om het bedrijf Gubbels voort te zetten. De beschreven verandering in de verwerkingsmarkt en wijziging in regelgeving maakt het noodzakelijk het bedrijfsterrein uit te breiden.

Tabel 6: Ruimtegebruik opslagterrein De Hoef

ACTUEEL 2008/2009						
activiteit	doorzet (ton per jaar)	enig moment	gemiddelde hoogte (in m)	oppervlak (m ²)	bruto-oppervlak (m ²)	opmerking
1 grondbank (9335)	58.000 ton	29.000	5	3.222	4.000	op ieder moment ca. 10 depots variërend van 1200 m ³ tot 10.000 ton voor partijkuring oppervlak/depot 400 m ²
2a zeven/leesband					1.250	incl. in- en uitvoer
2b depots voor zeven	22.000 ton	11.000	3	2.037	2.400 zie bij 'grondbank'	8 depots van 300 m ²
3 landfarming	22.000 ton	5.000	1	2.777,778	3.611	bruto incl. tussenruimtes
4a menginstallatie						- Nog niet gerealiseerd; start waarschijnlijk begin 2010
4b mengen/immo						
5 containerstalling					640	40 ACTS-containers van 40 m ³ /stuk i.c.
6 natte scheiding						- Nog niet gerealiseerd; wel vergund
<i>utilities:</i>						
6a verkeer					1.800	rijroute 120 meter bij 15 meter wegbreedte
6b OBAS/keet					1.000	stelpost
6c weegbrug					300	stelpost
6d keerwanden					750	stelpost
Totaal	102.000 ton	45.000			15.751	

PROGNOSE/VERGUND						
activiteit	enig moment	gemiddelde hoogte (in m)	oppervlak (m ²)	bruto-oppervlak (m ²)	opmerking	
1 grondbank (9335)	135.000 ton	80.000	5	8.889	9.600	op ieder moment ca. 16 depots variërend van 1200 m ³ tot 10.000 ton voor partijkuring oppervlak/depot 600 m ²
2a zeven/leesband					1.500	incl. in- en uitvoer
2b depots voor zeven	35.000 ton	20.000	3	3.704	4.500 zie bij 'grondbank'	15 depots van 300 m ²
3 landfarming	30.000 ton	10.000	1	5.556	7.222	bruto incl. tussenruimtes
4a menginstallatie					2.000	stel opp. 50 m ² 40 meter
4b mengen/immo	100.000 ton	50.000	5		6.000	zie bij 'grondbank'
5 containerstalling					640	40 ACTS-containers van 40 m ³ /stuk i.c.
6 natte scheiding					1.500	zie 'zeven/leesband'
<i>utilities:</i>						
6a verkeer					3.000	rijroute 200 meter bij 15 meter wegbreedte
6b OBAS/keet					1.000	stelpost
6c weegbrug					300	stelpost
6d keerwanden					750	stelpost
Totaal	300.000	160.000			38.012	

2.6 Alternatieve vestigingsmogelijkheden

In het kader van het provinciaal beleid is gezocht naar alternatieve oplossingen naast het handhaven op de huidige locatie en het uitbreiden aldaar, rapport "Bedrijfsuitbreiding of verplaatsing van Gubbels beheer BV" (Juridische Hogeschool Tilburg, 17 augustus 2009). Het onderzoeksrapport is als bijlage toegevoegd. In dit geval is bezien wat de mogelijkheden zijn van splitsing van het bedrijf met gedeeltelijke sanering en verplaatsing of een algehele sanering en verplaatsing van het bedrijf. Daarnaast is de mogelijkheid tot het clusteren van de activiteiten op één locatie bekeken.

2.6.1 **Beschrijving mogelijkheden**

Het primaire verzorgingsgebied van Gubbels ligt binnen een afstand van 35 km rondom de hoofdvestiging aan de Nieuwkuijkseweg 2. Gezocht is naar geschikte locaties binnen dit verzorgingsgebied van een voldoende grootte (4,5 ha) en met het juiste profiel (milieucategorie 4 toegestaan, goede bereikbaarheid).

Bedrijventerrein De Rietvelden in 's-Hertogenbosch

Op de Bossche bedrijventerreinen (De Rietvelden en De Vutter) mogen bedrijven in de milieucategorie 4 gevestigd worden. Vanuit het functioneren is vestiging op een bedrijventerrein aan de westkant van 's-Hertogenbosch een goede locatie. De kosten voor grond bedragen € 100,- tot € 150,- per m². In verband met de afspraken tussen de gemeente 's-Hertogenbosch en Heineken is de vestiging van Gubbels op De Rietvelden geen reële optie. De ervaring leert dat bovendien gemeenten in de regel niet positief staan tegenover de vestiging van dit soort bedrijven.

Bedrijventerrein Haven in Waalwijk

Op het bedrijventerrein Haven in Waalwijk mogen bedrijven in de milieucategorie 4 gevestigd worden. Vestiging van het gehele bedrijf in Waalwijk is echter uit concurrentieoverwegingen geen optie. In Waalwijk en omstreken zitten reeds drie bedrijven in de aannemings- en sloopbranche en recycling.

Bedrijventerreinen in Vlijmen, Drunen en Haaren

Op de bedrijventerreinen van deze kernen is nieuwvestiging van bedrijven in de milieucategorie 4 niet toegestaan. Ook laat het provinciaal beleid vestiging niet toe in verband met de omvang van het bedrijf.

Voorts zijn enkele locaties bekeken die minder aan het profiel voldoen:

Locatie Kloosterstraat

In de streekplanuitwerking Waalboss is de locatie Kloosterstraat: ten zuidoosten van 's-Hertogenbosch een zoeklocatie voor bedrijventerreinontwikkeling. De daadwerkelijke realisatietermijn is nog onbekend, evenals de haalbaarheid.

Locatie Gement

Aan de Gementweg, aan de overzijde van het Afwateringskanaal 's-Hertogenbosch - Drongelen heeft Gubbels enkele gronden van voldoende grootte in bezit. Verplaatsing van een bedrijfsonderdeel naar deze locatie is echter vanuit ruimtelijk-landschappelijk oogpunt niet acceptabel. De Gement is een landschappelijk waardevol gebied en het nieuwvestigen van niet aan het buitengebied gebonden bedrijven is niet mogelijk op basis van gemeentelijk en provinciaal beleid.

Locaties buiten het primaire verzorgingsgebied (zoals Oss en Moerdijk) zijn niet nader onderzocht.

2.6.2 Splitsing: gedeeltelijke sanering en verplaatsing

In dit scenario zou één bedrijfsdeel verplaatst worden naar elders. De minste kapitaalvernietiging zou een verplaatsing van de activiteiten op de locatie De Hoef inhouden.

Wanneer het bedrijf een deel van haar activiteiten verder opsplitst en onderbrengt op een andere locatie (bedrijventerrein in de nabijheid van de huidige locatie) brengt dit veel logistieke problemen met zich mee. Tevens ontstaan bij een partiële verplaatsing van het bedrijf veel extra transportbewegingen. Dit is nadelig voor het functioneren van het bedrijf, maar levert ook extra verkeersdruk op.

Verplaatsing van de activiteiten van De Hoef naar een bedrijventerrein elders betekent dat een aantal eenmalige en structurele kosten gemaakt moet worden. Tabel 7 geeft daarvan een indicatie.

Tabel 7: Kosten verplaatsing opslagterrein

eenmalige investeringen	aantal / omvang	totaal in €
grondaankoop	16.000 x € 125	2.000.000
terreinverharding	16.000 x € 50	800.000
weegbrug	1	100.000
keerwanden, verlichting, sproeiinstallatie	stelpost	200.000
ontmanteling toplaag De Hoef		1.000.000
opbrengst verkoop De Hoef		1 ⁴
subtotaal eenmalige investeringen		4.100.001

afschrijvingen in 10 jaar exclusief grond	aantal / omvang	totaal in €
afschrijving per jaar	2.000.000/10	200.000
rentelast per jaar	4.100.001 x 0,06	240.000
subtotaal afschrijvingen per jaar		440.000

structurele kosten (niet volledig)	aantal / omvang	totaal in €
Arbeid	1 fte per jaar extra	30.000
omrijden tussen Nieuwkuijkseweg 2 en de nieuwe locatie	50 vrachten per dag à 2 uur per vracht, €50 per uur voor 200 dagen per jaar	1.000.000
extra beheer / beveiliging	stelpost	100.000
subtotaal structurele kosten		1.130.000
minimale totale kosten per jaar		1.570.000

⁴ Na verwijdering van de toplaag van het bestaande bedrijfsterrein, blijft de voormalige stortplaats van achter. Het beschikbaar maken van het terrein voor agrarisch gebruik of natuur betekent een investering die niet opweegt tegen de verkoop van de gronden. Derhalve is uitgegaan van € 1,-.

2.6.3 Verplaatsen: algehele sanering en verplaatsing

In het beleidsmatig meest gewenste scenario zou het bedrijf op de huidige locatie worden gesaneerd en verplaatsen naar een bedrijventerrein. In dat geval zou echter sprake zijn van vermogensschade, investeringsschade en bijkomende kosten. In de bijlage is, ondanks het feit dat er geen zicht is op een vestigingslocatie, een overzicht gegeven van de kosten bij een volledige bedrijfsverplaatsing. De totale geraamde 'schade' bedraagt ca. € 7.000.000. Wanneer het bedrijf de schade voor eigen rekening zou moeten nemen komt de extra jaarlast op ca. € 640.000 (bestaande uit een deel aflossing en deels rentelasten).

2.6.4 Clustering: beide bedrijfsonderdelen op één locatie

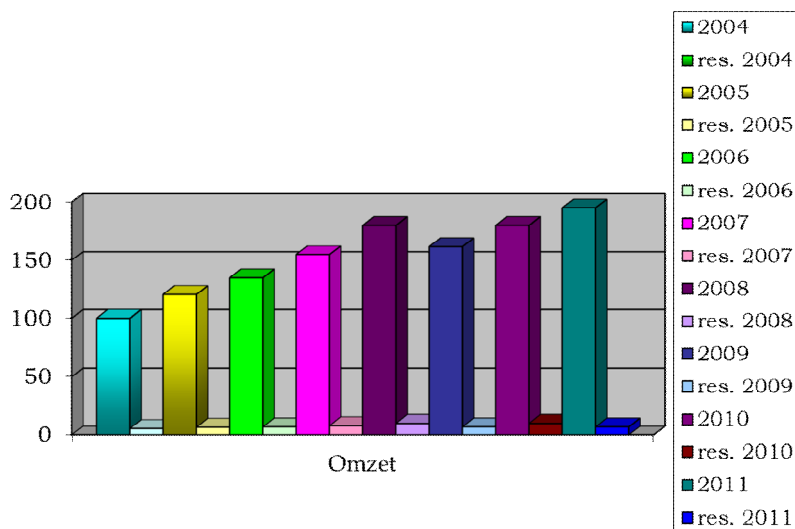
Het clusteren van beide bedrijfsonderdelen op één locatie is onderzocht. Het probleem hierbij is de beschikbare ruimte (grond). Enerzijds is de grond geen eigendom van Gubbels en anderzijds zou een substantiële uitbreiding op één van de locaties betekenen dat omliggende natuur- en landschapswaarden onevenredig aangetast worden. Het clusteren van beide bedrijfsactiviteiten op één van de huidige locaties wordt niet als passend beoordeeld in de beleidslijnen van gemeente en provincie.

2.7 Afweging 'uitbreiding ter plaatse' en 'alternatieve vestigingsmogelijkheden'

2.7.1 Financiële afweging

Om tot een gedegen oordeel te kunnen komen wordt inzicht geboden in de financiële draagkracht van het bedrijf. Indien gewenst kunnen de cijfers in vertrouwelijkheid worden ingezien.

Omzet en netto bedrijfsresultaat (referentiejaar 2004 = 100)



Gubbels is een gezond bedrijf met, berekend over de laatste drie jaren, gemiddeld een marktconform rendement. Gubbels heeft de afgelopen jaren flink geïnvesteerd in haar locaties, materieel en personeel.

In het beleidsmatig meest gewenste scenario zou het bedrijf op de huidige locatie worden gesaneerd en verplaatst worden naar een bedrijventerrein. In dat geval zou echter sprake zijn van kosten die onevenredig hoog zijn in verhouding tot de additionele investeringen. Ook een partiële bedrijfsverplaatsing is niet aan de orde omdat deze nog duurder uitvalt. De afstand tussen beide bedrijfslocaties zou bij een partiële verplaatsing naar 's-Hertogenbosch of Waalwijk te groot worden. De transportkosten tussen beide bedrijven zouden te zeer op het bedrijfsresultaat drukken. Binnen de financiële kaders van het bedrijf is gehele of partiële verplaatsing absoluut geen optie. De jaarlijkse meerkosten kunnen niet gedragen worden bij de huidige rendementen en omzet.

Derhalve is het vanuit bedrijfsmatig oogpunt noodzakelijk dat de bedrijfscontinuïteit op de huidige locaties kan worden gewaarborgd.

Daarbij komt dat naast de financiële afweging ook nog kan worden gesteld dat een geschikte vestigingslocatie voor een dergelijk bedrijf simpelweg niet beschikbaar is. Gemeenten zijn niet bereid deze nimby-bedrijven te laten vestigen, voor zover al wordt beschikt over een passende bestemming.

2.7.2 Functionele aspecten en milieu

Het bedrijf vervult in de afvalstoffendienstverlening een regionale functie. Wanneer het bedrijf een deel van haar activiteiten verder opsplijt en onderbrengt op een andere locatie (bedrijventerrein in de nabijheid van de huidige locatie) brengt dit veel logistieke problemen met zich mee. Tevens ontstaan bij een partiële verplaatsing van het bedrijf veel extra transportbewegingen. Dit is nadelig voor het functioneren van het bedrijf, maar levert ook extra verkeersdruk op.

Op locatie De Hoef zal door de uitbreiding de bestaande capaciteit optimaal worden gebruikt, wat een grote efficiencyverbetering met zich meebrengt. Ook kunnen door het grotere opslagvolume afnemers sneller en completer worden voorzien.

2.8 Conclusies bedrijfsplan

1. Een algehele of gedeeltelijke verplaatsing van het bedrijf naar een locatie op een regulier bedrijventerrein is zowel ruimtelijk als financieel-economisch niet haalbaar.
2. Om het bedrijf ter plaatse te kunnen voortzetten is een uitbreiding van het netto opslagterrein De Hoef met ten minste 21.100 m² noodzakelijk.

3. RUIMTELIJK BELEIDSKADER

De ruimtelijk-functionele ontwikkeling van het plangebied wordt primair bepaald door de plannen en de beleidsdoelstellingen van de overheden. Hierna worden kort de relevante plannen toegelicht, achtereenvolgens:

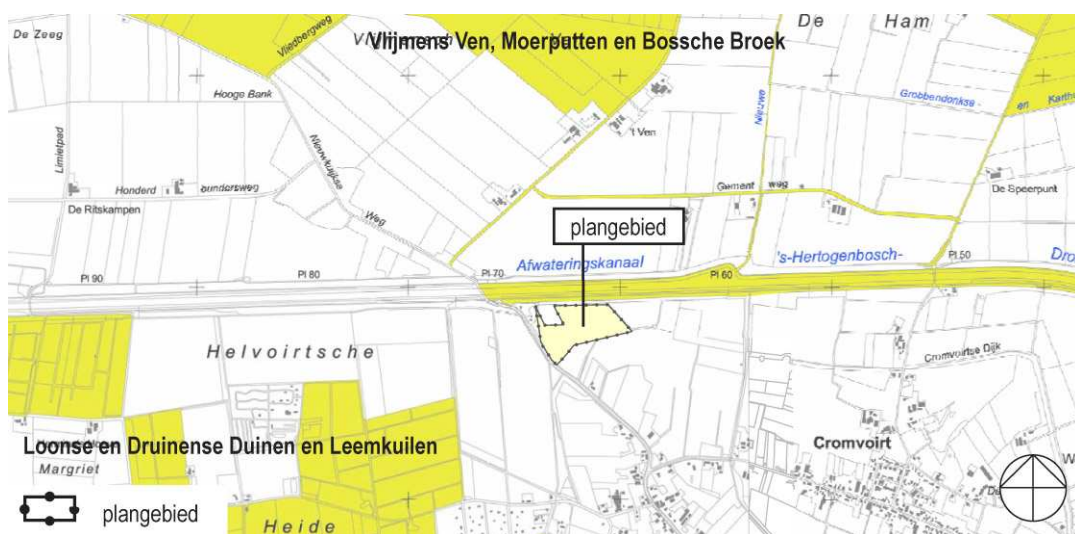
- Europees niveau;
- nationaal niveau;
- provinciaal niveau;
- gemeentelijk niveau.

3.1 Europees niveau

3.1.1 Natura 2000-gebieden, Natuurbeschermingswet 1998

Natura 2000 is het Europese ecologische netwerk dat bestaat uit de Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijngebieden tezamen. De bescherming is geregeld in de in 2005 gewijzigde Natuurbeschermingswet 1998.

Op afbeelding 5 zijn de Natura 2000-gebieden in de omgeving van het plangebied weergegeven.



afbeelding 5: Natura 2000-gebieden

Het plangebied maakt geen deel uit van een Natura 2000-gebied, maar grenst wel aan een uitloper van het gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten, Bossche Broek' ter plaatse van het Drongelens Kanaal. Voorts ligt het plangebied nabij het gebied 'Loonse en Drunense Duinen en Leemskuilen'.

Bepaald moet worden of het onderhavige plan van negatieve invloed is op de omliggende Nature 2000-gebieden. Hierbij is gebruik gemaakt van de 'effectenindicator' op de website van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit. De indicator geeft aan welke effecten invloed kunnen hebben op Natura 2000-gebieden. Tabel 8 bevat een overzicht van deze effecten en een beschrijving van de invloed op het gebied.

Tabel 8: Invloed plan op Natura 2000-gebieden

effect	invloed plan op Natura 2000-gebieden
Oppervlakteverlies	De ingreep vindt plaats buiten de Natura 2000-gebieden. Er is geen sprake van oppervlakteverlies.
Versnippering	Omdat de ingreep plaatsvindt buiten de Natura 2000-gebieden is er geen sprake van versnippering. De nieuwe natuur functioneert mogelijk zelfs als een 'stapsteen' tussen de natuurgebieden.
Verontreiniging	Het opslagterrein wordt voorzien van een vloeistofdichte vloer. Er is geen sprake van verontreiniging van de bodem. De opgeslagen stoffen die windgevoelig zijn worden (al of niet tijdelijk) afgedekt. Stofhinder wordt hiermee zoveel mogelijk beperkt.
Verdroging	Verlaging van het grondwater kan het gevolg zijn van de oprichting van (ondergrondse) gebouwen. Het plan omvat geen ondergrondse bouwwerkzaamheden.
optische verstoring	Het opslagterrein wordt omgeven door een aarden omwalling met opgaand groen. Het terrein wordt hiermee visueel afgeschermd.
verstoring door mechanische effecten	Conform de uitkomsten van het akoestisch – en luchtkwaliteitonderzoek is verstoring door mechanische effecten niet te verwachten.

Conclusie

Uit de beoordeling is op te maken dat geen negatieve effecten te verwachten zijn. Negatieve beïnvloeding van de nabijgelegen Natura 2000 gebieden is hierdoor uit te sluiten.

3.2 Nationaal niveau

3.2.1 Nota Ruimte

De belangrijkste uitgangspunten voor het nationaal ruimtelijk beleid voor de periode tot 2020 staan in de Nota Ruimte, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. De Nota Ruimte werd oorspronkelijk als een planologische kernbeslissing aangemerkt, maar heeft sinds 1 juli 2008 onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening de status van rijksstructuurvisie gekregen. Het beleid in de Nota Ruimte is op vier algemene doelen gericht:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Het rijksbeleid is gericht op het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de basis-kwaliteit te waarborgen en waar mogelijk te vergroten, en door extra aandacht te geven aan de nationale ruimtelijke hoofdstructuur. De concrete uitwerking van de ruimtelijke kwaliteit is een taak voor de provincies en de gemeenten.

