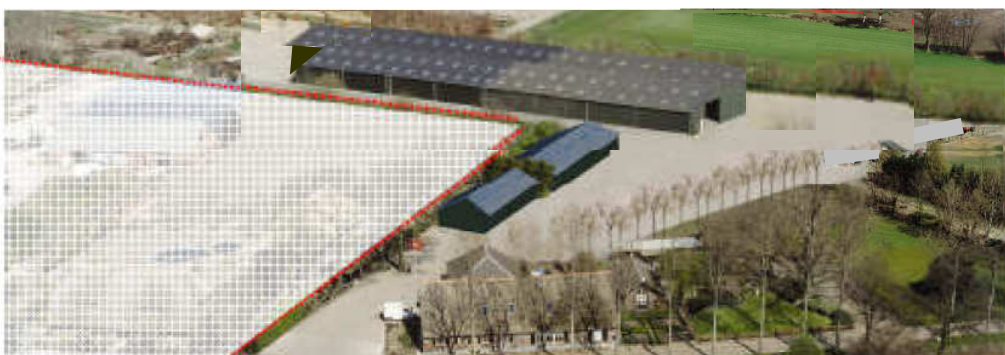


BESTEMMINGSPLAN ACHTERSTRAAT 16-18 EN 29, CROMVOIRT

GEMEENTE VUGHT



Gemeente Vught

Bestemmingsplan Achterstraat 16-18 en 29, Cromvoirt

projectgegevens:

TOE05-SCJ0003-01A

REG05-SCJ0003-01A

TEK05-SCJ0003-01A

NL.IMRO.0865.crvBP Achterstraat-VG01

Rosmalen, 30 Juni 2011

INHOUDSOPGAVE

1	INLEIDING	1
1.1	Algemeen	1
1.2	Achtergrond	1
1.3	Leeswijzer	2
2	HUDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE	3
2.1	Huidige situatie	3
2.2	Toekomstige situatie	5
2.3	Landschappelijke inpassing/erfbeplanting	9
3	BELEIDSASPECTEN	13
3.1	Provinciaal beleid	13
3.2	Gemeentelijk beleid	19
4	PLANOLOGISCHE ASPECTEN	21
5	FINANCIËLE HAALBAARHEID	31
6	OPZET EN PROCEDURE BESTEMMINGSPLAN	33
BIJLAGEN		
1.	Bedrijfsbeschrijving J. van Esch b.v.	
2.	Berekening behoefte bedrijfsvloeroppervlak	
3.	Advies AAB	
4.	Resultaten HNO-tool	
5.	Inspraaknota	
SEPARATE BIJLAGE		
1.	Nota zienswijzen en ambtshalve aanpassingen	