Conclusie

Voor onderhavig plan zijn geen bijzondere doelstellingen van toepassing.

3.2.2 Structuurvisie voor Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Medio 2011 is de nieuwe rijksstructuurvisie voor infrastructuur en ruimte (SVIR) voorbereid, die de Nota Ruimte zal gaan vervangen. Het ontwerp is inmiddels tezamen samen met het plan-MER ter inzage gelegd.

De SVIR laat een belangrijke beleidswijziging zien, die van invloed zal zijn op het ruimtelijke beleid van rijk, provincie en gemeente in de komende jaren. Een van de belangrijkste conclusies is dat het rijk een aantal taken overlaat aan provincies en gemeenten, zoals het verstedelijkingsbeleid en de bescherming van de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). De belangrijkste gebieden waar bouwbeperkingen gelden zijn de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), de beschermde natuurgebieden en de Nationale Landschappen.

Het Rijk is op 1 januari 2012 gestopt met het vooraf toetsen van nieuwe gemeentelijke bestemmingsplannen en ruimtelijke plannen van de provincies op strijdigheid met nationale belangen zoals milieuregels. Het ministerie van Defensie, het ministerie van EL&I(Energie) en Rijkswaterstaat blijven de plannen wel beoordelen op hun eigen directe belangen. Ook de coördinerende rol van de inspectie is vervallen.

Conclusie

Voor onderhavig plan zijn geen bijzondere doelstellingen van toepassing.

3.3 Provinciaal niveau

De provincie speelt een belangrijke rol bij de verdeling van ruimte in Brabant. In de Structuurvisie ruimtelijke ordening geeft de provincie aan wat zij belangrijk vindt bij de verdeling en het gebruik van ruimte in Brabant en hoe zij haar doelen wil bereiken. De provincie doet dat onder meer door het stellen van regels in de Verordening ruimte.

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Brabant

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. De Structuurvisie geeft de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040).

De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

Deel B

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur.

Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Uitwerking structuurvisie

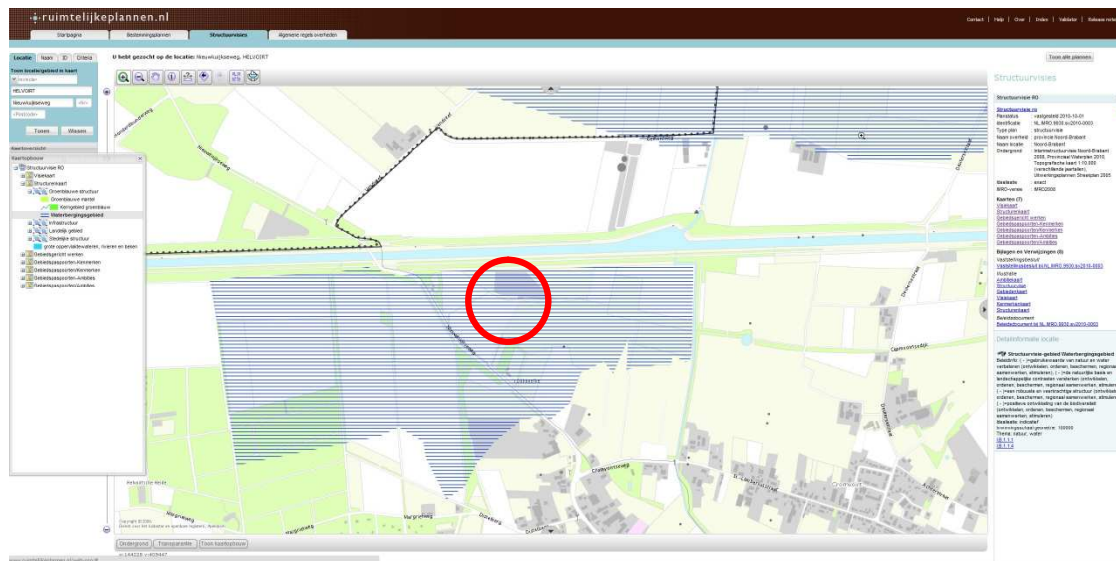
De provincie gaat geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkelen, maar geeft die onder andere vorm in de 'uitwerking gebiedspaspoorten'. Daarin beschrijft de provincie welke landschapskenmerken zij op regionaal niveau van belang vindt en hoe deze kunnen worden versterkt. Daarnaast zijn er deelstructuurvisies opgesteld voor specifieke onderwerpen

De structuurvisie kent verschillende kaarten waarin het beleid –ook voor het onderhavig plangebied– in kaart is gebracht:

Binnen de visiekaart is het plangebied aangewezen binnen '*Natuur, buitengebied & Water*', 'Accentgebied ruimtelijke ontwikkeling' aangeduid als 'Robuust water- en natuursysteem.

Binnen de Structurenkaart is het plangebied gelegen binnen de 'Groenblauwe mantel' (en) specifiek aangewezen als 'waterbergingsgebied'.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Binnen de waterbergingsgebieden kunnen functies als landbouw, natuur en recreatie zich binnen grenzen ontwikkelen. Er kunnen wel beperkingen gelden ten aanzien van voorkomend grondgebruik. De ontwikkeling van kapitaalintensieve functies is in principe uitgesloten.



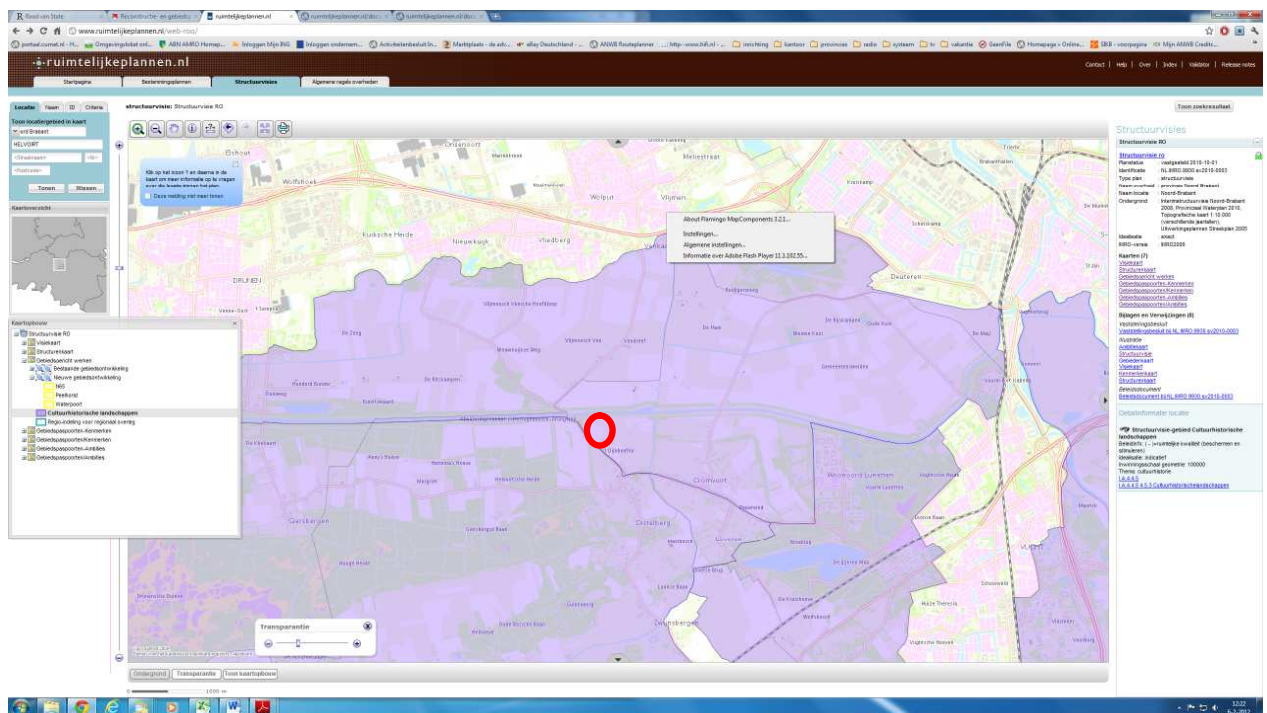
afbeelding 6.a: Structuurkaart Structuurvisie 'waterberging'



afbeelding 6.b: Uitsnede plankaart 2 Verordening ruimte kaartlaag 'water'

Uit de uitsnede blijkt dat het bestaande bedrijfsterrein is aangewezen als reserveringsgebied voor waterberging, maar dat de uitbreiding formeel is aangewezen als regionaal waterbergingsgebied.

Het gebied maakt daarnaast onderdeel van een cultuurhistorisch landschap:



afbeelding 7: Structuurvisie Gebiedsgericht werken 'cultuurhistorisch landschap'.

3.3.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2011

In het kader van de Wet ruimtelijke ordening heeft de provincie Noord-Brabant een verordening opgesteld met algemene en specifieke eisen ten aanzien van ruimtelijke besluiten van gemeenten.

De Verordening ruimte 2011 Noord-Brabant is in werking getreden op 8 maart 2011 en bevat in hoofdzaak algemene regels die gemeenten in acht moeten nemen bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. De provincie wil de ruimtelijke kwaliteit van Brabant bevorderen. Dat betekent dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen een bijdrage dienen te leveren aan de kernkwaliteiten van Brabant en dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen.

3.3.2.1 Regels

Hoofdstuk 2

Uit art. 2.1 van de Verordening draagt een bestemmingsplan dat voorziet in een **ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied** bij aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving, in het bijzonder aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik.

Blijkens artikel 2.2. geldt vervolgens dat de toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in artikel 2.1, een verantwoording bevat van de wijze waarop (..) is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft of van het gebied waarvan de gemeente de voorgenomen ontwikkeling in de hoofdlijnen heeft beschreven. Deze verbetering kan mede betreffen:

b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;

e. het slopen van bebouwing;

f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.

In hoofdstuk 5 van de Verordening zijn regels opgenomen ten aanzien van ontwikkelingen binnen **waterbergingsgebieden** en **reserveringsgebieden** voor waterberging. Het bestaande opslagterrein ligt binnen een reserveringsgebied, de overige delen van het plangebied liggen binnen waterbergingsgebied.

De artikelen 5.2 resp. 5.3 van de Verordening bevatten regels dat een bestemmingsplan dat is gelegen binnen een regionaal waterbergingsgebied of in een reserveringsgebied voor waterberging mede strekt tot behoud van het waterbergend vermogen van het gebied.

Ten aanzien van reserveringsgebieden geldt de aanvullende regeling dat ontwikkelingen ten behoeve van grootschalige kapitaalintensieve functies niet zijn toegestaan.

Hoofdstuk 6 stelt nadere regels voor gebieden binnen de **Groen-blauwe mantel**.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. De be-heergebieden ecologische hoofdstructuur liggen binnen de groenblauwe mantel evenals de groene gebieden binnen én nabij de bestaand stedelijk gebied.

Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water, waterbeheer en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk als deze bestaande functies respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van die functies

Volgens artikel 6.3. strekt een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden en stelt het regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Overeenkomstig artikel 7.4 dient een bestemmingsplan dat is gelegen in een gebied met **cultuurhistorische vlakken** bij te dragen het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de cultuurhistorische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.

Hoofdstuk 11 (Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied)

Artikel 11.6 van de Verordening tenslotte stelt tenslotte dat en bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel (..) niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in (..) een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, (..), mits:

a. *de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m² ; (..)*

In afwijking van het eerste lid, onder a en onder c, kan krachtens lid 3 van artikel 11.6, voorzien in een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5000 m² of van een niet-agrarisch bedrijf in de milieucategorie 3 of hoger, mits de toelichting een verantwoording bevat.

Opmerking: de genoemde maximale perceel grootte van 5000 m² is voor categorie 3 bedrijven dus niet aan de orde. Lid 3 van art. 11.6 ziet dus op een categorie 1 of 2 bedrijf met een groter bestemmingsvlak dan 5000 m² of een bedrijf met een milieucategorie 3 (waarbij de precieze oppervlakte niet relevant is)

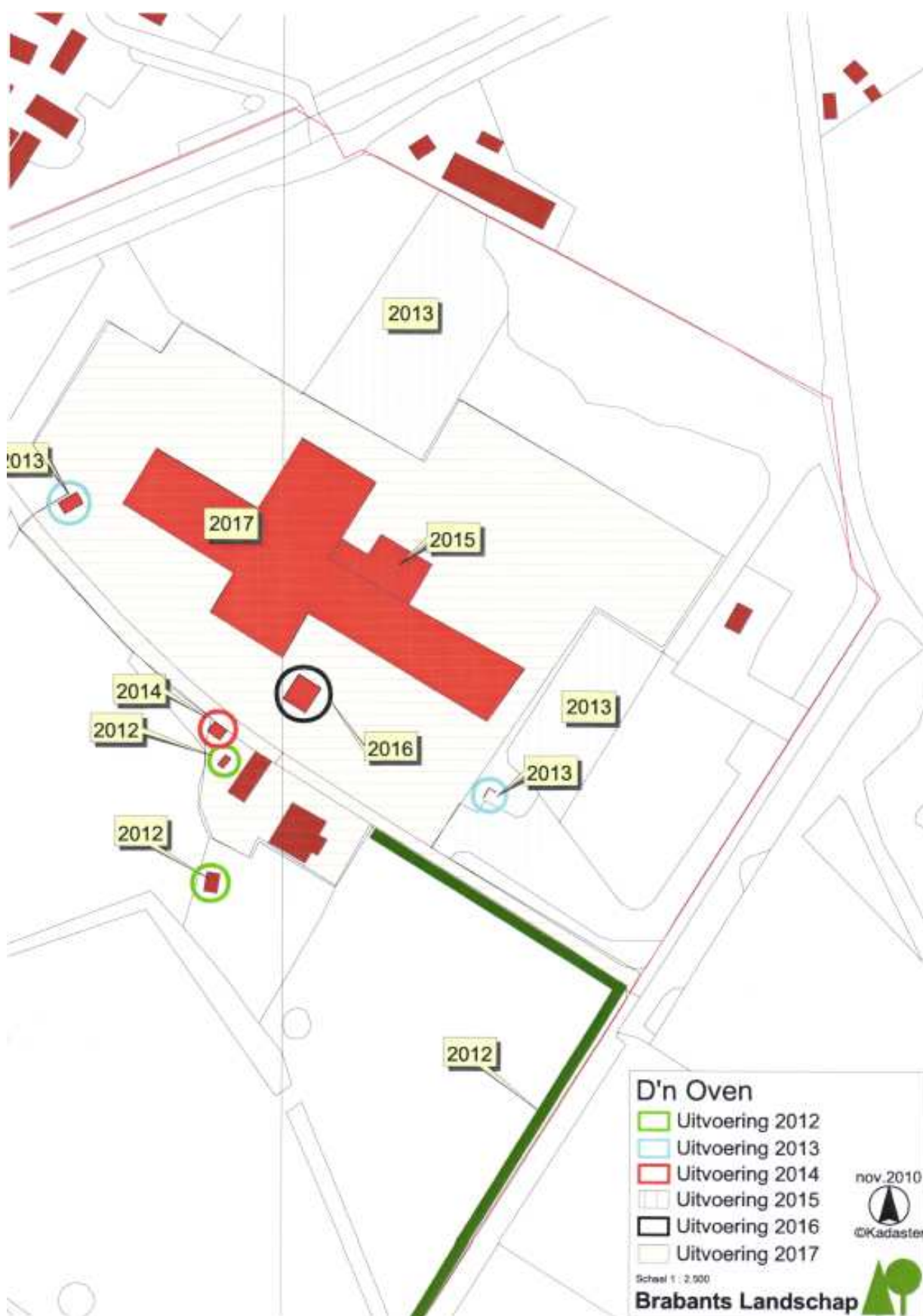
3.3.2.2 Beoordeling en afweging

Het bedrijf van Gubbels kan worden beschouwd als een NIMBY bedrijf. Een dergelijk bedrijf hoort in beginsel thuis op een bedrijventerrein of in een stedelijk concentratie gebied. In de regio Noordoost zijn echter weinig mogelijkheden voor dit type bedrijven. Het ontbreekt aan bedrijventerreinen voor categorie 5 bedrijven met een behoefte aan opslagterrein, waarnaar dit bedrijf zou kunnen verhuizen.

Het bedrijf is echter economisch van groot belang in deze regio, althans Gubbels heeft vanwege zijn historisch gegroeide situatie, ligging, marktgebied en lokale/regionale aanbod van werkgelegenheid een eigen positie. Dit belang — wat Gubbels met meer bedrijven deelt, maar ook de huidige economische situatie heeft ertoe bijgedragen, dat het voorliggend plan toch positief kan worden ontvangen.