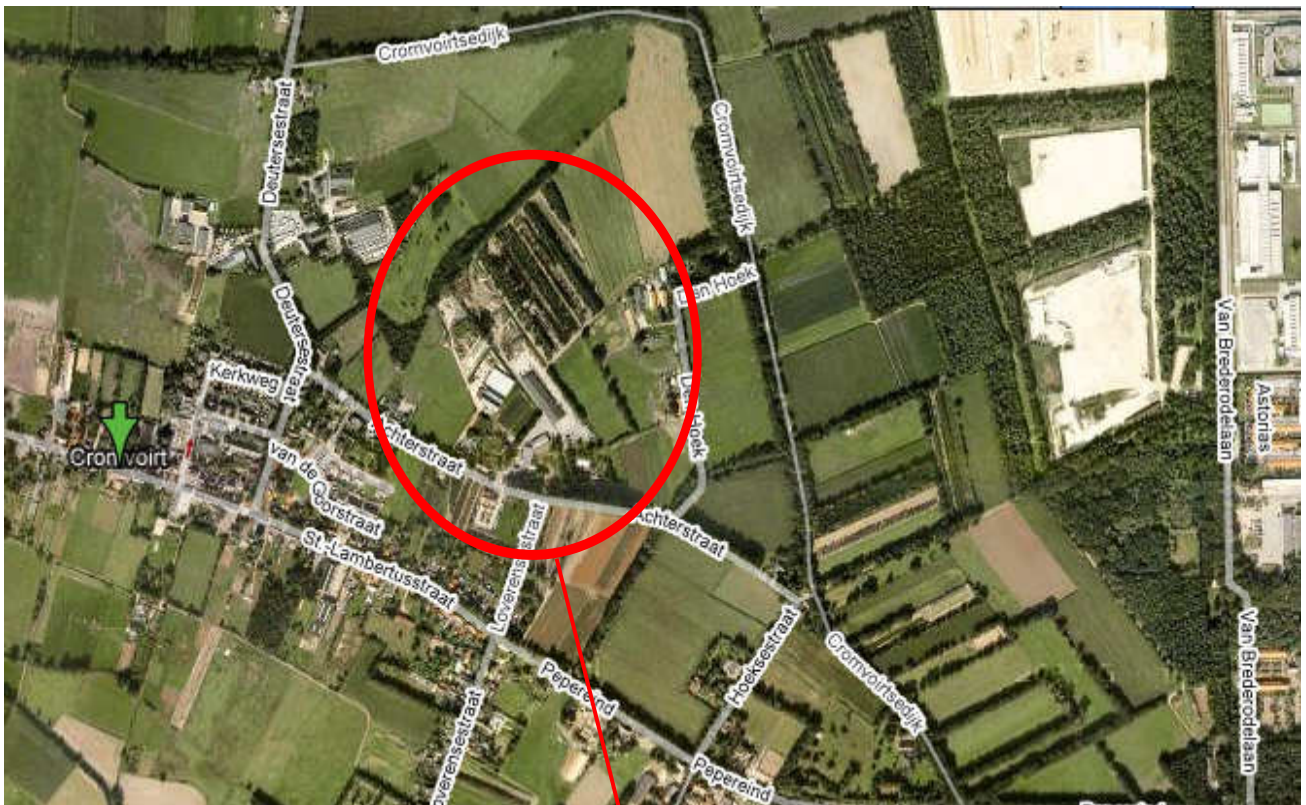
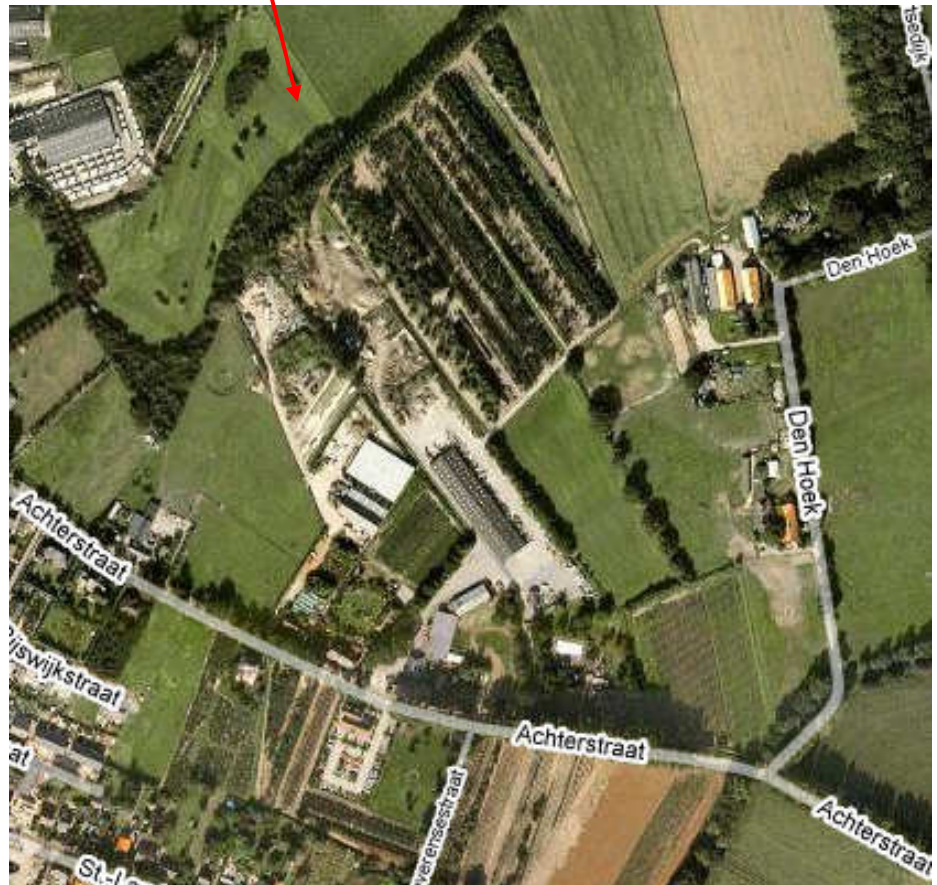


Fig. 1 Ligging locatie aan de Achterstraat



1 INLEIDING

1.1 Algemeen

Aan de Achterstraat in Cromvoirt is het cultuurtechnisch en civieltechnisch bedrijf J. van Esch b.v. gelegen. Het bedrijf biedt een totaalpakket aan diensten op het gebied van cultuur- en civieltechniek voor de buitenruimte. Hiervoor beschikken zij over circa 80 medewerkers, een zeer uitgebreid machinepark en over een boomteelt- en graszodenkwekerij (circa 8 ha en 1 ha) bij de bedrijfslocatie aan de Achterstraat.

Het bedrijf is voornemens het terrein aan de noordzijde van de Achterstraat te herstructureren en op basis daarvan de overdekte stallingsruimte uit te breiden. Op het terrein van het bedrijf aan de Achterstraat wordt een intensivering van het ruimtegebruik voorgesteld binnen de bestaande gebruikscontouren. Binnen deze bestaande gebruikscontouren van bebouwing, erf en beplanting wordt de ruimte en de bebouwing geherstructureerd en uitgebreid. Met dit bestemmingsplan wordt tevens de in het verleden ontstane situatie geactualiseerd en de toekomstige situatie geregeld. Het bestemmingsvlak aan de noordzijde van de Achterstraat is daarom groter dan in het vigerend bestemmingsplan. Het gedeelte ten noordwesten van de bestaande loods hoort namelijk ook bij het bedrijf. Het bestemmingsvlak aan de zuidzijde van de Achterstraat is gedraaid ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan omdat hierdoor de vergunde parkeerplaats binnen het bestemmingsvlak wordt opgenomen. Ook is aan deze zijde het bouwvlak verkleind ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan.