Hierbij wordt het volgende aangetekend:

- In hoofdstuk 5 is het bedrijfsplan opgenomen, met daarin een uitgebreide motivering van het ruimtegebruik
- De locatie Udenhout wordt opgeheven, althans uiterlijk 01/01/2018 ontmanteld (zie ook figuur 8);
- met de sanering van de locatie Udenhout is sprake van een zodanige kwaliteitsverbetering, dat wordt voldaan aan Artikel 2.1 (Zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit) en artikel 2.2 (Kwaliteitsverbetering van het landschap). Ingevolge artikel 2.2 van de Verordening ruimte zal de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling immers gepaard gaan met een aantoonbaar en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap (..)van het gebied;



afbeelding 8: Overzicht sloop en ontmanteling locatie Udenhout

- Paragraaf 7.13 betreft de waterparagraaf waarin is opgenomen dat het plan geen negatieve gevolgen heeft voor het waterbergingsgebied. De geschiktheid van het gebied voor waterberging blijft behouden, onder meer via compensatie ter plaatse van de aangrenzende golfbaan;
Er is geen sprake van een grootschalige kapitaalintensieve ontwikkeling binnen het gebied van het bestaande opslagterrein. De geschatte investeringskosten zijn immers veel lager (ca. € 30/m²) dan met een bouwwerk (ca. € 1000/m²) of intensieve veehouderij (€ 200/300,-/m²) zouden samenhangen, waarmee sprake is van een relatief kapitaal-extensieve uitbreiding.
De uitbreiding is niet gelegen in het winterbed van rivieren of kanalen; de ingreep leidt niet tot vermindering van de bergings- en/of afvoercapaciteit van regionale wateren
- Binnen het onderhavig gebied is geen bebouwing met specifieke cultuur-historische waarde aanwezig. Het plan doet verder geen afbreuk aan wellicht andere cultuurhistorische waarden van het gebied.
- Volgens artikel 11.6 lid I.a van de verordening Ruimte mag de ontwikkeling niet leiden tot een bestemmingsvlak met een grotere omvang dan 5000 m². Voor de onderhavige situatie is voor de bepaling van de oppervlakte van de locatie de Hoef echter zowel de uitspraak van de Raad van State bepalend als de vrijkomende oppervlakte van de locatie Udenhout. Een groter bestemmingsvlak is toegestaan mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden

	Onderdeel Verordening art. 11.6	Uitwerking/beoordeling	strijdigheid ?
a	overeenkomstige toepassing is gegeven aan de aspecten van verantwoording, bedoeld in artikel 3.8:		
	de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik;	Zie verder 2.2.3 en 2.5: vanuit regelgeving voor bouwstoffen is geen 'verdichting' op het bestaand perceel mogelijk	NEE
	aantoonbare ruimtelijk-economische belangen voor de lange termijn aanwezig zijn die noodzaken tot uitbreiding of vestiging ter plaatse	Zie verder 2.2.3, 2.3 en 2.4: uitbreiding versterkt continuïteit van initiatiefnemer	NEE
	de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om het bedrijf te verplaatsen (..)	Zie par. 2.6: geen verplaatsing of elders mogelijk	NEE
b	e beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 2.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit	Zie hierboven: de realisering van een de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gaat gepaard gaan met een aantoonbaar en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap (..) van het gebied	NEE
c.	de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert	Zie ook hierboven: Bedrijfsbestemming volledig ingevuld en ingepast met grondwal. Verdere verhoging van opslagdepots tot > 10 meter vanuit wetgeving (Bbk) praktisch niet mogelijk noch vanuit landschappelijke inpassing gewenst	NEE
d	er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling	Zie verder ook H. 7 en bijgevoegde profielen	NEE

	Onderdeel Verordening art. 11.6	Uitwerking/beoordeling	strijdigheid ?
e	ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling (..), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken	het plan gaat gepaard met een goede landschappelijk inpassing (zie verder par. 6.1.2.)	NEE
f	de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een grootschalige voorziening	n.v.t.; geen 'grootschalige voorziening' zoals bedoeld in de toelichting	NEE

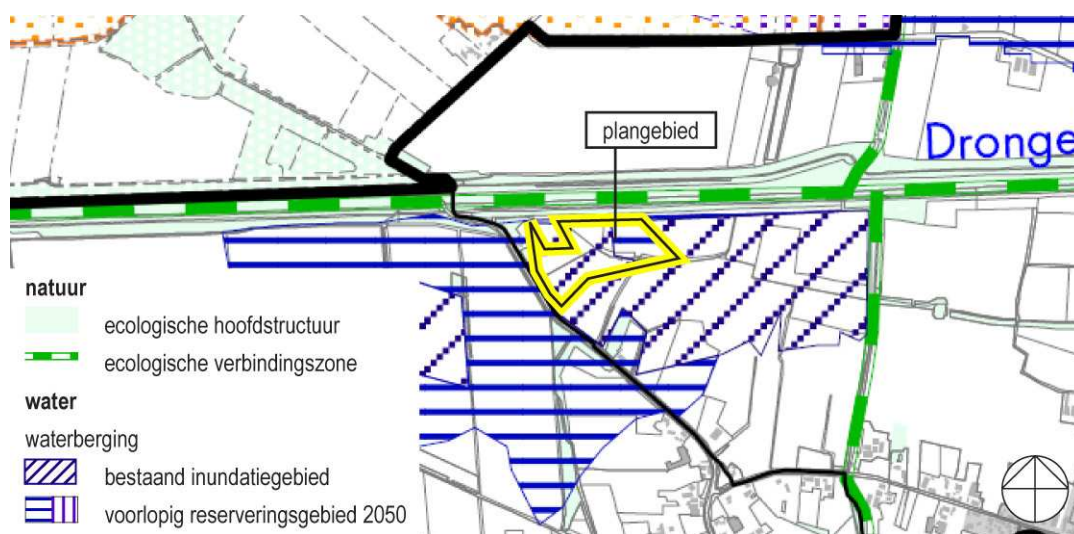
Conclusie

Het plan is niet in strijd met de Verordening ruimte Noord-Brabant.

3.3.3 Reconstructieplan De Meerij

De locatie is gelegen in het gebied van het Reconstructieplan De Meerij. In het reconstructieplan is een aantal doelen opgenomen voor de verbetering van het platteland. De voor onderhavig plan relevante doelen omvatten het tegengaan van verdroging van de bodem, het tegengaan van versnippering van natuurgebieden en het voorzien in alternatieve werkgelegenheid voor de landbouwsector.

Op afbeelding 1 is een uitsnede van plankaart 1 met de Omgevingskwaliteit weergegeven. Onderhavig plangebied is aangeduid.



afbeelding 9: Uitsnede reconstructieplankaart 1

Analyse

Het gebied van het bestaande opslagterrein is aangeduid met 'voorlopig reserveringsgebied 2050'. Deze gronden komen in principe in aanmerking voor het aanleggen van waterbergingsvoorzieningen in de periode tot 2050. De aanwezigheid van het opslagterrein vormt een belemmering voor een eventuele toekomstige waterberging. Het bedrijf was reeds aanwezig ten tijde van de vaststelling van het reconstructieplan. Thans is niet te voorzien of in 2050 ter plaatse nog steeds bedrijvigheid aanwezig zal zijn. Omdat het om een bestaande situatie gaat die wordt voortgezet is in het kader van dit plan geen compensatie vereist.

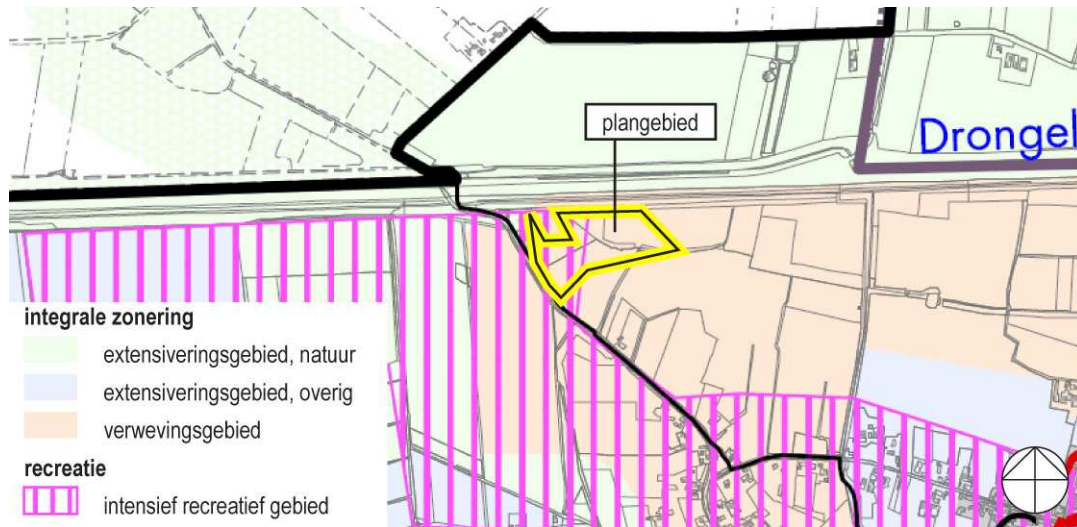
De overige delen van het plangebied betreffen 'bestaand inundatiegebied'. Daar waar de uitbreiding van het opslagterrein plaatsvindt verdwijnt inundatiegebied en is compensatie vereist. Ondanks de aanleg van landschapselementen kunnen de overige delen van het plangebied onverminderd als inundatiegebied functioneren.

In de waterparagraaf (paragraaf 7.8) is de compensatie van het inundatiegebied nader uitgewerkt.

Binnen het plangebied zijn in het reconstructieplan geen natuurwaarden aangeduid. Ten noorden en ten zuiden liggen gebieden van de ecologische hoofdstructuur (EHS). Het plan leidt niet tot een versnippering van natuurgebieden, maar slaat mogelijk een brug tussen bestaande natuurgebieden door middel van de beoogde compensatie.

Het bedrijf Gubbels biedt werkgelegenheid aan gemiddeld relatief laaggeschoold personeel. Het bedrijf biedt hiermee een goede vorm van alternatieve werkgelegenheid voor de landbouwsector.

Op afbeelding 10 is een uitsnede van reconstructieplankaart 2 met de Integrale zoning weergegeven.



afbeelding 10: Uitsnede reconstructieplankaart 2

Het gebied aan weerszijden van de Nieuwkuijkseweg is aangeduid met 'intensief recreatief gebied'. Een dergelijk gebied bestaat uit een clustering van intensieve toeristisch-recreatieve bedrijven en voorzieningen. Ter plaatse wordt gestreefd naar een aantrekkelijk kleinschalig landschap als basis voor ontwikkeling van kleinschalige dag- en verblijfsrecreatie met Cromvoirt zelf als toeristisch-recreatief middelpunt.

In de directe omgeving van het plangebied zijn thans geen dag- en verblijfsrecreatieve voorzieningen aanwezig. Binnen het gebied ten oosten van het plangebied is een 18 holes-golfbaan in voorbereiding. Verder zijn geen toeristisch-recreatieve ontwikkelingen bekend.

Het plan vormt geen belemmering voor de golfbaan. Overige nieuwe ontwikkelingen moeten te zijner tijd individueel getoetst worden.

Voorts ligt locatie De Hoef binnen een verwevingsgebied. Dat zijn gebieden waarbinnen verweving mogelijk is van meerdere functies, waaronder recreatie, landbouw en natuur. Tevens is het gebied van de Nieuwkuijkseweg aangeduid als intensief recreatiegebied. De voorgestane ontwikkeling vormt geen belemmering voor omliggende functies.

Conclusie

Het plan past binnen c.q. is niet in strijd met het Reconstructieplan De Meierij.

Noot:

De provinciale belangen met betrekking tot de beleidsvelden uit de vigerende reconstructie- en gebiedsplannen zoals het Reconstructieplan De Meierij zijn in nadien vastgestelde provinciale plannen en verordeningen voldoende gewaarborgd. Dientengevolge zullen de reconstructie- en gebiedsplannen worden ingetrokken

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant hebben 20 december 2011 een ontwerpbesluit met betrekking tot de intrekking van de gebieds- en reconstructieplannen vastgesteld.

3.3.4 Raamplan De Leijen

Het Raamplan De Leijen is opgesteld door de landinrichtingscommissie en in november 2002 vastgesteld door Gedeputeerde Staten.

Het plangebied valt binnen de zonering, waarvoor de volgende streefpunten gelden:

- behoud, c.q. herstel kleinschalig, cultuurhistorisch waardevol landschap;
- grondgebonden, extensief, multifunctioneel, agrarisch grondgebruik.

Verder zijn geen bijzondere maatregelen voor natuur en/of landschapsbouw opgenomen.

Door de ruime landschappelijke inpassing van de bedrijfslocatie draagt de voorgenomen ontwikkeling bij aan het realiseren van de streefpunten van het Raamplan.

3.3.5 Hergebruik stortplaatsen

Locatie De Hoef betreft een voormalige (ondergrondse) stortplaats van bouw- en sloopafval (zie paragraaf 3.1).

In 2001 heeft de provincie Noord-Brabant onderzoek laten uitvoeren naar de gebruiksmogelijkheden voor gesloten stortplaatsen. Als eindconclusie van dit onderzoek kwam naar voren dat het milieu- en civieltechnisch mogelijk is om de ruimte van deze stortplaats een nieuwe bestemming te geven. Het uitgangspunt is niet het opruimen van de stortplaats, maar de locatieontwikkeling.

Na beëindiging van de afgraafwerkzaamheden en het storten van bouwmaterialen omstreeks 1985 is de stortplaats afgedekt⁵ en in gebruik genomen als opslagterrein voor recycling van bouwmaterialen. Het bedrijfsmatig gebruik op de bovenafdeling betekent een nuttig gebruik van de locatie met goede waarborgen voor monitoring en beheer.

In het kader van 'hergebruik stortplaatsen' heeft derhalve reeds een nieuwe invulling plaatsgevonden. De beleidsnota 'Hergebruik stortplaatsen' is mogelijk pas aan de orde bij een eventuele beëindiging van de bedrijfsactiviteiten van Gubbels ter plaatse.

⁵ Gubbels heeft Royal Haskoning advies laten uitbrengen over de gebruiksmogelijkheden van de stortplaats in samenhang met te nemen milieumaatregelen. Afdekking met een verharding kwam als pragmatische oplossing naar voren (IBC = isoleren, beheersen, controleren). De plannen van Gubbels zijn mede afgestemd op deze specifieke milieu-technische situatie.

3.4 Gemeentelijk niveau

3.4.1 Structuurvisie Landelijk gebied

Op 28 mei 2009 is de Structuurvisie Landelijk gebied 2009 vastgesteld. In de structuurvisie is een integraal strategisch ruimtelijk beleidskader opgenomen, waarin eventueel conflicterende (sectorale) belangen aanwezig zijn die kunnen worden gewogen bij de verdere uitvoering van beleid.

Het buitengebied van de gemeente is ingedeeld in negen deelgebieden. Onderhavig plangebied ligt binnen het deelgebied Dorp en recreatie. Ten aanzien van niet aan het buitengebied gebonden activiteiten luidt het beleid: *“De huidige ‘gebiedsvreemde’ functies, voor zover passend in het vigerend bestemmingsplan, blijven gehandhaafd. Uitbreidingsmogelijkheden zijn beperkt, door de maat en schaal van het gebied. Bij uitbreidingswensen wordt gezien of het past binnen de lokale ruimtelijke context en wordt getoetst op onevenredige verkeersaantrekkende werking. Er wordt ingezet op verbetering van landschappelijke en cultuurhistorische waarden.”*

Analyse

De gewenste uitbreiding van Gubbels is niet rechtstreeks in de structuurvisie genoemd. Het bedrijf betreft een bestaand niet aan het buitengebied gebonden bedrijf. De gewenste uitbreiding van het bedrijf vindt plaats in combinatie met mitigatie en compensatie conform de Beleidsregel Natuurcompensatie. Hiermee is sprake van een landschappelijke verbetering en wordt aan het beleid van de structuurvisie voldaan.

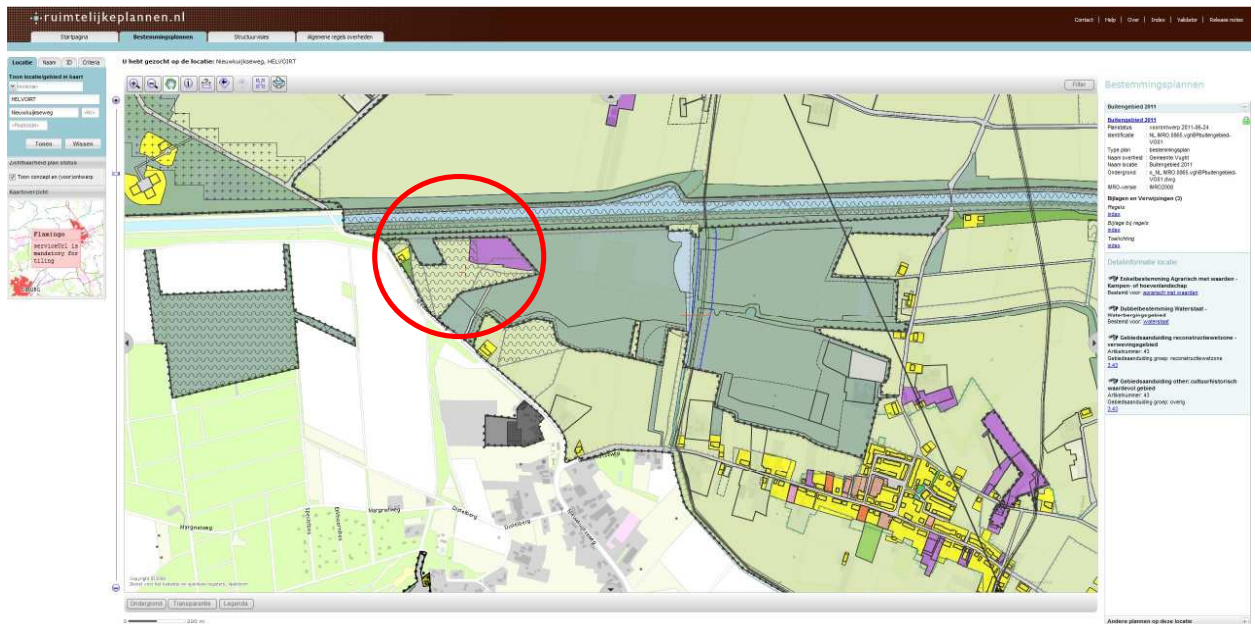
Conclusie

Het plan is niet in strijd met de Structuurvisie Landelijk gebied 2009.

3.4.2 Bestemmingsplan Buitengebied

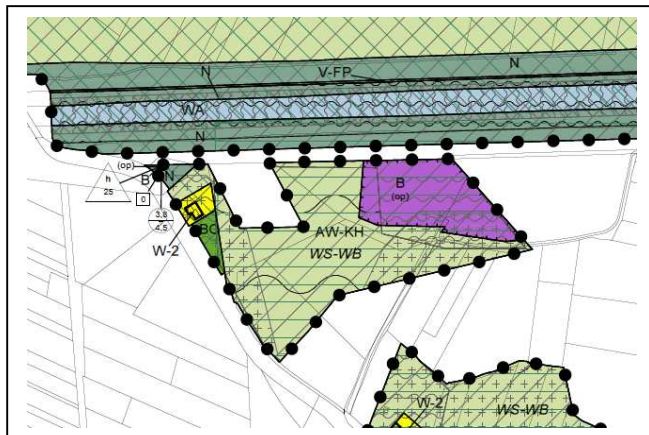
Op dit moment is de gemeente Vught bezig met het vernieuwen van de bestemmingsplannen. Het plangebied voor het bestemmingsplan bestaat uit het buitengebied inclusief de kern Cromvoirt. Voor dit gebied is een integrale herziening van de geldende en inmiddels verouderde bestemmingsplannen opgesteld. Het plan is een gedetailleerd bestemmingsplan met een beheerskarakter, waaraan de Structuurvisie Landelijk Gebied mede als basis heeft gefungeerd.

Om een beleidskader te hebben voor nieuwe ontwikkelingen op bestaande bouwvlakken is naast het bestemmingsplan een gebiedsvisie opgesteld. Per gebiedstype is aangegeven welke ontwikkelingen mogelijk zijn en tot hoe ver deze ontwikkelingen mogelijk zijn.



Blijkens het nieuwe voorontwerp-bestedingsplan en de gebiedsvisie voor het buitengebied en de kern Cromvoirt is krijgen niet agrarische bedrijven een passende bestemming afhankelijk van de functie die wordt uitgeoefend. Beperkte uitbreidingsmogelijkheden zijn, onder voorwaarden, toegestaan door middel van een wijzigingsbevoegdheid.

Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn bestaande legale niet agrarische bedrijven toegestaan. Dit zijn functies die over het algemeen niet aan het buitengebied gebonden zijn. Deze functies zijn apart op de verbeelding aangeduid. Het betreft onder andere een "aannemers- en transportbedrijf, ..."



Bestemmingen enkelbestemmingen

A-PH	Agrarisch - Paardenhouderij
AW-KH	Agrarisch met waarden - Kampen- of hoevenlandschap
AW-PO	Agrarisch met waarden - Polder
B	Bedrijf
B-NV	Bedrijf - Nutsvoorziening
BO	Bos

4. BESTAANDE TOESTAND EN AUTONOME ONTWIKKELING

4.1 Geschiedenis

Locatie De Hoef ligt ten noordwesten van Cromvoirt, aan het Drongelens Kanaal, in de gemeente Vught. De locatie is al in 1972 in gebruik genomen, waarbij Gubbels is gestart met een zandafgraving. Vervolgens is de locatie in overleg met de toenmalige gemeente Helvoirt in gebruik genomen als stortplaats voor bouw- en sloopafval. Rond 1985 zijn de ontgravingswerkzaamheden gestaakt. Meteen daarna is de gehele locatie (inclusief het westelijke punt) in gebruik genomen ten behoeve van opslag en bewerking (waaronder het zeven van puin).

De provincie Noord-Brabant heeft in 2004 voor het gebruik van deze locatie door Gubbels een milieuvergunning afgegeven.

4.2 Huidig gebruik locatie De Hoef

De locatie de Hoef richt zich op dit moment met name op de volgende activiteiten :

- opslag van grond en bouw- en sloopafval;
- opslag van puin en granulaat;
- opslag van zand, grind en grond;
- opslag van schone sloopmaterialen;
- opslag van lege en volle containers;
- opslag van materieel.

Op het terrein van De Hoef is een aantal vakken (depots) gemaakt voor het gescheiden opslaan van diverse partijen grond, granulaat en andere bouwstoffen. Het kan gaan om onbewerkt en bewerkt product. De opgeslagen grond wordt gereinigd, gezeefd of opgebult en daarna gekeurd. Op het geëigende moment worden de producten afgevoerd naar verwerkingslocaties of projecten.