De gemeente Vught staat positief tegenover de voorgenomen ontwikkeling welke niet mogelijk is op basis van het vigerend bestemmingsplan. Daarom is deze partiële herziening van het huidige bestemmingsplan opgesteld.

1.2 Achtergrond

Het cultuurtechnisch en civieltechnisch bedrijf J. van Esch b.v. is gelegen aan de Achterstraat in Cromvoirt. Aan de zuidzijde van de Achterstraat zijn de kantoorruimte en voorzieningen voor de medewerkers gevestigd, waaronder een parkeerterrein. Op het terrein gelegen ten noorden van de Achterstraat, bevinden zich de werkplaats, wasplaats en stallingruimten met bijbehorende buitenruimte. Hier vindt (deels) buitenstalling van machines en toebehoren plaats en vindt buitenopslag plaats van materialen als zand en bestrating. De beoogde ontwikkeling leidt dus niet tot een vergroting van de bedrijfsactiviteiten maar wordt de bestaande stallingruimte overdekt door de loods in plaats van dat kostbare machines en werktuigen buiten moeten worden gestald. Dus de bebouwing neemt toe maar de omvang van de bedrijfsactiviteit zal niet toenemen. De bedrijfsomvang moet behapbaar blijven voor de huidige 2 bedrijfshoofden. Tevens worden verouderde bedrijfsgebouwen waarin onder meer de werkplaats is gevestigd aangepast aan de eisen van deze tijd (zowel op het gebied van Arbo als op het gebied van milieu als qua hoogte (i.v.m. doorgang machines)).

Aan de noordzijde van de Achterstraat is sprake van een organisch gegroeide terreininrichting, waarbij geen structuurmatige uitbreiding heeft plaatsgevonden, maar waarbij bebouwing en opslag is toegevoegd wanneer daar behoefte aan was. De gebouwen verschillen qua leeftijd en omvang en

er doen zich, zowel qua opslagcapaciteit als wat betreft ontsluiting diverse knelpuntsituaties voor. Om de huidige bedrijfssituatie op deze locatie aan de Achterstraat te verbeteren is in 2006 een plan opgesteld voor herstructurering van het terrein.

In 2006 is conform afspraak met de gemeente Vught hiervoor een inrichtingsplan gemaakt waarin de noodzaak en wijze van uitbreiding en/of herschikking is onderbouwd. Uitgangspunt is dat de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing niet gepaard gaat met een uitbreiding van de bedrijvigheid en daarmee van het terrein. Dit inrichtingsplan is besproken met de wethouder en behandelend ambtenaar van de gemeente Vught in 2007. De gemeente heeft tevens advies gevraagd aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB, zie bijlage 3, en overleg gehad met de provincie.

De provincie heeft aangegeven dat gezien de bedrijfssamenstelling ingegaan moet worden op het zogenaamde 'ruimtelijke afwegingskader' uit de provinciale Handleiding voor ruimtelijke plannen (Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel) uit 2004. Dit is gedaan in het 'Ruimtelijk afwegingskader J. van Esch b.v' dat is voorgelegd aan de provincie Noord Brabant en de gemeente Vught. Het rapport geeft inzicht in de huidige situatie en in de omvang van de noodzaak tot uitbreiding. In de memo van 18 juni 2008 heeft de provincie Noord Brabant ambtelijk gereageerd op het ruimtelijke kader. Aangegeven is dat in het ruimtelijk kader de mogelijkheden voor verplaatsing, intensivering ruimtegebruik en de intentie voor het maken van een kwaliteitsslag inzichtelijk worden gemaakt. Gewenst is de kwaliteitsslag en met name de landschappelijke inpassing nadrukkelijker tot uiting te laten komen. Tevens dient aangegeven te worden wat de toekomstplannen zijn. Dit is in het definitieve Ruimtelijk Afwegingskader (NOT01-SCJ00002-01C) verwoord, er is onder meer een beplantingsplan toegevoegd, waarmee het college van de gemeente Vught in oktober 2008 heeft ingestemd.

Op basis hiervan heeft de gemeenteraad in januari 2009 in principe ingestemd met de voorgestelde wijziging. Het college van B&W werd gemachtigd een inspraakprocedure te starten. In april/ mei 2009 is deze procedure gevolgd, er zijn geen reacties ingediend.

Het genoemde ruimtelijk afwegingskader is doorvertaald in dit bestemmingsplan. Op basis hiervan is het bestemmingsplan voor de locatie aan de Achterstraat opgesteld. Dit bestemmingsplan is in september 2010 door de gemeente Vught opnieuw in procedure gebracht. Er zijn 3 reacties binnengekomen (Waterschap De Dommel, provincie Noord – Brabant en de VROM- Inspectie) welke in dit bestemmingsplan zijn verwerkt (zie ook hoofdstuk 6).

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt de huidige en toekomstige ruimtelijke en bedrijfssituatie beschreven. Hoofdstuk 3 bevat een beschrijving van relevant vigerend beleid en tenslotte wordt in hoofdstuk 4 aangegeven hoe invulling wordt gegeven aan de planologische randvoorwaarden en uitgangspunten. Hoofdstuk 5 en 6 bevatten de financiële en procedurele toelichting.