4.3 Omvang locatie De Hoef

Het plangebied heeft een totale oppervlakte van 66.730 m². Hiervan is 22.400 m² in gebruik voor het opslagterrein De Hoef, te verdelen in 17.000 m² feitelijk bedrijfsterrein en 5.400 m² landschappelijke inpassing in de vorm van een grondwal.

Voor het bestaande opslagterrein gelden verschillende planologische differentiaties:

- 14.000 m² is sinds 1968 in gebruik en is op basis van een uitspraak van de Raad van State rechterlijk geaccordeerd;
- 3.000 m² is sinds 1972 in gebruik en in 2000 verhard op basis van een onherroepelijke aanlegvergunning, verleend door de gemeente Vught.

De planologische differentiaties worden tezamen gezien als bestaande situatie.

De overige 44.330 m² van het plangebied is in agrarisch gebruik (akker/weide). Tabel 9 en afbeelding 11 geven de bestaande oppervlakten weer. De nummering in de tabel correspondeert met de nummering in de afbeelding.

Tabel 9: Bestaand ruimtegebruik

Gebruik	Oppervlakte
bedrijfsperceel (bruto)	22.400 m ²
- bedrijfsperceel (conform uitspraak RvS)	14.000 m ² [1]
- bedrijfsperceel (conform aanlegvergunning)	3.000 m ² [2]
- grondwallen (mitigatie)	5.400 m ² [3]
agrarisch gebruik / braakliggend	44.330 m ² [4]
Plangebied	66.730 m ²



afbeelding 11: Schema bestaand ruimtegebruik

4.4 Infrastructuur en verkeer

De ontsluiting van locatie De Hoef vindt plaats via de Nieuwkuijkseweg. Tussen de Nieuwkuijkseweg en De Hoef loopt een halfverharde landbouwweg. Het merendeel van de transportbewegingen vindt plaats in zuidelijke richting. Er zijn geen capaciteitsproblemen op de Nieuwkuijkseweg.

De ontsluiting vanaf de Nieuwkuijkseweg naar locatie De Hoef via de oude landbouwweg is niet ideaal. Het semiverharde pad zorgt in droge perioden voor stofoverlast bij het gebruik door vrachtwagens.

De Nieuwkuijkseweg ligt binnen het grondgebied van de gemeente Haaren. Tabel 10 bevat de verkeersintensiteiten op de Nieuwkuijkseweg. Het betreffen berekende intensiteiten op basis van een verkeersmodel. Er zijn ter plaatse geen (recente) verkeerstellingen uitgevoerd.

Tabel 10: Verkeersintensiteiten op de Nieuwkuijkseweg (bron: gemeente Haaren)

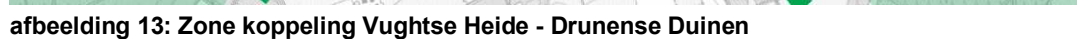
jaar	intensiteit in zuidelijke richting	intensiteit in noordelijke richting	intensiteit totaal
2007	5.683	5.213	10.896
2015	6.148	5.547	11.695
2020	5.464	5.136	10.600

Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van onderhavig opslagterrein bedraagt thans ca. 40 per etmaal. Op basis van de vigerende milieuvergunning zijn ca. 175 verkeersbewegingen mogelijk.

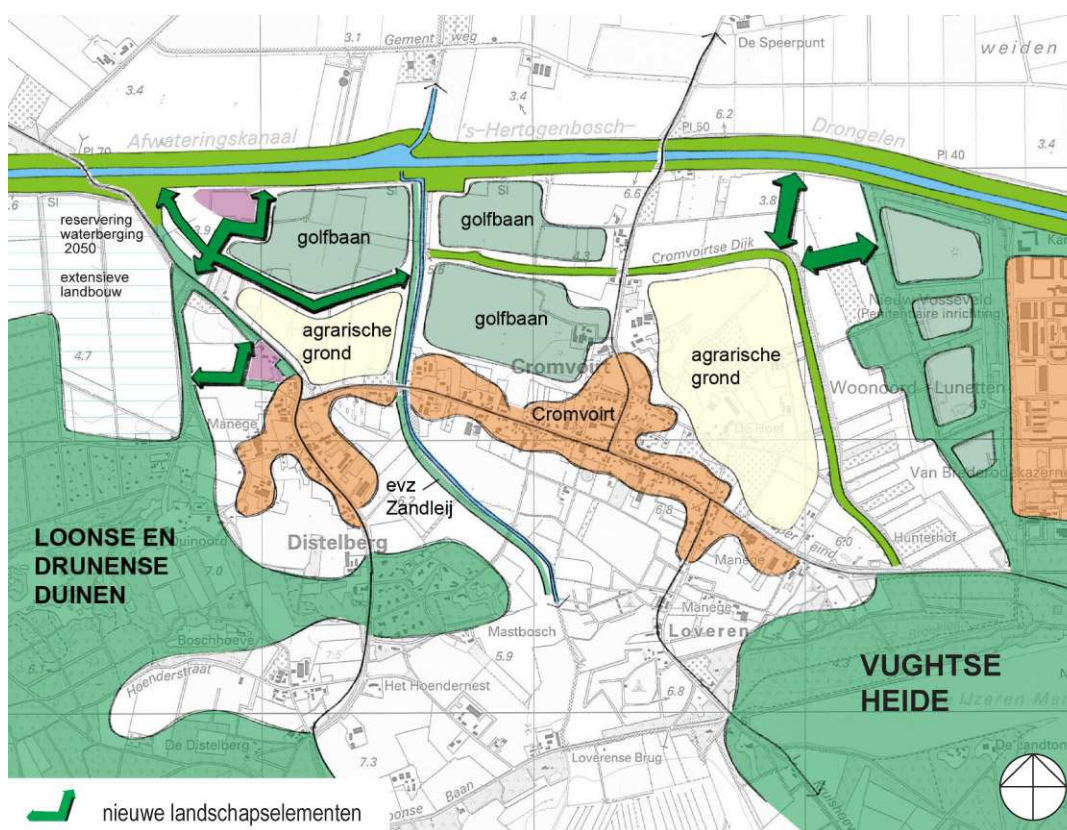
4.5 Knelpunten bestaande situatie

Het bedrijf voert haar werkzaamheden momenteel uit op drie verschillende locaties. De eerste locatie is gelegen aan de Nieuwkuijkseweg 2 te Helvoirt, behorende tot de gemeente Haaren. Deze locatie omvat ca. 1,3 ha en hier is tevens het bedrijfspand gevestigd. De tweede locatie (De Hoef) ligt hemelsbreed ongeveer 400 m verderop en is 1,5 ha groot. Dit terrein ligt in de gemeente Vught. Daarnaast huurt Gubbels een terrein van de gemeente Tilburg, gelegen op het terrein van een oude steenfabriek te Udenhout, waarvan Gubbels ongeveer 3 ha in gebruik heeft.

Omdat het aantal verwerkingsprocessen steeds groter wordt en omdat afvalstoffen volgens de wetgeving gescheiden dienen te worden opgeslagen heeft Gubbels extra terrein nodig. Naast de steeds verdergaande scheiding van de stoffen houdt Gubbels zich bezig met een vernieuwend proces, het immobiliseren van reststoffen waarna met deze secundaire stoffen beton kan worden vervaardigd. De verwachtingen zijn dat de vraag naar dit product de komende jaren sterk zal toenemen.



vrijdag 2 maart 2012



afbeelding 14: Groenversterking door compartimentering

Op afbeelding 14 is de gekozen structuur weergegeven. Deze bestaat uit een netwerk van bestaande en nieuwe lokale natuurlijke lijnelementen. Bestaand zijn de Zandleij en de Cromvoirtse Dijk. Nieuw zijn de verbindingen tussen de Zandleij en de Nieuwkuijkseweg zuidelijk lande grondopslagplaats en de golfbaan. Binnen de aldus te vormen compartimenten liggen agrarische velden en ander grondgebruik, zoals de (toekomstige) golfbaan en de twee bedrijfsdelen van Gubbels bv.

5.2 Landschappelijke inrichting

De afbeelding 15 tot en met afbeelding 17 bevatten de elementen die uitgangspunt vormen voor de verdere landschappelijke inrichting op perceelsniveau.



afbeelding 15: Bestaande groen- en waterelementen

Op afbeelding 15 zijn de bestaande groen- en waterelementen weergegeven. Buiten de zone Zandleij, Cromvoirtse Dijk en de zone Drongelens Kanaal komt in het gebied weinig begroeiing voor.



afbeelding 16: Historische verkaveling en begroeiing rond 1900

Op afbeelding 16 is de historische verkaveling en begroeiing rond 1900, geprojecteerd op een hedendaagse ondergrond, weergegeven. Van belang zijn de verschillende verkavelingspatronen in de te onderscheiden deelgebieden. Kleinschaliger met langgerekte percelen in de zone aan de noordzijde van het oude lintdorp, veelal loodrecht op de weg. Grootschaliger met meer blokverkaveling in de zone ten noorden daarvan. In het gebied Distelberg is sprake van een meer grillige verkaveling van de hogere zandgronden.

Verspreid lagen bosperceeltje (geriefhout). Buiten de Cromvoirtse Dijk en de Zandleij resteert nauwelijks historische begroeiing. Er bestaan nog wel enkele oude wegen, alsmede oude perceelgrenzen.

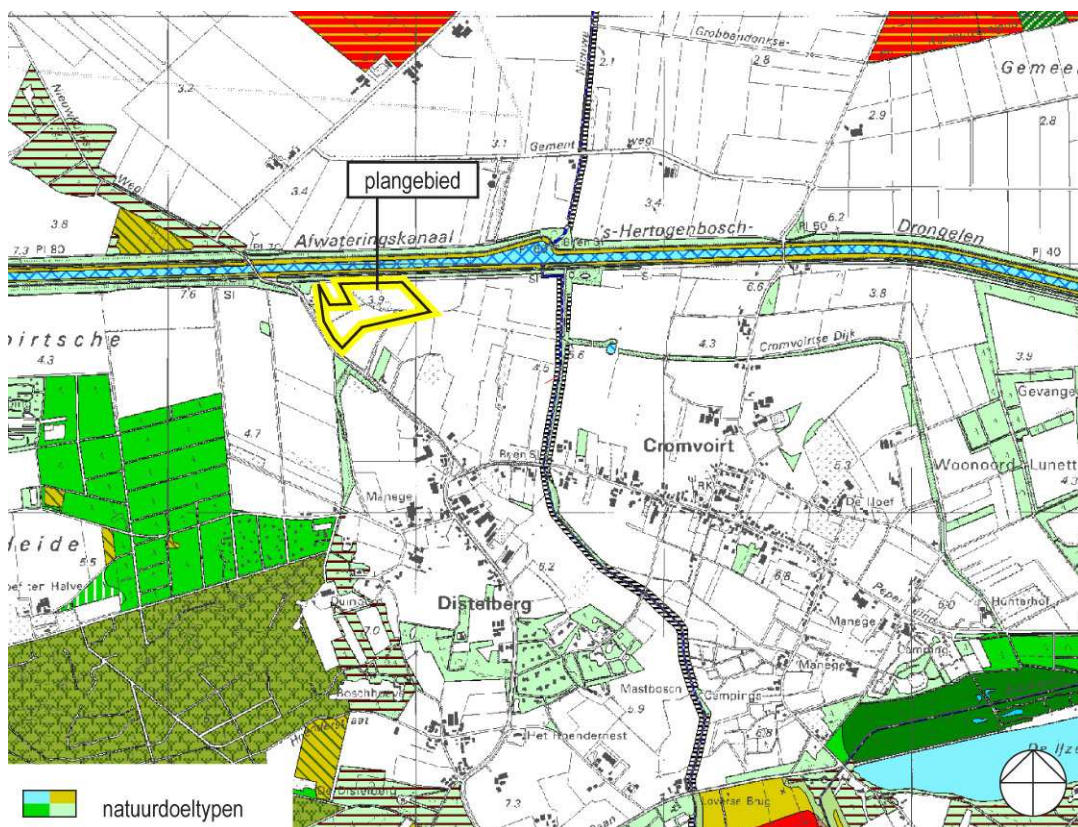


afbeelding 17: Streefbeeld cultuur - natuur

afbeelding 17 bevat een hoofdzonering voor een nadere landschappelijke invulling binnen het grotere casco op afbeelding 14. Deze zonering is opgesteld in samenspraak met de (voormalige) Vereniging Das en Boom. Daarbij zijn de volgende uitgangspunten gekozen.

1. Kiezen voor een heldere structuur, niet versnipperen.
2. Ten westen van de Zandleij moet de biotoop voor de das versterkt worden. Door Das en Boom is aangegeven dat het historische patroon van de sloten met houtwallekens een gunstig biotoop is. De sloot met houtwal biedt beschutting. De opgaande beplanting leidt tot een schaduwrijke zijde en daardoor een relatief vochtig klimaat waar wormen en pieren (voedsel voor de das) gemakkelijk aan de oppervlakte komen. Een invulling van de compartimenten op basis van het cultuurhistorische patroon voldoet aan de eis van de versterking van het dassenbiotoop.
3. De zuidrand van de golfbaan (merk 1) krijgt over de gehele lengte een inrichting op basis van het cultuurhistorische patroon van sloten met elzenhagen. Van gemeentewege kan/moet gestimuleerd worden, dat op de aangrenzende percelen eveneens de historische landschapsstructuur hersteld wordt. De zuidrand krijgt daarmee een lamellen-coulissenpatroon. Via de weilandjes tussen de elzenhagen is er vanaf de dorpsweg zicht op de golfbaan. De weilandjes ten oosten van de Zandleij hebben een grotere maat en zijn goed te gebruiken voor beweiding (bijvoorbeeld paarden). De weilandjes ten westen van de Zandleij worden kleiner en krijgen een beheer van bloemrijk grasland.
4. De zone langs het Drongelens Kanaal (merk 2) kan een nieuwe invulling krijgen gebaseerd op de natuurlijke kenmerken van de gronden. Ten westen van de Zandleij is daarbij het streefbeeld open vochtige graslanden.

5. Een en ander betekent dat de dorpsrandzone het cultuurhistorische herstel uitgangspunt is en in de kanaalzone de ecologische versterking. In de middenzone (merk 3) vormt een goede golfbaan het uitgangspunt.
6. De zone langs de Deutersestraat (merk 4) krijgt een invulling op basis van de functies en het wegbeeld vanaf deze weg.
7. De grondopslagplaats De Hoef sluit aan op drie onderscheiden zones op de golfbaan:
 - a. de noordelijke zone langs het Drongelens Kanaal waar het accent ligt op versterking van de nattere natuur;
 - b. de centrale zone waar het accent ligt op optimaal golfen;
 - c. de zuidelijke zone langs het dorp en de wegen Cromvoirtseweg/Lambertusstraat en Nieuwkuijkseweg, waar het accent ligt op de cultuurhistorische structuur.
8. Tussen de grondopslag De Hoef en het bedrijf Gubbels bv aan de Nieuwkuijkseweg 2 is eveneens een compartimentering van houtsingels opgenomen. daarmee wordt ingespeeld op de historie van velden met groensingels. Deze groenstructuur betekent ook een versterking van de dassenbiotoop.



afbeelding 18: Natuurdoeltypen

Op afbeelding 18 zijn de natuurdoeltypen uit de provinciale Natuurgebiedsplannen weergegeven. Het blijkt dat in de noordrand van Cromvoirt geen bijzondere natuurdoeltypen aanwezig zijn, behoudens de Zandleij.

6. **PLANBESCHRIJVING**

6.1 **Inrichtingsschets**

Kaart 2 bevat de inrichtingsschets van de locatie De Hoef.

6.1.1 **Functioneel**

Functioneel gebruik van de locatie blijft ongewijzigd. De beoogde ontwikkeling betreft een uitbreiding in soorten, waardoor meer ruimtebeslag nodig is voor de opslag. Er zal geen sprake zijn van het toevoegen van nieuwe functies. De nieuwe eisen leiden tot meer ruimtebeslag voor dezelfde activiteiten.

Vanuit de locatie Nieuwkuijkseweg 2 waarin de directie, het bedrijfsbureau en de administratie zijn ondergebracht, worden alle activiteiten gecoördineerd. Locatie De Hoef vormt een integraal onderdeel van de bedrijfsvoering.

6.1.2 **Ruimtelijk**

Bedrijfslocatie

De bedrijfslocatie wordt uitgebreid met 22.400 m² tot 44.800 m², waarbij 38.100 m² in gebruik zal zijn voor de feitelijke bedrijfsvoering en 6.700 m² voor de aanleg van de aarden wallen.

De inrichting van de beoogde uitbreiding sluit aan bij de inrichting van het huidige bedrijfsperceel. Deze zal bestaan uit:

- betonnen keerwanden met verplaatsbare tussenwanden;
- betonnen buitenwanden met een hoogte van 5 m gelegen tegen de aarden wal;
- een vloeistofdichte asfaltlaag;
- de aanwezige omwalling zal op een zelfde hoogte worden gebracht als de huidige bedrijfsomwalling, hoogte 5 m;
- tevens zal eenzelfde beplanting met struiken worden aangebracht zodat het gehele terrein een gelijke uitstraling heeft.

De opslaglocatie zal via een nieuwe weg worden ontsloten op de Nieuwkuijkseweg. Deze nieuwe weg zal worden verhard, om stofoverlast voor de omgeving te beperken. De bestaande onverharde weg zal niet meer door Gubbels worden gebruikt.

Landschappelijke inpassing

De structuurversterking van de noordrand van Cromvoirt (zoals beschreven in hoofdstuk 5) vormen het uitgangspunt voor de keuze van landschappelijke inpassing. Om die reden wordt de landschappelijke inpassing in voorliggend bestemmingsplan vanuit dit grotere verband benaderd.

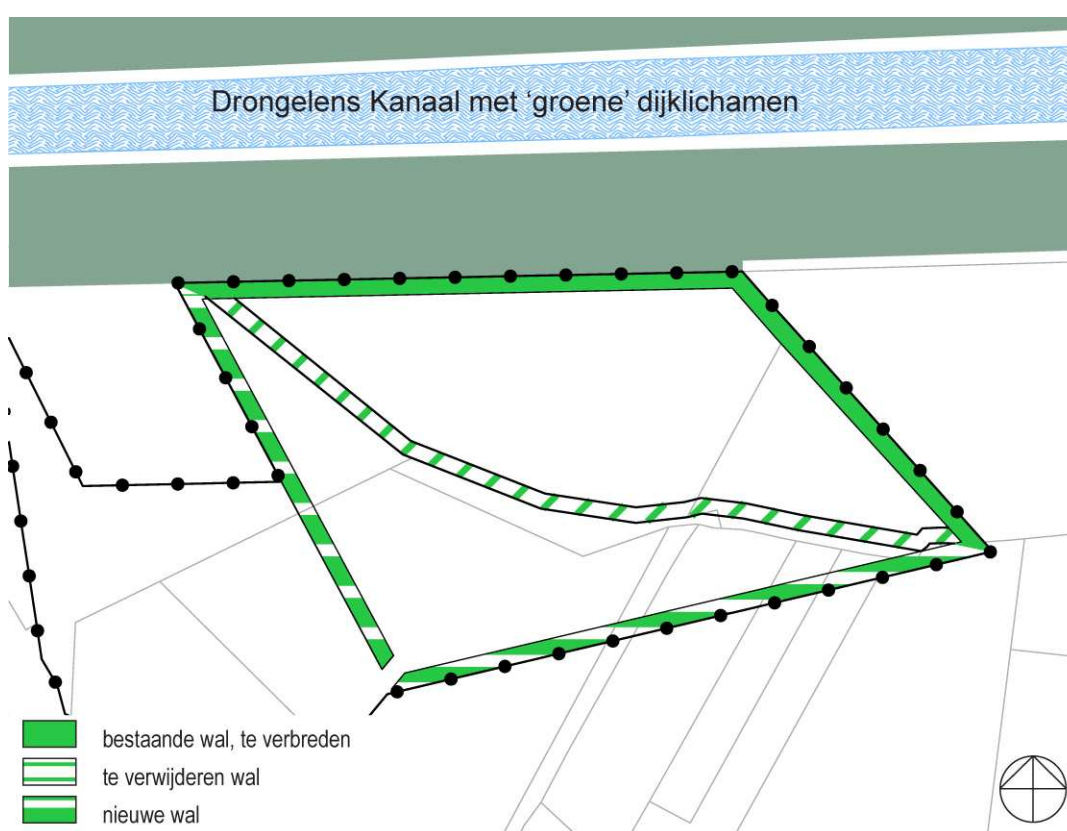
Zoals vermeld wordt het opslagterrein met 21.100 m² vergroot tot 38.100 m². De opslagplaats wordt omgeven door een aarden wal, voorzien van inheemse beplanting als eik, berk, vliegden, brem en krent, waardoor een robuuste afscherming van het

6.2 Compensatie

6.2.1 Compensatieplan natuur en landschap

Door Goderie Ecologisch Advies is een compensatieplan opgesteld. Het compensatieplan is als bijlage toegevoegd. De 'compensatie' moet bestaan uit mitigatie ter plaatse van de ingreep, alsmede de aanleg van nieuwe natuur in de -bij voorkeur- directe omgeving.