2 HUIDIGE EN TOEKOMSTIGE SITUATIE

2.1 Huidige situatie

J. van Esch b.v. is gelegen aan de Achterstraat te Cromvoirt. De Achterstraat is een oud bebouwingslint dat langs de achterzijde van de kern Cromvoirt loopt. Het lintje wordt gekenmerkt door een eikenbomenbegeleiding en (kleinschalige) bebouwing die zich op wisselende afstand op de Achterstraat oriënteert. Van oorsprong betrof het agrarische bebouwing. In de straat is de woning direct aan de straatzijde gesitueerd en de (grootschaliger) bedrijfsbebouwing meer van de straat af. Het bedrijf J. van Esch b.v. past in haar huidige opzet nog steeds in deze structuur die kenmerkend is voor een oud bebouwingslint. De woningen liggen aan de straatzijde. Daarachter ligt kleinschalige bedrijfsbebouwing. Verder naar achteren, door bomen aan het zicht vanuit de omgeving onttrokken, ligt grootschaliger bedrijfsbebouwing. Zie bijgevoegde (lucht)foto's in figuur 1 en 3. In bijlage 1 is een nadere bedrijfsbeschrijving opgenomen.

Op het perceel aan de noordzijde van de Achterstraat zijn aanwezig een bedrijfswoning (de oorspronkelijke langgevelboerderij), enkele kleinere bedrijfsgebouwen voor stalling, opslag en onderhoud en een grote loods van 20 m x 80 m voor de stalling van rollend materiaal en werktuigen. Op de bedrijfslocatie vindt tevens buitenstalling van machines en toebehoren plaats en vindt buitenopslag plaats van materialen als zand en bestrating. Op het bedrijfsterrein is tevens een wasplaats gesitueerd. Tevens is het bedrijf gelegen in een groene setting vanwege de boomkwekerij en de huidige erfbeplanting welke bestaat uit volgroeide beplanting (o.a. bomen van > 10 m hoog). Zie figuur 2 met de analyse van de bestaande situatie:

Huidige situatie:

- 1 kantoor en bijbehorende voorzieningen
- 2 woonhuis
- 3 garage met kantoorruimte
- 4 reparatiewerkplaats en onderdelen magazijn
- 5 stalling bedrijfswagens
- 6 bandenopslag
- 7 kleine onderhoudsmachines
- 8 3 waardevolle eikenbomen
- 9 beeldbepalende groensingel
- 10 grote onderhoudsmachines
- 11 buitenopslag materialen
- 12 toegang bedrijf met slagboom
- 13 wasplaats
- 14 weiland/ tuin
- 14+15 boom- en graszodenkwekerij (circa 9 ha)
- 16 Robuuste erfbeplanting

- bedrijfsbebouwing
- bebouwing omgeving
- bestaande beplanting



Fig. 2 Huidige situatie

E



Bestaande situatie (in de winter)



Zicht op loods vanaf de Achterstraat (westzijde bedrijf)



Zicht op loods vanaf de Achterstraat: INGEZOOMD



Zicht op loods vanaf Den Hoek (oostzijde bedrijf)



Zicht op loods vanaf Den Hoek: INGEZOOMD



Zicht op loods vanaf Den Hoek (oostzijde bedrijf)



Zicht op loods vanaf Den Hoek: INGEZOOMD

Fig. 3 Bestaande situatie (foto's 2007)

2.2 Toekomstige situatie

Bedrijfssamenstelling en uitbreidingsbehoefte

De bedrijfsfilosofie van J. van Esch b.v. bestaat uit het kunnen aanbieden van een grote verwevenheid van verschillende werkzaamheden. De kracht van het bedrijf zit in het beschikken over en kunnen leveren van verschillende werkzaamheden, materialen en machines zodat een totaalpakket geleverd kan worden. Dit alles vindt plaats vanuit een centrale locatie in het werkgebied waar mensen, machines en materialen, inclusief beplanting aanwezig zijn. Gezien de samenhang tussen de verschillende diensten/ werkzaamheden is het kunnen werken vanuit één locatie van groot belang.

Het combineren van verschillende bedrijfsactiviteiten vanuit een centrale locatie maakt efficiënt werken mogelijk. De bedrijfslocatie vormt het centrale uitgangspunt waar medewerkers, machines en materialen beschikbaar zijn en ingezet worden op projecten. Een uitsplitsing van de verschillende bedrijfsactiviteiten naar verschillende locaties is dan ook niet wenselijk. Het zou niet werkbaar zijn gezien de bedrijfssamenstelling en het doet geen enkel recht aan de genoemde bedrijfsfilosofie. De gebondenheid aan de boom- en graszodenkwekerij en de centrale ligging in het werkgebied maken dat de locatie aan de Achterstraat de meest gewenste locatie is voor J. van Esch b.v..