De mitigatie bestaat uit de versterking van de wallen als element met natuur- en landschapswaarden. Op afbeelding 19 is de bestaande en nieuwe mitigatie 'uitvergroot'. Bovendien is de relatie met de omliggende landschapselementen weergegeven.



afbeelding 19: Vergelijking bestaande en nieuwe omwalling

Het huidige netto bedrijfsperceel van Gubbels heeft een oppervlakte van 17.000 m². Hiervan is de situatie sinds 1986 (14.000 m²) bestuurlijk geaccordeerd door de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Dit is ruim vóór de inwerkingtreding van het huidige compensatiebeleid. De overige 3.000 m² bedrijfsterrein zijn in gebruik conform vigerende en onherroepelijke aanleg- en milieuvergunningen.

Na uitbreiding heeft het netto bedrijfsterrein een oppervlakte van 38.100 m². De gehele uitbreiding ten opzichte van het bestaande bedrijfsterrein, te weten 21.100 m², moet worden gecompenseerd.

De vereiste compensatie vindt plaats door middel van het toevoegen van dassenstruweel op de rechtstreeks aangrenzende gronden. Deze gronden behoren tot de gemeente Vught en zijn derhalve tevens in voorliggend bestemmingsplan vervat. De omvang van de compensatie bedraagt 21.320 m².

Om de aanleg van de nieuwe natuur te verzekeren wordt door de initiatiefnemer en de gemeente Vught een privaatrechtelijke overeenkomst gesloten, waarin de omvang en de wijze van de aanleg van de nieuwe natuur, een tijdstermijn en een boeteclausule zijn opgenomen. De overeenkomst zal ondertekend zijn voordat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage wordt gelegd.

Conclusie

Geconcludeerd wordt dat in voldoende compensatie wordt voorzien en dat voldaan wordt aan het bepaalde in de provinciale Beleidsregel natuurcompensatie.

6.2.2 Inundatiegebied

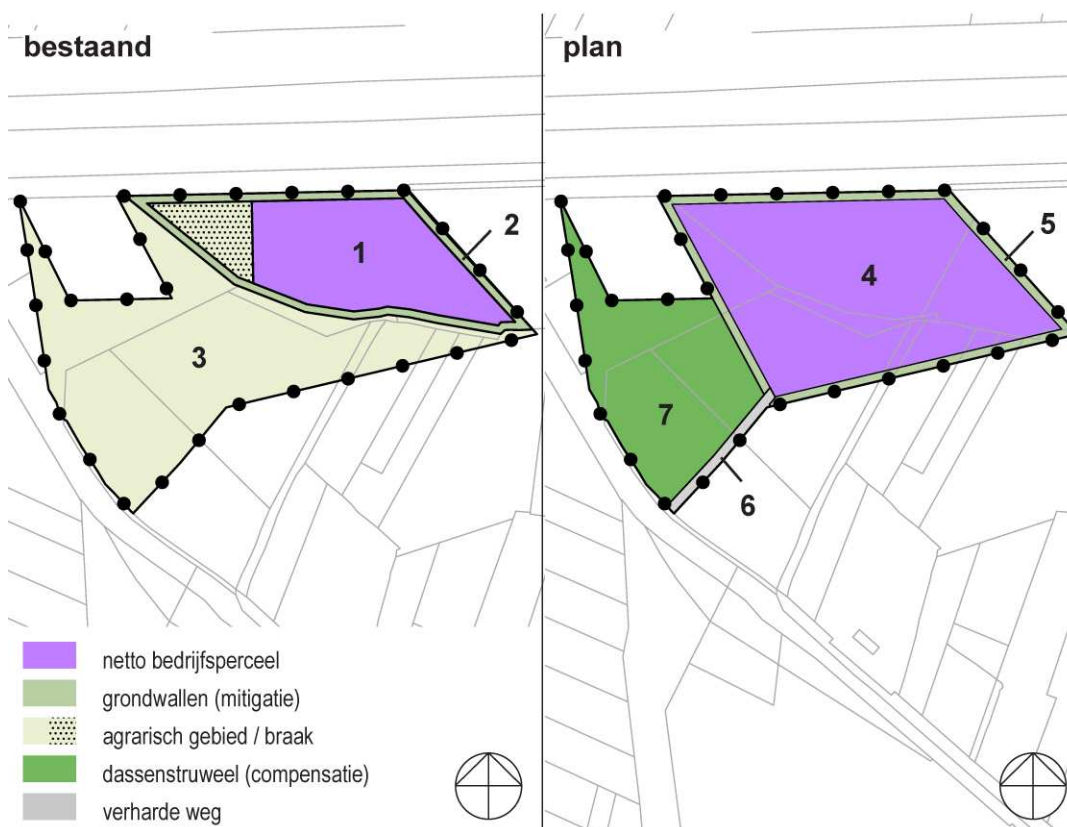
De compensatie van het inundatiegebied is beschreven in de waterparagraaf (paragraaf 7.13). Geconcludeerd wordt dat in voldoende compensatie wordt voorzien.

6.3 Ruimtebalans

Tabel 11 bevat het ruimtegebruik in de bestaande en nieuwe situatie. Op afbeelding 20 is het ruimtegebruik schematisch weergegeven. De nummering in de tabel correspondeert met de nummering in de afbeelding.

Tabel 11: Ruimtebalans

Gebruik	bestaand	plan	toe-/afname
bedrijfsperceel (bruto)	22.400 m ²	44.800 m ²	+ 22.400 m ²
- bedrijfsperceel	17.000 m ² [1]	38.100 m ² [4]	+ 21.100 m ²
- grondwallen (mitigatie)	5.400 m ² [2]	6.700 m ² [5]	+ 1.300 m ²
agrarijs gebruik / braakliggend	44.930 m ² [3]	0 m ²	-/- 44.930 m ²
Ontsluitingsweg	0 m ²	800 m ² [6]	+ 800 m ²
dassenleefgebied (compensatie 1)	0 m ²	21.320 m ² [7]	+ 21.320 m ²
Plangebied	67.330 m ²	67.330 m ²	-



afbeelding 20: Ruimtegebruik

7. UITVOERINGSASPECTEN

In dit hoofdstuk worden de uitvoeringsaspecten beschreven.

7.1 Verkeer

In paragraaf 4.4.1. is de huidige verkeersbelasting van het omliggend wegennet weergegeven. Hieruit blijkt dat de verkeersintensiteit in 2015 ca. 11.600 mvt/etmaal bedraagt.

Het plan leidt tot een *gemiddelde* toename van 80 vrachtwagenbewegingen per werkdag (zie tevens de Toelichting bij 7.2). Dit betekent dat sprake is van een toename van minder dan 10%, waardoor ook in de toekomst geen capaciteitsproblemen op de Nieuwkuijkseweg behoeven te worden verwacht.

Het plan ziet overigens ook toe op verplaatsing in westelijke richting van de huidige, onverharde verbindingsweg tussen de Nieuwkuijkseweg en De Hoef door een nieuwe, verharde toegangsweg. Hiermee wordt een verbetering voor de omgeving gerealiseerd, vooral in verband met geluid.

7.2 Bodem

Ten aanzien van het aspect bodemkwaliteit moeten twee vragen beantwoord worden:

1. Vormt de huidige bodemkwaliteit een belemmering voor de voorgenomen bedrijfsvoering?
2. Heeft de voorgenomen bedrijfsvoering (negatieve) gevolgen voor de bodemkwaliteit?

ad 1.

Ten behoeve van de vaststelling van de zogenaamde nulsituatie ter plaatse van de huidige locatie De Hoef is in 2003 een bodemonderzoek uitgevoerd (Bakker milieu-adviezen Waalwijk, januari 2003). In het onderzoek is geen aanwezigheid van eventuele verontreiniging vastgesteld.

Royal Haskoning uit 's-Hertogenbosch heeft in juli 2003 een beoordeling uitgevoerd naar de milieuschade op de voormalige stortplaats. Daaruit is gebleken dat de huidige bodemkundige situatie van de locatie De Hoef niet optimaal is. De oorzaak is gelegen in de vorige bestemming van stortplaats. De afdeklaag op het braakliggende gedeelte van het terrein is te dun (dunner dan 50 cm). Dit gedeelte zal bij een risico-beoordeling worden ingedeeld in het curatieve spoor, wat betekent dat de afdeklaag verhard dan wel opgehoogd dient te worden. Bij aanleg van verharding zal er geen belemmering zijn voor de bedrijfsuitoefening.

De voorgestane ontwikkeling omvat de aanleg van een vloeistofdichte asfaltlaag. Hiermee wordt de aanwezige bodemverontreiniging voldoende afgeschermd en is er geen belemmering voor de bedrijfsvoering aanwezig.

Ook voor de uitbreiding zal overigens een nul-onderzoek conform de vigerende wet- en regelgeving worden uitgevoerd. De bodemkwaliteit van de gronden die thans in agrarisch gebruik zijn wordt op voorhand voldoende geacht om de voorgestane activiteiten te kunnen realiseren c.q. vormt geen belemmering voor realisatie van voorliggend bestemmingsplan.

ad 2.

Teneinde de tweede vraag te kunnen beantwoorden is de Nederlandse Richtlijn Bodembescherming (NRB) het primaire toetsingskader. De NRB is, naast voor de beoordeling van bodembedreigende activiteiten, ook aangewezen als onderdeel van de regeling aanwijzing BBT-documenten (best beschikbare technieken).

Bij de toetsing van de activiteiten aan de NRB is het van belang welke activiteiten als potentieel bodembedreigend moeten worden beschouwd. De activiteiten in de aanvraag dienen getoetst te worden aan de NRB. Daarbij is als uitgangspunt genomen (verwoord in het nationale bodembeleid) dat er bij bedrijfsmatige bodembedreigende activiteiten door het aanleggen van voorzieningen en het treffen van maatregelen een verwaarloosbaar risico moet worden behaald.

Alle handelingen (lossing, opslag, bewerking e.d.) geschieden op de bestaande vloeistofdichte verharding. Voor de gehele vloer alsmede riolering van het terrein De Hoef is in 2005 –op grond van CUR/PB-44– een PBV-Verklaring Vloeistofdichte Voorziening verkregen. Op deze wijze is een milieuhygiënische verantwoorde opslag gewaarborgd. Ter plaatse van de uitbreiding van het bedrijfsterrein wordt een vergelijkbare verharding aangelegd. Het risico dat door de aangevraagde activiteiten in combinatie met de getroffen en te treffen voorzieningen een bodemverontreiniging ontstaat is verwaarloosbaar conform het gestelde in de NRB.

7.3 Geluid

Voorliggend plan omvat geen geluidgevoelige objecten. De geluidsbeoordeling kan zich derhalve beperken tot een toetsing van de effecten voortkomend uit de realisatie van het plan op omliggende geluidgevoelige objecten. Hiervoor is het van belang dat de representatieve bedrijfssituatie (RBS) in kaart wordt gebracht voor de huidige – en toekomstige inrichting. Met de representatieve bedrijfssituatie wordt bedoeld de bedrijfssituatie die maximaal kan voorkomen gedurende meer dan 12 keer per jaar. Dit hoeft dus niet overeen te komen met de gemiddelde bedrijfssituatie per jaar (zie toelichting op de volgende bladzijde).

Voor de huidige inrichting is de representatieve bedrijfssituatie als volgt:

Tabel 12: Bedrijfssituatie

Bronnen binnen inrichting	Dag 07:00-19:00	Avond 19:00-23:00	Nacht 23:00-07:00
Shovel Liebherr 544	9 uur	2 uur	1 uur
Kraan Hyundai 200	9 uur	1 uur	0,5 uur
Zeef Kees track schudzeef	4 uur	-	-
Bobcat	2 uur	0,5 uur	-
Containerhandling	0,2 uur	0,08 uur	0,067 uur
Menger met shovel en aggregaat	8 uur	-	-

Deze representatieve bedrijfssituatie met de interne transportmiddelen en installaties zal voor de toekomstige inrichting niet veranderen.

Het aantal dagen dat deze maximaal representatieve bedrijfssituatie zal voorkomen, neemt echter wel toe. Ook het aantal vrachtwagenbewegingen dat in de RBS is verrekend neemt voor de toekomstige inrichting toe. De representatieve bedrijfssituatie voor de huidige inrichting gaat uit van 172 vrachtwagenbewegingen, waarvan 75 vrachtwagens de locatie aandoen in de dag 12 in de avond en 10 in de nacht. Als gevolg van het voorgenomen initiatief neemt deze toe tot 262 vrachtwagenbewegingen ((120 dag, 6 nacht, 5 avond) * 2).

Voor de berekeningen van de huidige – en toekomstige inrichting zijn tevens de volgende punten van belang:

- Terreingrootte varieert voor de huidige en toekomstige inrichting;
- Ligging toegangsweg verschilt voor de huidige en toekomstige inrichting;
- Toegangsweg wordt verhard aangelegd;
- Een aantal bronnen waaronder de menger vinden binnen de inrichting op een andere locatie plaats

Al deze gegevens zijn gebruikt voor het nieuwe geluidmodel (waarbij het geluidmodel uit het rapport van Tideman 02-084-01 d.d. 28 april 2003 als basis heeft gediend).

Toelichting.Geluid

Het toetsingskader voor geluid is onderverdeeld in een representatieve bedrijfssituatie (RBS) en een incidentele bedrijfssituatie (IBS). Deze IBS zijn activiteiten die maximaal 12 maal per jaar voorkomen en leiden tot een hogere geluidbelasting dan tijdens de representatieve bedrijfssituatie. Deze incidenten zijn niet van toepassing bij dit bedrijf.

Met de RBS wordt bedoeld die bedrijfssituatie die maximaal kan voorkomen en gedekt moet zijn in de vergunning. Vaak wordt dit de '13e dag' genoemd.

Tengevolge van de aan- en afvoer van 102.000 ton materialen zullen ter plaatse van De Hoef per jaar gemiddelde 68 vrachtwagenbewegingen in de dag samenhangen. Voor drukke periodes echter, die zoals hierboven maatgevend zijn indien deze 12 keer per jaar of meer voorkomen, is een maximale verkeersaantrekkende werking van 150 vrachtwagenbewegingen voor de dagperiode meerdere malen voorgekomen en daarmee als uitgangspunt voor het akoestisch onderzoek gebruikt.

Bij een stijging van de doorzet van De Hoef tot 300.000 ton per jaar zal het gemiddeld aantal vrachtwagenbewegingen tot net onder de 150 gedurende de dagperiode stijgen. Verwacht mag worden dat gedurende meer dagen per jaar aan- en/of afvoer zal plaatsvinden, waarbij vooral voor de afvoer grotere eenheden zullen worden gebruikt. Indien tevens een stijging van het aantal re-tourvrachten wordt aangenomen, zullen in 2015 gedurende de dagperiode 143 bewegingen plaatsvinden, hetgeen nog net binnen de RBS ligt. M.a.w., bijna elke dag is dan sprake van een 'piek', maar er is geen sprake van meer verkeerslawaaï en/of indirecte hinder dan eerder berekend. De huidige RBS zou daarmee in theorie ook nog van toepassing kunnen zijn op de toekomstige situatie.

Omdat na uitbreiding van het terrein het reëel is dat meer vrachtwagens het terrein aandoen is voor de RO toets echter uitgegaan van maximaal 120 vrachtwagens in de dagperiode.

Luchtkwaliteit en geur

De toetsingswaarde voor fijn stof is de grens waaronder sprake is van NIBM (een toename in niet betekenende mate; deze grens is 3 % van de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$; zijnde $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$). De toetsing wordt verricht op een gevoelige bestemming en potentieel gevoelige bestemmingen aan terreingrenzen. Als er op de gevoelige bestemmingen geen sprake is van overschrijding van de toetsingswaarde behoeft er geen nadere toetsing aan de grenswaarden behoeft plaats te vinden.

Voor geur wordt de immissieconcentratie als 98 percentiel bepaald ter plaatse van gevoelige bestemmingen zoals woonbebouwing.

Berekeningen voor luchtkwaliteit en geur moeten worden verricht met het Nieuw Nationaal model NNM (Pluim Plus 3.91).

Alsdan komen ook de principiële verschillen tussen akoestisch en lucht-onderzoek naar voren: voor geluidberekeningen wordt de maximaal representatieve situatie bepaald, die maatgevend wordt geacht voor de geluiduitstraling tengevolge van een of meerdere geluidbron(nen) gedurende een etmaal. Voor luchtkwaliteits- en geurberekeningen daarentegen moet de daadwerkelijke bedrijfsduur van een emissiebron gedurende een kalenderjaar in kaart wordt gebracht c.q. is de jaargemiddeld emissie (en immissie) bepalend.

De van belangzijnde referentiepunten zijn in Tabel 13 weergegeven. Deze zijn het dichtst gelegen bij de locatie 'De Hoef' en daarmee het meest gevoelig voor de voorgenomen uitbreiding van deze locatie.

Tabel 13: Referentiepunten

Referentiepunten	Omschrijving
5_A	Woning Nieuwkuijkseweg
6_A	Woning Nieuwkuijkseweg voor
7_A	Punt noord
8_A	Punt zuid-oost
9_A	Nieuwkuijkseweg 1a achtergevel
10_A	Nieuwkuijkseweg 1a zijgevel

De uitkomsten van de berekeningen zijn opgenomen in de onderstaande tabel.

Tabel 14: Geluidsbelasting referentiepunten

Referentiepunten	Omschrijving	L _{Ar,LT} Huidige inrichting	L _{Ar,LT} toekomstige inrichting
5_A	Woning Nieuwkuijkseweg	37	37
6_A	Woning Nieuwkuijkseweg voor	45	45
7_A	Punt noord	45	45
8_A	Punt zuid-oost	48	49
9_A	Nieuwkuijkseweg 1a achtergevel	41	41
10_A	Nieuwkuijkseweg 1a zijgevel	38	36

Conclusie

De uitbreiding van de inrichting leidt tot meer spreiding van de geluidbronnen. Dit heeft een gunstig effect op de gemiddelde geluidbelasting. Tevens is de toegangsweg voor de toekomstige inrichting verder van de waarneempunten 9 en 10 gesitueerd, wat eveneens tot een lagere geluidsbelasting leidt. Bovendien wordt de toegangsweg verhard uitgevoerd hierdoor kan de rijsnelheid worden verhoogd van 10 naar 15 km per uur. De verhoging van de rijsnelheid zorgt voor een reductie van de geluidsbelasting per vrachtwagen.