Daar komt bij dat de gewenste ontwikkeling mogelijk is binnen de bestaande gebruikscontour van het bedrijf aan de Achterstraat. De herstructurering van het terrein en de uitbreiding van de bestaande loods kunnen plaatsvinden binnen de bestaande gebruikscontouren van bebouwing, erf en erfbeplanting. Hiervoor is voldoende ruimte aanwezig. Met dit bestemmingsplan wordt tevens de in het verleden ontstane situatie, welke niet juist is bestemd, geactualiseerd en de toekomstige situatie geregeld. Het bestemmingsvlak aan de noordzijde van de Achterstraat is daarom groter dan in het vigerend bestemmingsplan. Tevens is het bestemmingsvlak aan de zuidzijde van de Achterstraat gedraaid ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan omdat hierdoor de vergunde parkeerplaats binnen het bestemmingsvlak wordt opgenomen. Ook is aan deze zijde het bouwvlak verkleind ten opzichte van het vigerend bestemmingsplan. Aan de noordzijde van de Achterstraat neemt het bestemmingsvlak hierdoor toe met circa 4.589 m², aan de zuidzijde neemt het bestemmingsvlak echter af met circa 1.247 m² waardoor per saldo de toename 3.342 m² bedraagt. De vergroting is nodig om recht te doen aan de bestaande situatie. De beoogde ontwikkeling is mogelijk binnen de omvang van het vigerende bestemmingsvlak.

J. van Esch b.v. heeft behoefte aan een extra bedrijfsvloeroppervlak van 1.468 m² bebouwing. In het vigerend bestemmingsplan is voor het noordelijk deel aan de Achterstraat 2.000 m² toegestaan en voor het zuidelijk deel 250 m². Via een vrijstellingsbevoegdheid is 10% uitbreiding toegestaan, waardoor maximaal respectievelijk 2.200 m² en 275 m² bebouwing mogelijk is. Door herstructurering en de realisatie van de nieuwe loods, waardoor o.a. buitenopslag binnen gaat plaatsvinden, is 1.775 m² extra nodig ten opzichte van het huidige bestemmingsplan. Dit oppervlakte is bepaald aan de hand van een uitgebreide berekening welke is opgenomen in bijlage 2.

Deze uitbreidingsbehoefte aan bebouwing is te realiseren op het bestaande bedrijfsterrein binnen de bestaande gebruikscontouren van het bedrijf, dus binnen de bestaande erfbeplanting en (woon)bebouwing aan de wegzijde. Er is enkel een herstructurering van het terrein nodig binnen deze bestaande bedrijfscontour/ gebruikscontour. De bestaande loods wordt uitgebreid en

een aantal kleinere schuren en hokjes worden vervangen door 2 nieuwe gebouwen. In totaal zal 1.775 m² bebouwing worden toegevoegd.

Deze uitbreiding kan plaatsvinden binnen het huidige bestemmingsvlak aan de noordzijde van de Achterstraat. Wel wordt dit bestemmingsvlak gedeeltelijk vergroot om recht te doen aan de bestaande situatie ten noordwesten van de bestaande loods, het bestemmingsvlak op het zuidelijk gedeelte wordt van vorm veranderd en het bouwvlak wordt hier verkleind. De in het verleden ontstane situatie wordt hiermee geactualiseerd en tevens wordt ruimte geboden aan de toekomstige situatie.

Verplaatsing van het bedrijf is daardoor niet noodzakelijk en tevens niet wenselijk in verband met combinatie van activiteiten binnen het bedrijf (onder andere de binding aan de boom- en graszodenkwekerij), ligging ten opzichte van de woonplaatsen van medewerkers en de ligging centraal in het werkgebied.

Toekomstige terreininrichting

Het bedrijf J. van Esch b.v. is in de loop der jaren organisch gegroeid. Er is geen sprake geweest van een duidelijke structuurmatige aanpak, maar van het voorzien in nieuwe bebouwing en buitenopslag wanneer het bedrijf hier behoefte aan had. Hierdoor maakt het geheel, op het terrein zelf (juist niet vanaf openbaar terrein gezien), een nogal rommelige indruk en zijn een aantal knelpunten ontstaan. Met het inrichtingsvoorstel worden deze opgelost.

Op de foto's op figuur 4a en 4b is de ligging van het bedrijf aan de Achterstraat te zien. Op bijgevoegde afbeelding in figuur 4 zijn de gehanteerde randvoorwaarden en uitgangspunten weergegeven welke resulteren in de bijgevoegde inrichtingsschets zoals opgenomen in figuur 5. Deze inrichtingsschets is geaccordeerd door het gemeentebestuur.



Fig. 4a Situering bedrijf aan de Achterstraat, noordelijk deel



Fig. 4b Situering bedrijf aan de Achterstraat, zuidelijk deel

- 1 Bomen handhaven als visuele afscherming achterliggende bedrijvigheid vanaf Achterstraat
- 2 Oplossen knelpunt verkeersruimte
- 3 Handhaven bomen als onderdeel van oude laanstructuur
- 4 Doorgang toch benutten i.v.m. akoestiek, logistiek bedrijf er op aanpassen
- 5 Toe te voegen nieuwe loods
- 6 Te slopen bebouwing

- bedrijfsbebouwing
- bebouwing omgeving
- bestaande beplanting



Fig. 4 Randvoorwaarden en uitgangspunten en inrichtingsschets nieuwe situatie

Nieuwe terreininrichting

Aan de straatzijde van het terrein blijft de huidige (bedrijfs)woning gehandhaafd. Het karakteristieke bijgebouw bij de woning blijft tevens gehandhaafd en de aanwezige beplanting. De kleinschalige bedrijfsbebouwing daarachter wordt vervangen door eveneens kleinschalige bedrijfsbebouwing, die nieuw wordt opgericht aan de westzijde, omdat dit de indeling van het bedrijfsterrein ten goede komt (nrs. 2a en 2b in fig. 5). Dit betekent dat er geen vernauwingen meer zijn op het terrein en dus gevaarlijke verkeerssituaties worden voorkomen. Tevens is er sprake van een beperkte uitbreiding ten opzichte van de huidige, te slopen bebouwing doordat functies die bij elkaar passen gecombineerd worden (loods voor voertuigen en loods met gereedschappen, werkplaats en magazijn) en de bebouwing wordt aangepast aan de eisen van deze tijd. In verband met de doorgang van machines is ook voor de nieuwe loods een hogere goot- en bouwhoogte nodig. De hoogte van de nieuwe loods wordt afgestemd op de bestaande loods.

In de nieuwe situering staat de kleinschalige bedrijfsbebouwing meer haaks op de Achterstraat dan thans het geval is, zodat zij vanaf deze straat minder in het oog springt. Het geheel wordt ingepakt in de bestaande bomenstructuur, die gehandhaafd blijven (1 in fig. 5). Op de plaats waar deze nieuwe bedrijfsbebouwing gesitueerd is, is nu nog de wasplaats aanwezig.

Inrichtingsschets nieuwe situatie

- 1 Bomen/beplanting handhaven als visuele afscherming achterliggende bedrijvigheid vanaf Achterstraat
- 2 a magazijn met werkplaats en gereedschapsruimte
- b loods ter vervanging van open loods en busseloods
- c uitbreiding grote loods (circa 1.573 m²)
- 3 Handhaven bomen als onderdeel oude laanstructuur
- 4 Doorgang benutten i.v.m. akoestiek, logistiek bedrijf er op aanpassen
- 5 Tuin
- 6 Nieuwe plek buitenopslag
- 7 Wasplaats, brandstofvuilpunt en vloeistofdichte vloer
- 8 Boomkwekerij
- 9 Graszodenkwekerij

- bedrijfsbebouwing
- vervangende en nieuwe bedrijfsbebouwing
- bebouwing omgeving
- bestaande beplanting
- nieuwe beplanting