Door de gunstiger ligging van de nieuwe toegangsweg en deze verhard uit te voeren wordt ook met een toename van het aantal vrachtwagenbewegingen voldaan aan de geluidsvoorschriften uit de vigerende vergunning.

Het komen en gaan van de voertuigen dient eveneens te voldoen aan de 'Circulaire indirecte hinder'. In het akoestisch onderzoek van Tideman (rapportnummer 11.001.01 gedateerd op 19 januari 2011; zie bijlage 4) is de indirecte hinder van het beoogde initiatief beschouwd. Geconcludeerd is dat de toename van de geluidsbelasting I op geen enkele woning binnen het plangebied leidt tot een geluidsbelasting op de gevel van 55 dB(A). Hierdoor wordt voor woningen die in goede staat van onderhoud verkeren nergens de grenswaarde van 35 dB(A), die geldt voor het binnenniveau van woningen, overschreden.

7.4 Luchtkwaliteit

De verkeersbewegingen en bedrijfsactiviteiten zijn afzonderlijk van invloed op de luchtkwaliteit. In het luchtkwaliteitonderzoek van ProMonitoring (rapportnummer pm09524c gedateerd op 20 januari 2011) zijn beide onderdelen getoetst. Het voor-

genomen initiatief omvat zelf geen stofgevoelige objecten. De beschouwing richt zich hierdoor enkel op de invloed naar de omgeving.

7.4.1 Verkeersbewegingen

Voor de toetsing van het effect van de verkeersbewegingen op de luchtkwaliteit is de Wet luchtkwaliteitseisen van toepassing. Bij deze Wet behoort het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen). In dit Besluit en bijbehorende Regeling zijn bepaalde categorieën als 'niet in betekenende mate van invloed op de luchtkwaliteit' aangemerkt. Indien een ontwikkeling niet onder genoemde categorieën valt, betekent dit niet automatisch dat de ontwikkeling wel in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Met behulp van de zogenaamde NIBM-tool (www.infomil.nl) kan worden berekend of voorgenomen ontwikkelingen de gestelde grenswaarden (3%) overschrijden.

Ten behoeve van de luchtkwaliteit is een vergelijking gemaakt tussen de actuele en de toekomstige transportbewegingen. Het plan leidt tot een *gemiddelde* toename van 80 vrachtwagenbewegingen per werkdag (zie tevens de Toelichting bij 7.2).

Tabel 15: Resultaten NIBM-tool geeft de resultaten van de berekening van de NIBM-tool weer. Hieruit blijkt dat het plan niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. Een nader onderzoek is niet nodig.

Tabel 15: Resultaten NIBM-tool

Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigen (weekdaggemiddelde)		80
Aandeel vrachtverkeer		100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,70
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,18
Grens voor "Niet In Betekenende Mate" in µg/m ³		1,2
Conclusie		
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekenende mate; geen nader onderzoek nodig		

7.4.2 Bedrijfsactiviteiten

Ten aanzien van de bedrijfsactiviteiten geldt in verband met de op- en overslag van stuifgevoelige stoffen de Nederlandse emissie Richtlijn -Lucht (NeR). Uitgaande van de stuifgevoeligheid wordt in de NeR een indeling van klassen gemaakt voor stuifgevoelige producten. De stoffen die binnen de inrichting worden op- en overgeslagen vallen onder de volgende stuifklassen:

S1: sterk stuifgevoelig, niet bevochtigbaar

S4: licht stuifgevoelig, wel bevochtigbaar

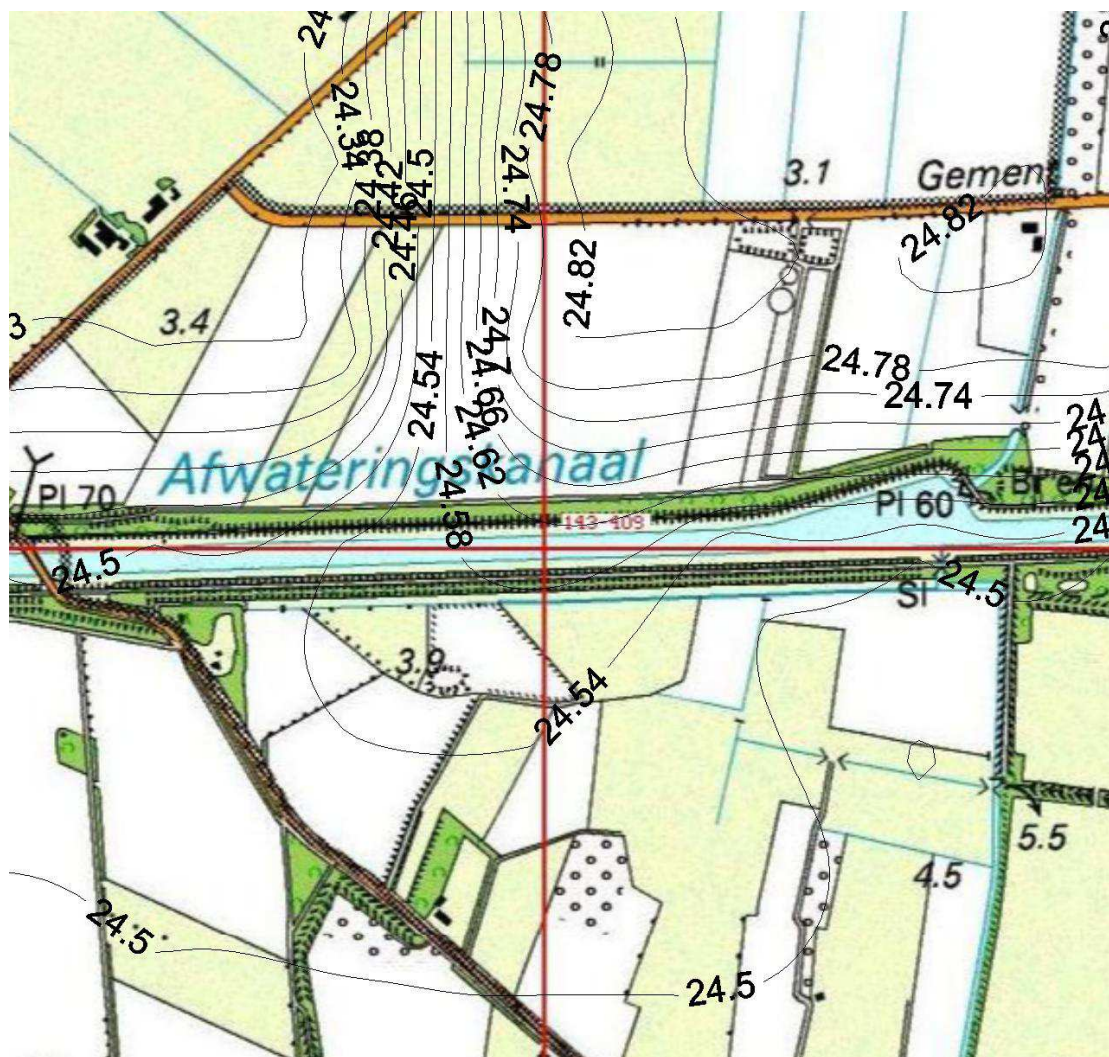
S5: nauwelijks of niet stuifgevoelig

Door Pro Monitoring zijn verspreidingsberekeningen ten aanzien van de stoffen uitgevoerd te bepaling van de jaargemiddelde immissie van fijn stof in de omgeving van de locatie. Daarbij wordt in eerste instantie vastgesteld of er sprake is van een NIBM

situatie (niet in betekenende mate) een en ander conform het besluit luchtkwaliteit. De toetsingswaarde voor fijn stof is de grens waaronder sprake is van NIBM (een toename in niet betekenende mate; deze grens is 3 % van de grenswaarde van $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$; zijnde $1,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$). De toetsing wordt verricht op een gevoelige bestemming en potentieel gevoelige bestemmingen aan terreingrenzen. Als er op de gevoelige bestemmingen geen sprake is van overschrijding van de toetsingswaarde behoeft er geen nadere toetsing aan de grenswaarden plaats te vinden. De berekeningen zijn verricht met het NNM (Pluim Plus 3.91).

De resultaten van verspreidingsberekeningen voor stof zijn grafisch als contouren gepresenteerd in afbeelding 21 en 22 berekend voor BLK toetsingsjaren (1995-1999) voor de bijdrage in de huidige situatie, de nieuwe situatie.

Afbeelding 21 Isoconcentratielijn bijdrage fijn stof toekomstige situatie in $\mu\text{g}/\text{m}^3$

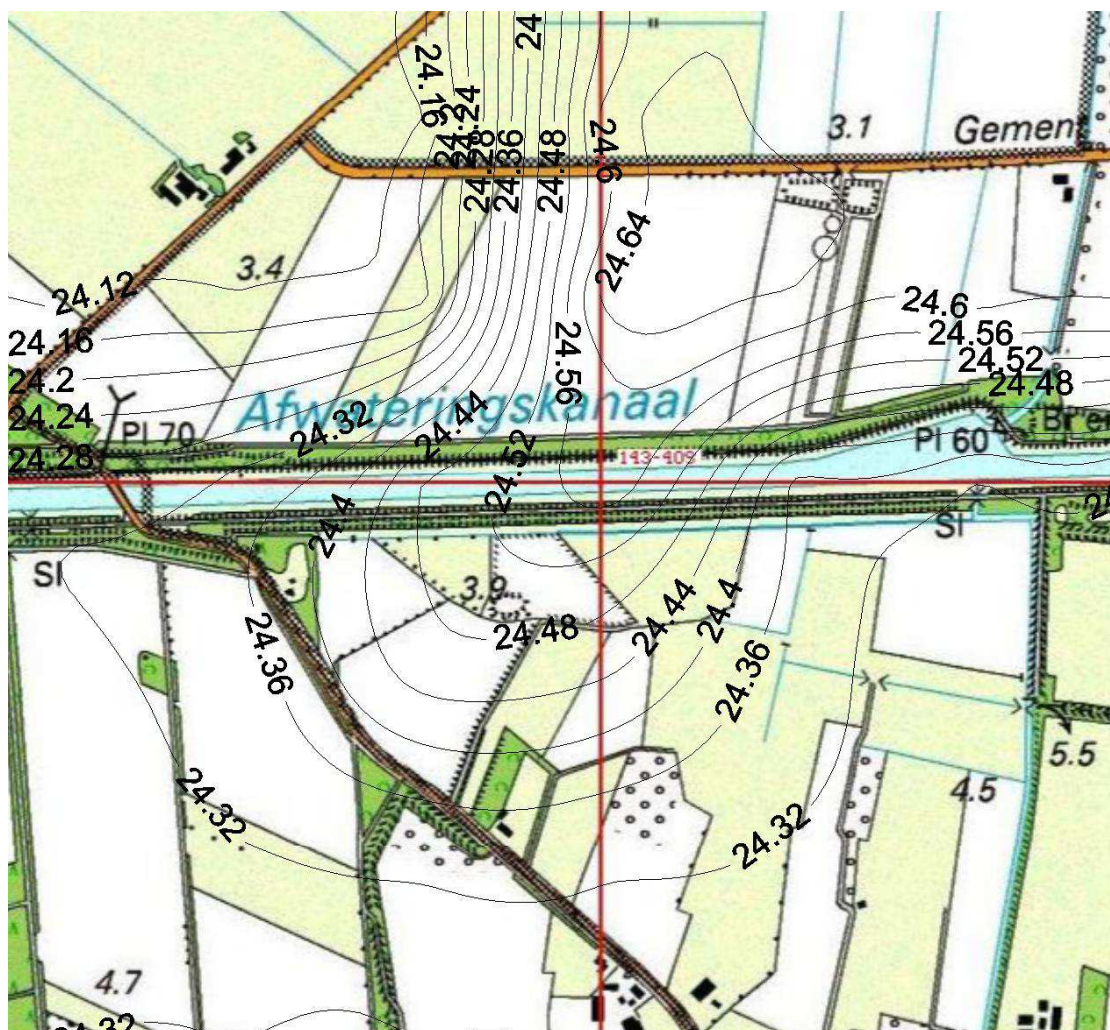


Achtergrond $24,5 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Bijdrage op terreingrens $0,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$ zonder verkeersaantrekkende werking

Bijdrage bij eerste woning $< 0,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Afbeelding 22 Isoconcentratie lijn bijdrage fijn stof toekomstige situatie in $\mu\text{g}/\text{m}^3$



Achtergrond $24,3 \mu\text{g}/\text{m}^3$

Bijdrage op terreingrens $0,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$ zonder verkeersaantrekkende werking

Bijdrage bij eerste woning $< 0,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$

7.4.3 Conclusie

Op basis van de berekeningen kunnen de volgende conclusies worden getrokken.

In de huidige situatie is de fijn stof bijdrage van de activiteiten op de Hoef op de terreingrens circa $0,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De fijn stof bijdrage bij de meest dichtbijgelegen woning is $< 0,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$.

In de toekomstige situatie is de fijn stof bijdrage van de activiteiten op de Hoef op de terreingrens circa $0,2 \mu\text{g}/\text{m}^3$. De fijn stof bijdrage bij de meest dichtbijgelegen woning is $< 0,1 \mu\text{g}/\text{m}^3$. In beide situaties is sprake van een NIBM situatie.

Geconcludeerd dat de voorgenomen uitbreiding niet leidt tot een (significante) verslechtering van de luchtkwaliteit in de omgeving; deze zal blijvend, ruimschoots voldoen aan de vigerende luchtkwaliteitseisen (i.c. $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als jaargemiddelde voor fijn stof (PM_{10}) respectievelijk NO_x)

7.5 Geurhinder

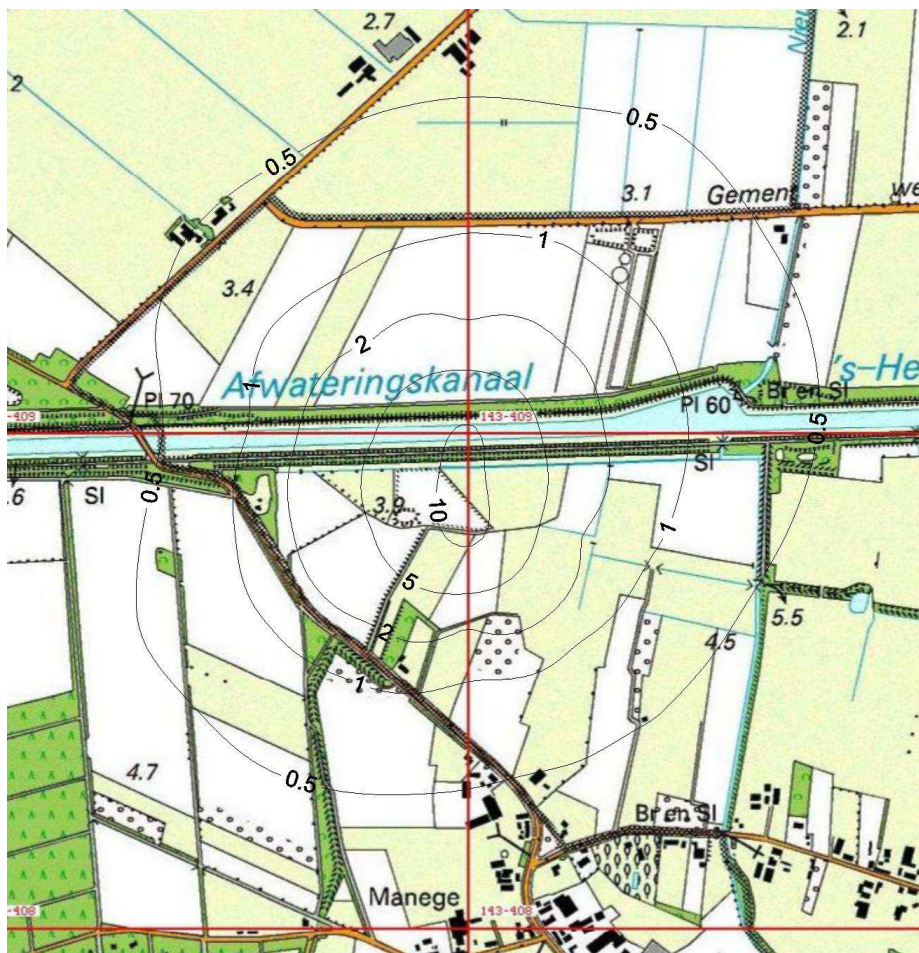
Naast eventuele emissie van (fijn) stof is in het verleden ook de eventuele emissie van geur als aandachtspunt aangemerkt, uitsluitend in samenhang met het biologisch. Het beleidsuitgangspunt voor geur, zoals neergelegd in de Nederlandse Emissie Richtlijnen Lucht (NeR) is het bereiken van een acceptabel hinderniveau. Dit uitgangspunt vormt samen met het toepassen van de best beschikbare technieken (BBT) de kern van het nationale geurbeleid. Voor geur wordt de immissieconcentratie als 98 percentiel bepaald ter plaatse van gevoelige bestemmingen zoals woonbouw.

Medio 2009 is ten behoeve van de Hoef een controlemeting uitgevoerd met een snuffelploeg. Hieruit is gebleken dat de geuremissie dusdanig laag is dat geen immissiecontouren kunnen worden doorberekend. Ondanks het feit dat er analyses werden verricht op korte afstand van de terreingrens, waren er onvoldoende waarnemingen van de panelleden om de bron te kunnen kwantificeren. De geuremissie was te gering om met een snuffelploeg te kunnen kwantificeren. In verband met het ontbreken van deze gegevens is voor het geuronderzoek gebruik gemaakt van brongegevens van slibmaterialen (brongegevens in relatie tot landfarming zijn niet beschikbaar). De uitgevoerde berekening van de emissie en immissie profielen dienen derhalve te worden beschouwd als een aanzienlijke overschatting.

De berekeningen zijn verricht met het NNM (Pluim Plus 3.91) door ProMonitoring (rapportnummer pm09524c gedateerd op 20 januari 2011).

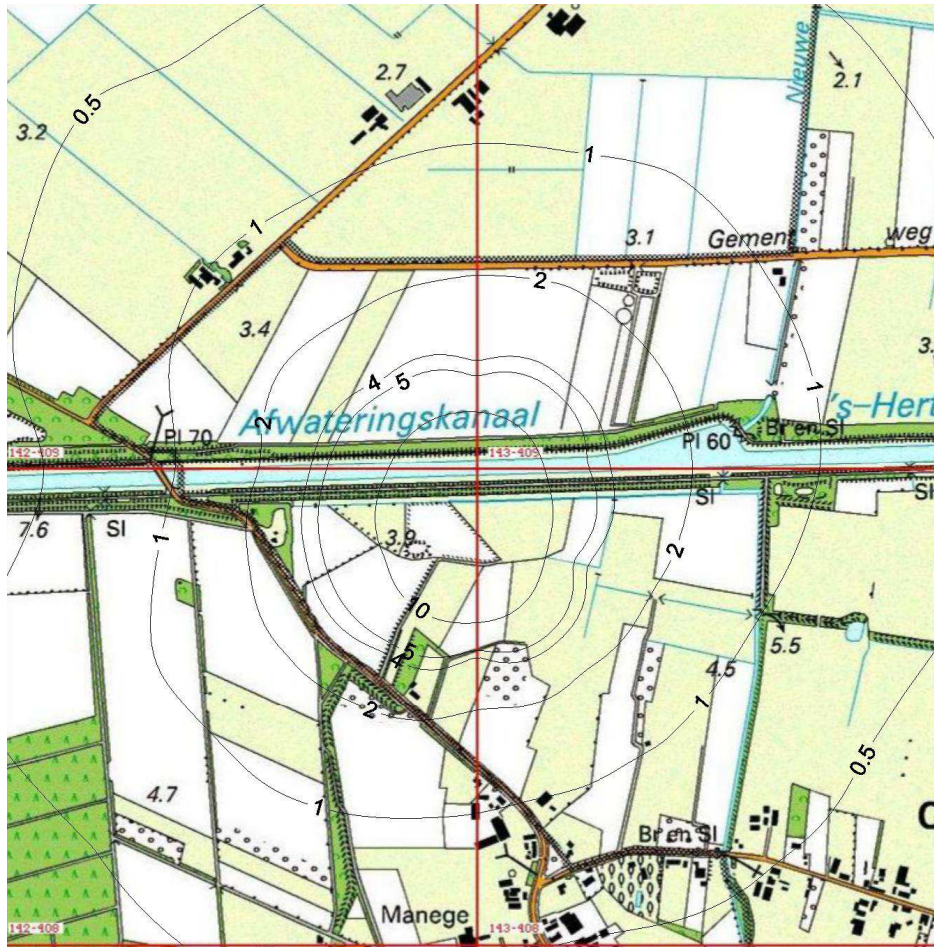
De resultaten van verspreidingsberekeningen voor geur zijn grafisch als contouren gepresenteerd in figuur 23 en 24 berekend voor toetsingsjaren (2005-2009) voor de bijdrage in de huidige situatie en de toekomstige situatie.