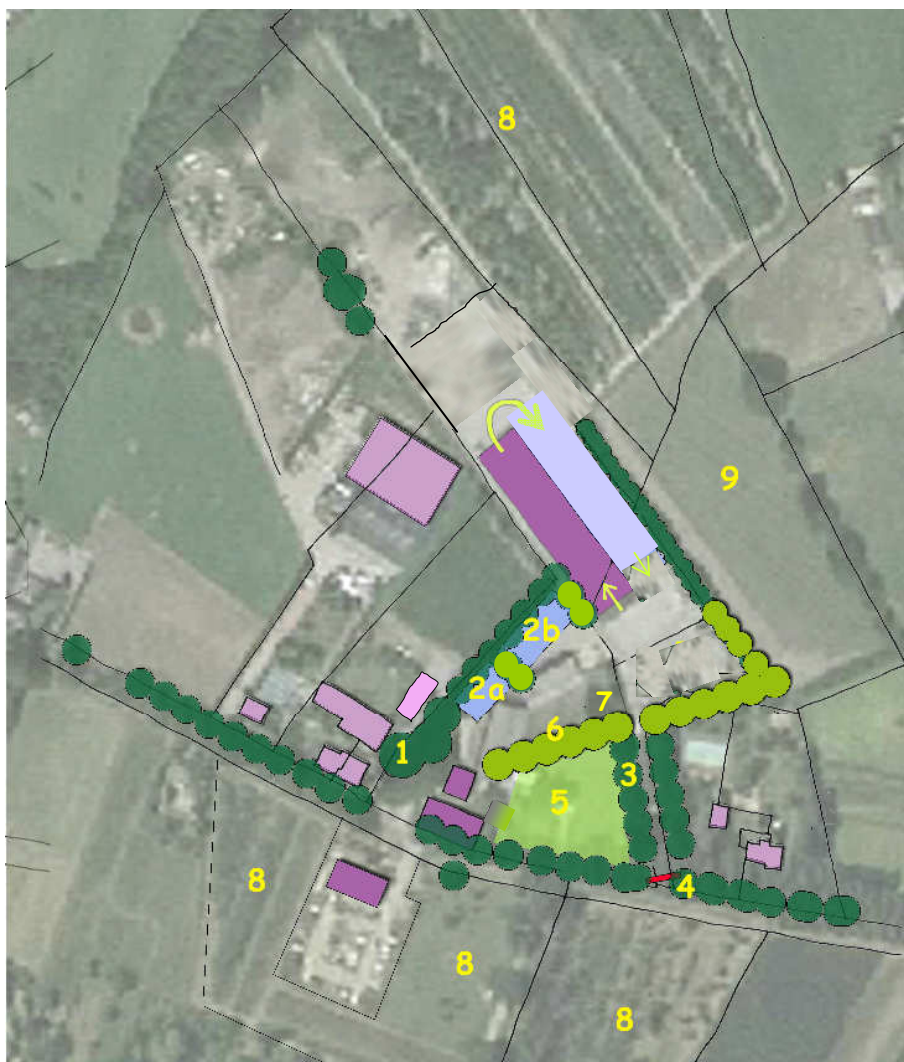


Fig. 5 Inrichtingsschets nieuwe situatie

De wasplaats wordt centraal gesitueerd op een plaats waar de meeste voertuigen langs komen, tijdens het op- en afladen en waar de overige voertuigen makkelijk kunnen komen (7 in fig. 5). In deze hoek van het perceel wordt het bestemmingsvlak enigszins vergroot om beter recht te doen aan de huidige situatie. Alleen al gezien de ligging van de leiding op het oostelijke deel van het bestemmingsvlak (zie hoofdstuk 4) is de situering van de wasplaats aan deze zijde de beste oplossing.

De belangrijkste uitbreiding van de voorzieningen is voorzien in een (bijna) verdubbeling van de huidige grote loods (2c in fig. 5). Deze loods ligt achteraf op het terrein en is van het omliggende landschap afgeschermd door een robuuste strook opgaand groen (zie foto's en paragraaf landschappelijke inpassing). Een vergroting van deze loods op het bestaande bedrijfsterrein heeft in visueel/ ruimtelijk opzicht geen directe impact. Ook in logistiek opzicht is dit een aantrekkelijke oplossing doordat een logisch circuit voor het op- en afladen wordt gecreëerd (heenrijden door de bestaande loods, terugrijden door de nieuwe loods → zie pijlen op tekening in fig. 5). Met de situering is rekening gehouden met de 5m zone rondom de ten oosten van de loods gelegen brandstofleiding, hierdoor moet de nieuwe loods een aantal meter in noordwestelijke richting worden opgeschoven. (zie ook hoofdstuk 4, externe veiligheid).

De buitenopslag, die thans ter plaatse van de nieuwe grote loods is gesitueerd wordt hoofdzakelijk naar binnen verplaatst. Een klein deel, vanwege het karakter niet geschikt voor binnenopslag, zal op de plaats van de voormalige kleine loodsen worden gesitueerd (6 in fig. 5). Deze buitenopslag loopt minder in het oog vanaf de Achterstraat dan de thans aanwezige kleinschalige bedrijfsbebouwing. Als richting is de thans aanwezige perceelsrichting aangehouden die zich hier in het landschap aftekent. Hier is ook een rij bomen/beplanting gesitueerd, die voor een goede inpassing van de buitenopslag zorgt. In de noordwesthoek van het terrein vindt ook opslag plaats. Deze opslagruimte is reeds vele jaren als zodanig ter plekke aanwezig en wordt daarom bij het plangebied betrokken. Deze opslag is over het algemeen tijdelijk van aard, bijvoorbeeld snoeiafval dat meegebracht wordt van een locatie en later wordt verwerkt. Ook hiervoor wordt het bestemmingsvlak aangepast aan de huidige situatie.

Het straatje tegenover de kwekerij zal uit noodzaak vanwege akoestiek (zie hoofdstuk 4) in gebruik worden genomen, de logistiek op het terrein wordt hier voor aangepast (4 in fig. 5). De buitenruimte aan de Achterstraat ten westen van dit straatje (5) blijft groen benut, waarmee een groen karakter aan de zijde van de Achterstraat in stand blijft.

De functie van het gedeelte ten zuiden van de Achterstraat veranderd niet. Na de vaststelling van het vigerend bestemmingsplan is hier later, achter het kantoor, een parkeerplaats vergund gerealiseerd. Dit bedrijfsgedeelte heeft een representatieve uitstraling en is tevens al groen ingepast. In het vigerend bestemmingsplan zijn het bestemmingsvlak en bouwvlak meer in de breedte gesitueerd. Op de kaart bij dit bestemmingsplan zijn deze daarom een kwartslag gedraaid ten opzichte van het vigerend plan, zodat recht wordt gedaan aan de huidige situatie. Het bouwvlak is tevens verkleind.

In onderstaande figuur (fig. 6+6a) wordt een impressie gegeven van de huidige en toekomstige situatie waarbij als uitgangspunt is gehanteerd om middels herstructurering binnen het huidige terrein en concentratie van bebouwing te komen tot een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit.

2.3 Landschappelijke inpassing/erfbeplanting

Zoals zichtbaar op de diverse schetsen en luchtfoto's is de locatie aan de Achterstraat reeds ruim door erfbeplanting omgeven. De huidige loods is vanuit de omgeving nauwelijks zichtbaar. Zie onder meer foto's in figuur 3 + 6a+ 8.

In de huidige situatie is het bedrijf al gelegen in een zeer groene setting, dit sluit aan bij de bedrijfsfilosofie waarbij het eigen bedrijf als visitekaartje kan fungeren. Vanwege de in ruime mate aanwezige erfbeplanting en de ligging van de boomkwekerij aan de noordzijde is het bedrijf al in ruime mate landschappelijk ingepast. Het vormt daarmee op dit moment onderdeel van de landschapsstructuren in het buitengebied van Cromvoirt.