Afbeelding 23 bijdrage geur in ge/m^3 als 98 percentiel bestaande situatie



Bijdrage bij eerste woning circa $1,5 \text{ ge}/\text{m}^3$ als 98 percentiel

Afbeelding 24 bijdrage geur in ge/m^3 als 98 percentiel toekomstige situatie



Bijdrage bij eerste woning circa $3 \text{ ge}/\text{m}^3$ als 98 percentiel

Conclusie

De bijdrage aan geur bij de dichtstbijzijnde woning is circa $1,5 \text{ ge}/\text{m}^3$ als 98 percentiel in de huidige situatie. De bijdrage aan geur bij eerste woning is circa $3 \text{ ge}/\text{m}^3$ als 98 percentiel in de toekomstige situatie.

De bijzondere regeling voor specifieke processen paragraaf 3.3 van de NeR is van toepassing. Gezien in de berekening gekozen is voor slibmaterialen als bronmaterialen dient de bijbehorende maximale te worden aangehouden. Ter plaatse van de aaneengesloten woonbebouwing, lintbebouwing of andere geurgevoelige objecten geldt hierbij $3 \text{ ge}/\text{m}^3$ als maximale immissieconcentratie.

Zoals in het onderzoek is vastgesteld voldoet de Hoef in de nieuwe situatie aan deze maximale immissieconcentratie. Hierbij dient bovendien te worden opgemerkt dat de berekende waarde een zeer ruime overschatting betreft gezien de bevindingen uit in 2009 uitgevoerde snuffelonderzoek.

7.6 Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het beheersen van risico's bij industriële activiteiten en het realiseren van een veilige woon- en leefomgeving. Het betreft risico's die verbonden zijn met de productie, de opslag, het gebruik en het transport van gevaarlijke stoffen, voor zover deze stoffen als gevolg van een voorval vrij kunnen komen. De nadruk van het veiligheidsbeleid ligt op een kwalitatieve benadering en heeft tot doel om het risico van (grote) ongevallen met gevaarlijke stoffen bij bedrijven zo klein mogelijk te maken. Enerzijds door de kans dat dergelijke ongevallen plaatsvinden te verkleinen (preventie). Anderzijds door de gevolgen van een eventueel ongeval te verkleinen. Dit omvat nadrukkelijk ook de bescherming van het milieu. Het toepassen van de best beschikbare technieken is hierbij een bepalend criterium.

Binnen De Hoef is geen sprake van (grootschalige) opslag van gevaarlijke stoffen. De inrichting valt niet onder de reikwijdte van het Besluit risico's zware ongevallen (Brzo) of het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi). Alsdan is geen sprake van externe veiligheidsrisico's.

Wellicht ten overvloede wordt nog het volgende opgemerkt. Het eventueel zeven (en sorteren) van asbesthoudend puin en grond gebeurt volgens de best uitvoerbare methode. Containment en opslag van (uitgezeefd) asbest vindt plaats conform het Asbestverwijderingsbesluit.

7.7 Bedrijven en milieuzonering

Binnen het plangebied vinden milieubelastende activiteiten plaats. In de handreiking "Bedrijven en milieuzonering" (VNG, Den Haag, 2009) zijn richtafstanden opgenomen voor verschillende bedrijfsactiviteiten. De bedrijfsactiviteiten van Gubbels op de hoofdlocatie vallen onder de categorie 'puinbrekerijen en -malerijen, <100.000 ton/jaar' (SBI-code 372), met een richtafstand van 300 m (categorie 4.2).

De activiteiten ter plaatse van De Hoef zijn niet benoemd als aparte SBI-code maar kunnen worden aangemerkt als categorie 3.2. (zand en grind-opslag met een bvo van meer dan 200 m²) en een richtafstand van 100 meter. Voor zover immobilisatie kan worden aangemerkt als een 'betoncentrale' (met een pc van 100 ton/dag of meer) geldt een richtafstand van 300 meter (categorie 4.2.)

De afstand tot de dichtstbijzijnde woning vanaf De Hoef neemt door de uitbreiding af tot ca. 100-130 meter. De woning ligt derhalve binnen de richtafstand van het bedrijf.

In de voorgaande paragrafen zijn de factoren die de richtafstand bepalen (geluid, stof, geur en gevaar) afzonderlijk beschreven. Geconcludeerd wordt dat gemotiveerd van de richtafstand is afgeweken en dat er geen milieutechnische belemmeringen zijn.

7.8 Toepassing van BBT

In par. 7.1 (Bodem) en 7.4. (Geur) is reeds de term BBT gebruikt, hetgeen staat voor beste beschikbare technieken. In de Wet milieubeheer is opgenomen dat voldaan moet worden aan de BBT. Dat zijn: *voor het bereiken van een hoog niveau van bescherming van het milieu meest doeltreffende technieken om de emissies en andere nadelige gevolgen voor het milieu, die een inrichting kan veroorzaken, te voorkomen of, indien dat niet mogelijk is, zoveel mogelijk te beperken, die -kosten en baten in aanmerking genomen - economisch en technisch haalbaar in de bedrijfstak waartoe de inrichting behoort, kunnen worden toegepast, en die voor degene die de inrichting drijft, redelijkerwijs in Nederland of daarbuiten te verkrijgen zijn; daarbij wordt onder technieken mede begrepen het ontwerp van de inrichting, de wijze waarop zij wordt gebouwd en onderhouden, alsmede de wijze van bedrijfsvoering en de wijze waarop de inrichting buiten gebruik wordt gesteld*

Gubbels heeft met de huidige activiteiten op De Hoef reeds BBT toegepast; ook in de vigerende vergunning is dat voorgeschreven.

Ook voor de uitbreiding zal toepassing van BBT als uitgangspunt worden gebruikt, waardoor de emissies (zoveel mogelijk) worden voorkomen.

7.9 Milieu-effectrapportage

Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is een algemene maatregel van bestuur (AmvB). Het Besluit milieueffectrapportage (Besluit m.e.r.) is essentieel om te kunnen bepalen of bij de voorbereiding van een plan of een besluit een m.e.r.- (beoordelings)procedure moet worden doorlopen.

Het Besluit m.e.r. bestaat uit een hoofddeel en vier bijlagen. In relatie tot het voorliggend plan zijn vooral onderdelen C en D van de bijlage relevant:

Onderdeel C bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het doorlopen van een m.e.r. verplicht is. Onderdeel D bevat activiteiten, plannen en besluiten waarvoor het maken van een m.e.r.-beoordeling verplicht is. Afvalverwerking is in specifieke vormen ondergebracht als categorie 18 van onderdeel C en D van de bijlage,

De m.e.r.- (beoordelings)plicht is op grond van richtlijn 97/11/EG toegespitst op de chemische behandeling van afvalstoffen. Het gaat dan blijkens genoemd onderdeel D9 om die chemische behandelingen (of een combinatie van fysische en chemische) behandelingen die niet onder D1 tot en met D8 en D10 tot en met D15 van bijlage IIA vallen. Voorbeelden hiervan zijn calcineren, pyro- en hydrometallurgie en thermische immobilisatie.

Louter fysische behandelingen zoals het verdampen, drogen, ontwateren, scheiden, wassen, breken, destilleren of verdichten vallen niet onder de m.e.r.- (beoordelings)plicht.

Conclusie

Binnen de inrichting is sprake van 'koude immobilisatie' van afval gericht op producten in de bouw. Er is geen sprake van het toevoegen zouten en zuren, maar van een fysische behandeling. Hiervoor geldt geen m.e.r.-plicht.

De inrichting ziet uitsluitend toe op de opslag, keuring en (fysische) bewerking van afvalstoffen. Ten behoeve van onderhavig plan hoeft derhalve geen milieueffectrapportage te worden doorlopen.

7.10 Archeologie en cultuurhistorie

Op afbeelding 25 is een uitsnede van de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant weergegeven. Onderhavig plangebied is hierop aange-
duid.



afbeelding 21: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met indicatieve Archeologische Waarden

7.10.1 **Archeologie**

In de Wet op de archeologische monumentenzorg is onder meer opgenomen dat voor bouwwerkzaamheden gelegen binnen een hoge of middelhoge archeologische verwachtingswaarde én met een oppervlakte van meer dan 100 m² een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

Het plangebied ligt binnen een zone die is aangeduid met de aanduiding lage archeologische verwachtingswaarde. Voor zover sprake is van de aanduiding hoog of middelhoog betreft het hier het rechterdeel van het plangebied, dat reeds in de bestaande situatie door Gubbels in gebruik is, met het voorliggend plan geen wijziging van bestaand gebruik is voorzien en al bestemd is voor 'Bedrijf'.

Een groot deel van het plangebied is bovendien in de jaren '60 van de vorige eeuw ten minste 0,75 m verlaagd/ontgrond in het kader van de 'landbouwverbetering'. De huidige bedrijfsbestemming is in het verleden juist opgehoogd.

Er worden geen archeologische waarden verwacht. Een archeologisch onderzoek is derhalve niet vereist.

Conclusie

Er zijn geen archeologische waarden van belang. Een nader onderzoek is niet vereist.

7.10.2 Cultuurhistorie

Binnen het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Er worden geen cultuurhistorische waarden aangetast.

7.11 Flora en fauna

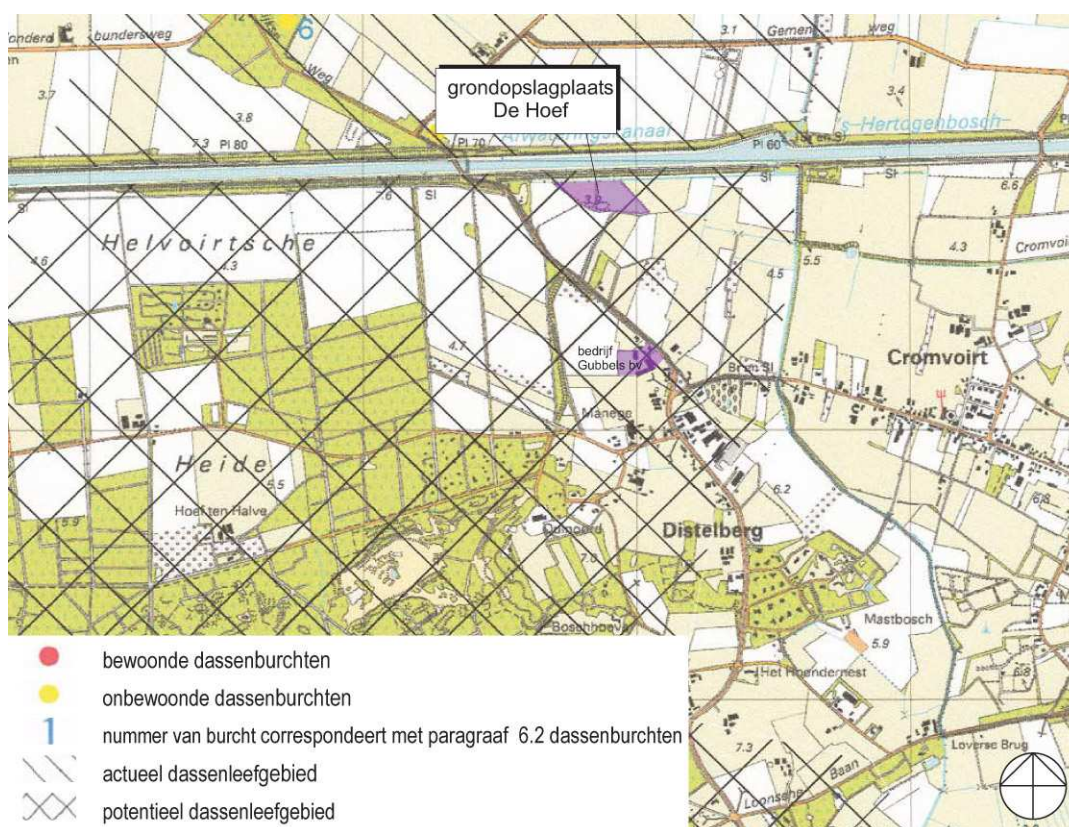
In het kader van de Flora- en faunawet heeft Bureau Natuurbalans - Limes Divergens uit Nijmegen heeft een natuuronderzoek uitgevoerd: rapport "Uitbreiding Gubbels BV Cromvoirt" (2005). Het onderzoeksgebied omvat de locaties Nieuwkuijkseweg 2, Helvoirt en De Hoef.

Gezien de leeftijd van het onderzoek is in 2012 een actualisatie verricht (zie bijlage). Uit de actualisatie blijkt het volgende:

"Zowel in 2005 en gedurende de actualisatie in 2012 zijn op de planlocatie geen streng beschermde plant- of diersoorten aangetroffen en deze worden hier op basis van het ontbreken van vereiste biotopen ook niet verwacht. De voorgenomen ingreep leidt derhalve niet tot negatieve effecten ten aanzien van wettelijk streng beschermde soorten zoals bedoeld in de Flora- en faunawet. Een ontheffing op de Flora- en faunawet voor realisatie van de voorgenomen ingreep is daardoor niet nodig."

Veldinventarisatie dassen

De Vereniging Das en Boom heeft in 2004 in opdracht van de gemeente Vught een veldinventarisatie naar dassen verricht. Op afbeelding 26 zijn de resultaten weergegeven.



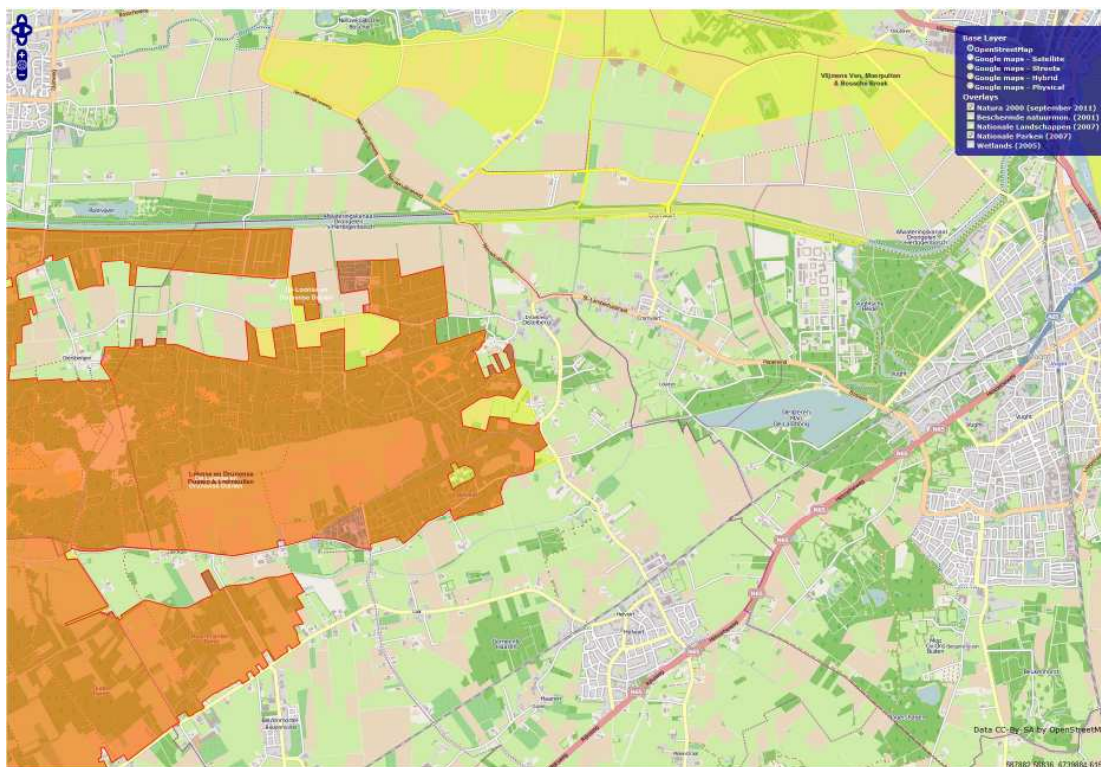
afbeelding 26: Inventarisatie dassen

Binnen het plangebied liggen geen burchten en de gronden zijn ook geen actueel dassenleefgebied. Wel zijn de gronden aangeduid als 'potentieel dassenleefgebied'.

Conclusies

1. Er is geen ontheffing van de Flora- en faunawet nodig.
2. Het plangebied ligt binnen 'potentieel dassenleefgebied'.

7.12 Externe werking



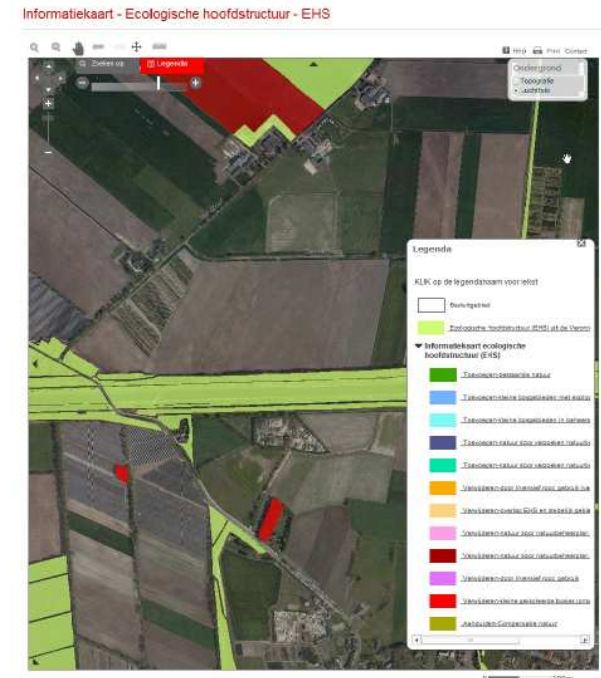
In bovenstaande figuren is de ligging van de inrichting geschetst ten opzichte van gevoelige gebieden in de directe omgeving:

- Natura 2000. De ruige bermen van het Drongelens Kanaal, direct ten noorden van de bestaande inrichting van Gubbels, maken deel uit van het (in ontwerp) Natura 2000-gebied Vlijmensch Ven, Moerputten & Bossche Broek;
- Nationaal Park. De Loonse en Drunense Duiven vormen een Nationaal landschap en zijn tevens aangewezen als Natura 2000-gebied (in ontwerp). De noord-oostrand van dit gebied ligt op ca. 700 meter ten zuid-westen van de bestaande inrichting;
- Nationaal Landschap. Het Groen Woud ligt ca. 3 km ten zuiden van de bestaande inrichting;

- EHS. Zowel het Drongelens kanaal als het gebied direct ten westen van het plan-gebied vormen onderdeel van de Ecologische hoofdstructuur.

Het beschermingsregime dat geldt voor de EHS is vastgelegd in de Nota Ruimte (ministeries van VROM, LNV, VenW en EZ, 2005). In de EHS geldt het 'nee, tenzij' beschermingsregime en mogen de wezenlijke waarden en kenmerken van een gebied niet significant worden aangetast, tenzij er geen reële alternatieven zijn én er sprake is van redenen van groot openbaar belang. Met wezenlijke waarden en kenmerken worden de huidige kwaliteiten en de in de toekomst gewenste kwaliteiten van een gebied bedoeld. In de praktijk komt het erop neer dat getoetst moet worden aan de gestelde doelen. Het gaat daarbij om:

- de bij het gebied behorende natuurdoelen en –kwaliteit,
- geomorfologische en aardkundige waarden en processen,
- de waterhuishouding,
- de kwaliteit van bodem, water en lucht,
- rust, stilte, donkerte en
- openheid, de landschapsstructuur en de belevingswaarde



Beoordeling

De voorgenomen uitbreiding van de inrichting leidt tot verschuiving en ten dele ook tot een relatief geringe toename van de emissies ten aanzien van vooral geluid en fijn stof.

Alsdan kan worden gesteld dat –in relatie tot de wezenlijke waarden van het gebied en/of de vastgestelde ontwikkelingsmogelijkheden van de gevoelige gebieden in de omgeving:

- o geen areaalverlies van natuurgebieden, geen barrièrewerking en/of versnippering zal optreden;
- o geen grondwateronttrekking en geen bedreiging grondwater vanwege bodemvoorzieningen;
- o geluidsbelasting past binnen de vergunde ruimte uit de milieuvergunning, dus geen aanzienlijk effect;
- o geen (extra) stofoverlast vanwege maatregelen NeR;
- o geen wezenlijke toename van de geuremissie,
- o geen overlast door zwerfvuil en ongedierte;
- o geen effect op de instandhoudingsdoelstellingen;
- o geen risico op eventuele brand en brandoverslag naar de omgeving.

Conclusie

Er is daarmee geen sprake van een kans op een significant negatief effect voor eventuele gevoelige gebieden in de omgeving (zie voor Natura 2000, ook par. 3.1).

7.13 Waterparagraaf

7.13.1 **Bestaande situatie**

Binnen het plangebied is thans ca. 17.000 m² verharding aanwezig. Er staan geen gebouwen. Bij de toegangspoort is een verhoogde drempel aanwezig, waardoor geen (vervuild) hemelwater het terrein kan verlaten.

Het hemelwater wordt voorts via een bovengrondse olie- en benzineafscheider (OBAS) op de omliggende waterlopen geloosd. Waterschap De Dommel heeft in 2005 hiermee ingestemd. De capaciteit van de OBAS bedraagt 476 m³ per uur. De ligging van de OBAS is op kaart 1 aangegeven.

Toelichting:

het hemelwater wordt via een bedrijfsriolering voorzien van zandvangputten geleid naar een centrale pompput, van waaruit de OBAS wordt gevoed.

Binnen De Hoef is geen sprake van afvalwaterproducerende processen. De immobilisatie-installatie, landfarming e.d. kennen een netto-watervraag, waarbij geen afvalwater vrijkomt. Ook is water nodig ter bevochtiging van opgeslagen materialen ter voorkoming van diffuse stofemissies.

7.13.2 **Beschrijving waterhuishoudkundige aspecten project**

Het gebied is aangewezen als 'waterbergings(reserverings)gebied'. Voorliggend plan betekent een toename met 21.100 m² verharding ten opzichte van een bestaande bedrijfsbestemming.

Ook de uitbreiding van het terrein zal op de bestaande pompput en OBAS worden aangesloten; zelfs tot een 2 maal hogere pompcapaciteit zal de OBAS niet worden overbelast. Bij gelijkblijvende pompcapaciteit zal het (nieuwe) terrein bij hevige regenval overigens ook als buffervoorziening kunnen worden gebruikt (terrein wordt onder afschot richting de bedrijfsriolering aangelegd).

7.13.3 **Waterhuishouding en riolering**

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap De Dommel. Door het waterschap is een aantal principes opgesteld waar ruimtelijke ontwikkelingen aan worden getoetst, te weten:

- Wateroverlastvrij bestemmen
- Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater
- Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer"
- Hydrologisch neutraal ontwikkelen
- Water als kans
- Meervoudig ruimtegebruik
- Voorkomen van vervuiling
- Rekening houden met waterschapsbelangen

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij locatiekeuze van nieuwe ontwikkelingen moet worden gezocht naar plekken die 'hoog en droog genoeg' zijn.

Onderhavig plangebied ligt op ca. 4,0 m +NAP. Bij de uitwerking van het plan zal de Industriebestemming worden opgehoogd tot aan het niveau van het huidig gebruiksvlak c.q. 4,7 m. + NAP (onder gelijktijdige verlaging van de Natuur-bestemming; zie verder volgende pag.). Hiermee wordt overstrooming van de uitbreiding van de TOP ook bij hoog water effectief voorkomen: tijdens de natte periode in 1995 is een maximaal peil van 4,4 meter in de directe omgeving vastgesteld. Geconcludeerd wordt dat het project daarmee 'hoog en droog genoeg' is om aan het Nationaal Bestuursakkoord Water te voldoen.

Gescheiden houden van vuil water en schoon regenwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater.

Er is geen riolering aanwezig ter plaatse van De Hoef. Het mogelijk verontreinigd hemelwater vanaf de Industrie-bestemming wordt gezuiverd (met OBAS) en aansluitend direct op oppervlaktewater (afwatering in Drongelens kanaal) geloosd.

Het schone hemelwater van de deelbestemmingen Verkeer en Natuur blijft binnen het plangebied (via infiltratie).

Doorlopen van afwegingsstappen

De volgende afwegingsstappen worden doorlopen:

1. hergebruik;
2. infiltratie;
3. buffering naar watergang waterschap
4. afvoer via gescheiden rioolstelsel.

ad 1. Hergebruik van het regenwater ter plaatse is alleen aan de orde in geval van bedrijfsmatig hergebruik van het regenwater. Dit is hier niet het geval.

ad 2. De tweede stap in de afweging is het afkoppelen en infiltratie en/of berging van schoon hemelwater binnen het plangebied. De uitbreiding van de opslaglocatie zal volledig worden verhard, waardoor geen infiltratie ter plaatse kan plaatsvinden. Voor de Natuur-bestemming zal wel infiltratie van schoon hemelwater (kunnen) blijven plaatsvinden.
Zie ook hieronder 'Rekening houden met waterschapsbelangen'.

ad 3. Indien een watergang aanwezig is komt deze als derde stap in aanmerking voor opvang.

Zoals onder 7.13.2 reeds is geschetst zal geen (schoon) hemelwater separaat worden afgevoerd, aangezien de volledige uitbreiding van het opslagterrein zal worden verhard en worden aangesloten op de bestaande bedrijfsriolering en daarmee gekoppelde zuiveringstechnische voorziening

Er zal –hoewel daartoe geen noodzaak vanuit het oogpunt van (gestuurde) afvoer van hemelwater bestaat- wel aan beide zijden van de nieuwe toegangsweg een sloot worden aangelegd, gekoppeld door een of meerdere duikers van voldoende afmetingen.

Ook aan de zuidzijde van de grondwal aan de zuidwestzijde van de uitbreiding is overigens een nieuwe sloot voorzien.).

ad 4. Deze optie is gezien het ontbreken van riolering op voldoende korte afstand van De Hoef niet uitvoerbaar, maar ook niet noodzakelijk gelet op de onder [1] t/m [3] genoemde aspecten.

Hydrologisch neutraal bouwen

In het beleid van het waterschap is opgenomen dat moet worden gestreefd naar een hydrologisch neutrale situatie. Hiermee wordt bedoeld dat het regenwater het gebied niet sneller mag verlaten dan dat het geval is vóór aanvang van de in dit plan opgenomen ontwikkelingen.

Voor de berekening van de benodigde bufferopgave is met behulp van de zogenaamde HNO-tool van Waterschap De Dommel berekend welke bufferopgave voor onderhavig project wordt berekend.

Het te bergen volume bedraagt 977 m³, uitgaande van:

- een hevige regenbui die eens in de 10 jaar valt ($T=10+10\%$),
- een uitbreiding van het verhard terrein van 17.000 naar 38.100 m² en
- een afvoercoëfficiënt van het projectgebied van 0,87 l/s.ha.

Nadrukkelijk wordt opgemerkt dat met het voorliggend plan geen externe berging, zoals berekend met de HNO-tool, behoeft te worden aangelegd, nu:

- het opslagterrein zelf als bufferend kader zal worden gebruikt en
- geen toename van het lozingsdebiet vanuit de OBAS zal plaatsvinden. Overigens komt de genoemde afvoercoëfficiënt van 0,89 l/s.ha bij de voorgenomen terreinoppervlakte overeen met een debiet van 8 m³/uur. Tezamen met het huidige terrein zal een lozingsdebiet van 10-15 m³/uur worden ingeregeld.

Gezien het voorgaande is sprake van hydrologisch neutraal bouwen.

Water als kans en Meervoudig ruimtegebruik

De nieuwe sloot is onderdeel van de landschappelijke inrichting van de opslaglocatie. De sloot heeft derhalve zowel een praktische functie (afscheiding toegang voor onbevoegden), als ook een waterbergende en esthetische functie.

Voorkomen van vervuiling

Het hemelwater vanaf het verharde terrein op de locatie De Hoef wordt opgevangen in een bassin (dat tevens fungeert als o/w/s/-afscheider) en aansluitend (direct) geloosd.

Met de terreinuitbreiding zal ook op het nieuwe terrein een vloeistofdichte verharding worden aangelegd, e.e.a. ter voorkoming van eventuele risico's op het optreden van bodemverontreiniging.

De capaciteit van OBAS en bassin is afdoende om ook voor het vergrootte terrein voldoende zuivering te realiseren. Alsdan leidt de uitbreiding niet tot een andere of slechtere lozing.

Rekening houden met waterschapsbelangen

In de directe nabijheid van het Drongelens kanaal zijn geen (nieuwe) bouw- of aanleg-werkzaamheden voorzien.

De voorgenomen uitbreiding van het opslagterrein De Hoef vindt uitsluitend plaats op gronden, die relatief op grote afstand van het Drongelens kanaal zijn gelegen en alsdan de veiligheid van de waterkering van bedoeld kanaal niet in gevaar zullen brengen.

Het gehele plangebied, behoudens de bestaande opslaglocatie, ligt binnen bestaand waterbergings- c.q. inundatiegebied (zie paragraaf 2.3.4). De uitbreiding van de opslaglocatie leidt tot een verkleining van het inundatiegebied, hetgeen gecompenseerd moet worden.

De omvang van de benodigde compensatie wordt als volgt berekend:

- oppervlakte van 22.400 m² (noot: voor de bestemming 'Verkeer' is slechts sprake van een verplaatsing van de bestaande toegangsweg, hetgeen als 'inundatie-neutraal' kan worden aangemerkt;
- maaiveldniveau aan de grens van het inundatiegebied: 4,4 meter + NAP (noot: gedetailleerde data omtrent het plangebied zijn vooralsnog niet aanwezig);
- huidig maaiveldlocatie plangebied: 4,0 meter.

Aldus bedraagt het verlies van het waterbergend vermogen van het plangebied ca. 8.840 m³ (22.100 m² * 0,4 meter).

Deze compensatie wordt ten dele binnen het plangebied en ten dele daarbuiten gevonden:

1. zoals aangegeven zal de natuurbestemming worden verlaagd. In dat verband is de maximale grondwaterstand op het terrein van belang. Hiervan zijn zowel veldmetingen bekend als algemene grondwatertrapgegevens, zoals vermeld op de bodemkaart van Nederland, kaartblad 45 west. Op deze bodemkaart wordt voor de omgeving van TOP Hoef grondwatertrap 6 aangegeven met een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) van 40-80 cm-mv en een gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) van > 120 cmmv. Uitgaande van een huidig maaiveldniveau van 3,8 meter kan aldus door afgraven van de Natuur-bestemming over een diepte van 0,3-0,4 meter (noot: de bodem van een inundatiegebied ligt maximaal op het niveau van de GHG, immers in droge periodes staat een inundatiegebied droog) ca. 4.800/6.400 m³ waterbergend vermogen worden 'teruggewonnen';
2. met de sloten die in het plangebied wordt eveneens extra waterbergend vermogen gerealiseerd. Uitgaande van een brede sloot aan de voet van grondwal met een lengte van ca. 400 m en in insteek van 5 m (zie kaart 3). De waterbergende schijf bedraagt derhalve ten minste 60 cm, waarmee de EXTRA bergingscapaciteit van de sloot derhalve ruim 1.000 m³ bedraagt.
3. Op de aangrenzende gronden ten oosten van het plangebied wordt een 18 holes golfbaan ontwikkeld, waarbij eveneens compensatie van inundatiegebied aan de orde is. De mogelijkheden voor compensatie binnen het golfterrein zijn ruim groter dan voor de golfbaan nodig is. Gubbels is met de ontwikkelaar van de golfbaan overeengekomen dat de voor voorliggend plan benodigde compensatie wordt gerealiseerd op het terrein van de golfbaan. In die schriftelijke overeenkomst is een hoeveelheid van 2.500 m³ benoemd;

Hiermee wordt het inundatiegebied (volledig) gecompenseerd.

7.13.4 Algemene conclusie

Aan alle beleidsuitgangspunten van het waterschap wordt voldaan.

1. het project is 'hoog en droog genoeg' is en voldoet aan Nationaal Bestuursakkoord Water.
2. Er is sprake van hydrologisch neutraal bouwen.
3. In principe worden geen uitlogende materialen toegepast.
4. Het bestaande inundatiegebied wordt gecompenseerd.

8. **FINANCIËLE ASPECTEN EN ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID**

Bij het opstellen van een nieuw bestemmingsplan dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Het project betreft een particulier initiatief, waarvan alle kosten en risico's voor rekening van de initiatiefnemer komen. Dat geldt ook voor mogelijke planschadevergoedingen waaromtrent een verhaalsovereenkomst met de gemeente is gesloten. De economische uitvoerbaarheid is hiermee verzekerd.

Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is een exploitatieovereenkomst opgesteld. Hieruit blijkt dat het initiatief financieel haalbaar is. De hieraan gekoppelde investerings- en exploitatie begroting is, zelfs met een mogelijke teruglopende conjunctuur, uitvoerbaar en leidt niet tot onaanvaardbare financiële risico's voor de exploitant. Op deze wijze is realisatie zeker gesteld.

Ook al de gezien de inspanningen die de exploitant zich gedurende de afgelopen jaren heeft betracht om de fysieke groet van de onderneming zowel ter plaatse van De Hoef als elders mogelijk te maken, mag duidelijk zijn dat het plan kan leiden tot een bloeiend bedrijf op de oorspronkelijke locatie.

9. JURIDISCHE ASPECTEN

9.1 Algemeen

In dit hoofdstuk wordt toegelicht op welke manier voorliggend plan juridisch is vertaald. Deze juridische vertaling bindt burgers en overheid.

Bij het opstellen van dit bestemmingsplan is gebruik gemaakt van de notitie “Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008, bindende afspraken en aanbevelingen met betrekking tot de opbouw en de presentatie van het bestemmingsplan (digitaal en analoog)” (SVBP2008) en het “Informatiemodel Ruimtelijke Ordening 2008” (IMRO2008).

Het bestemmingsplan bestaat uit:

- de toelichting met 3 kaarten;
- de plankaart c.q. verbeelding (hierna plankaart genoemd);
- de planregels.

De toelichting heeft geen juridisch bindende werking. De toelichting heeft wel een belangrijke functie voor de onderbouwing van het plan en ook bij de verklaring van de bestemmingen en planregels en in het bijzonder ten aanzien van de regels inzake nadere eisen en afwijking. Kaart 1 –Bestaande toestand– en kaart 2 –Landschappelijke inpassing en natuurcompensatie– zijn onderdeel van de toelichting.

De plankaart geeft de bestemmingen weer met de daarbij behorende harde randvoorwaarden. De plankaart vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

De planregels vormen de juridische regels voor gebruik van de gronden, de toegelaten bebouwing en het gebruik van aanwezige en/of op te richten bouwwerken.

9.2 Planregels

De indeling van de planregels is als volgt.

Hoofdstuk 1	Inleidende regels
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels
Hoofdstuk 3	Algemene regels
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Begrippen (artikel 1)

In dit artikel zijn de begrippen gedefinieerd, die in de planregels worden gehanteerd. Bij de toetsing aan het bestemmingsplan moet worden uitgegaan van de in dit artikel aan de betreffende begrippen toegekende betekenis.

Wijze van meten (artikel 2)

In dit artikel is aangegeven hoe de hoogte en andere maten, die bij het bouwen in acht genomen dienen te worden, gemeten moeten worden.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

De bestemmingsregels zijn conform de SVBP2008 als volgt opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving
- Bouwregels
- Nadere eisen
- Omgevingsvergunning

Per bestemming kunnen onderdelen, voor zover niet relevant, ontbreken.

In de bestemmingsomschrijving wordt omschreven voor welke doelen/funcies de gronden mogen worden gebruikt. In voorliggend bestemmingsplan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Bedrijf (artikel 3)

Het gehele bedrijfsperceel is opgenomen binnen de bestemming Bedrijf. In het kader van de SVBP2008 is hiermee deels afgeweken van de uitspraak van de Raad van State (1998) waarin is opgenomen dat de gronden de bestemming 'Bouwbedrijf, transport en afval be- en verwerkingsbedrijf' moeten krijgen. In de bestemmingsomschrijving is opgenomen dat alleen een dergelijk bedrijf zich ter plaatse mag vestigen. Gezien de (periodieke) aanwezigheid van silo's voor opslag van hulpstoffen voor de bewerkingsprocessen is (alleen) ten behoeve daarvan een maximale hoogte van bouwwerken 12 meter gesteld.

De mitigerende bedrijfsomwalling is, met een aanduiding, eveneens in deze bestemming vervat.

Natuur (artikel 4)

Het te realiseren dassenleefgebied is in de bestemming Natuur opgenomen.

De bestemming bevat een vergunningenstelsel ten aanzien van de bescherming van het dassenleefgebied en het inundatiegebied.

Verkeer (artikel 5)

De nieuwe weg is in de bestemming Verkeer vervat.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Anti-dubbeltelregel (artikel 6)

Om misbruik van de bouwregels te voorkomen, is in dit artikel bepaald dat gronden, die al eens als berekeningsgrondslag voor een bouwvergunning hebben gediend, niet nogmaals als zodanig kunnen dienen.

Algemene bouw- resp. gebruiksregels (artikel 7 en 8)

Dit artikel bevat regels ten aanzien van afwijkende bestaande bebouwing en ongeschikte bouwdelen en een verbodsbepaling voor afwijkend gebruik

Algemene afwijkingsregels (artikel 9)

In dit artikel is een aantal algemene afwijkingsmogelijkheden opgenomen. Deze afwijkingen betreffen het overschrijden van de maximaal toegestane maten, afmetingen en percentages.

Algemene wijzigingsregels,procedureregels resp. regels voor gebieden met een specifieke waarde, zijn in de artikelen 10 t/m 12 opgenomen.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels**Overgangsrecht (artikel 12)**

Voor volgens de regels afwijkende bestaande bebouwing is voor de omvang, het onderhoud en de herbouw een overgangsregel opgenomen.

Het gebruik van de bebouwing daarentegen wordt indien mogelijk positief bestemd of indien noodzakelijk door handhaving aan de gebruiksregels van de betreffende bestemming aangepast.

Slotregel (artikel 13)

Hier wordt vermeld onder welke naam de regels van dit bestemmingsplan kunnen worden aangehaald.