Het uitgangspunt herstructurering en concentratie van bebouwing vormt de basis voor de bescherming van en het leveren van een positieve bijdrage aan de ecologische en landschappelijke kenmerken op en rondom het bedrijf. Vanwege het genoemde uitgangspunt vindt geen uitbreiding danwel aantasting plaats van eventuele waarden in het omliggende agrarische gebied. Het gedeelte dat bij het bestemmingsvlak wordt getrokken heeft immers al decennia lang een andere (opslag)functie, hier zijn geen waarden aanwezig. Zoals genoemd worden de waarden in het omliggende gebied bepaald door ecologisch danwel landschappelijk waardevolle lijnstructuren (perceelsrandbeplanting, beplanting van dijken, wegbegeleidende beplanting e.d.). Met het landschappelijk plan wordt hierbij aangesloten.

Er is gekeken op welke wijze de structuren, die voornamelijk bestaan uit lijnelementen met bomenrijen of robuuste groenstructuren (v.b. Cromvoirtsedijk) door de aanvullende landschappelijke aanplant rondom het bedrijf met streekeigen beplanting, kunnen worden vervolmaakt. Door aan te sluiten bij de landschappelijke waarden en kenmerken (omliggende gebied maakte deel uit van de RNLE en valt nu in de groenblauwe mantel) worden deze beschermd en verder ontwikkeld.

De nieuwe loods wordt daarom tegen de bestaande aan gebouwd. De nieuwe kleinere schuur wordt eveneens binnen de bestaande erfbeplanting gesitueerd. Ook de wasplaats is vanaf de openbare weg niet zichtbaar door aanwezige bebouwing en beplanting.

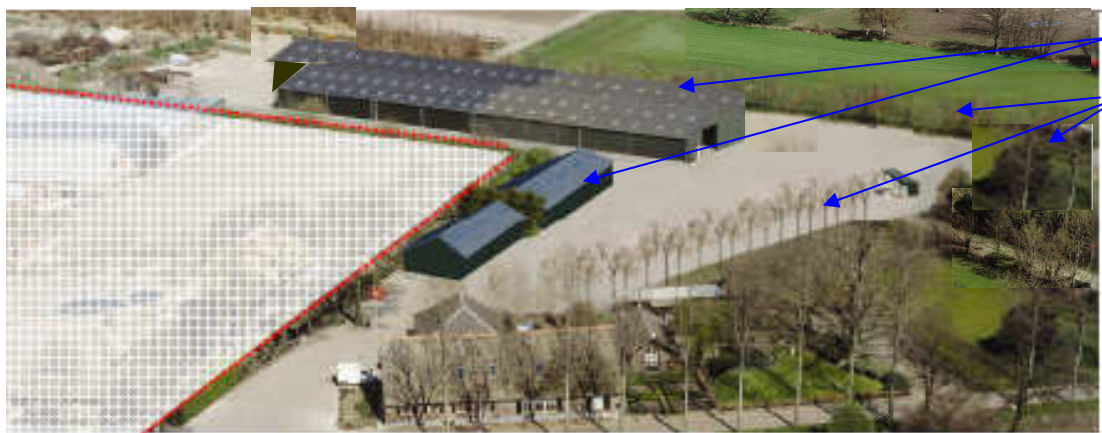
De waardevolle eikenbomen aan de westzijde van de bedrijfsentree van het noordelijke deel aan de Achterstraat worden behouden, evenals de beeldbepalende groenstrook aan de noord(west) zijde. Ook de bomen van de oostelijke oprit blijven behouden als onderdeel van de oude laanstructuur. De aanwezige bomenrijen worden gehandhaafd als visuele afscherming van het terrein. In de huidige situatie is er reeds sprake van een groene inpassing van nagenoeg de hele locatie. Ten behoeve van de voorgenomen ontwikkelingen wordt geen beeldbepalende bestaande beplanting verwijderd.

In het kader van de herstructurering en uitbreiding van de loods wordt aan de noord en oostzijde van het terrein de beplanting uitgebreid. Dit wordt gedaan in de stijl van de bestaande beplanting. Er wordt aangesloten bij de bestaande robuuste, volgroeide beplantingsstrook. Deze is ruim 4 m breed. Deze groene 'omarming' van het terrein wordt verder uitgebreid en gecombineerd in zuidoostelijke richting. De strook is circa 4 m breed en zal een lengte krijgen van ruim 125 m. De samenstelling van de landschappelijke inpassing bestaat uit bosplantsoen welke bij aanplant in hoogte varieert van 4 m tot 6 m. Er wordt voor gekozen om direct hogere/



Verdwijnen
buitenopslag
en
verouderde
bebouwing

Bestaande situatie



Nieuwe
bebouwing

landschappelijke
inpassing:

Nieuwe situatie

Fig. 6 Impressie huidige en toekomstige situatie



Fig. 6a Zicht op de robuuste
groenstrook (volgroeide
beplanting, > 10 m) vanaf
het terrein aan de Achter-
straat (noordelijk deel)
+ zicht op locatie nieuwe
loods (achter bestaande
loods)

grotere beplanting aan te brengen zodat de nieuwe aanplant snel een geheel vormt met de bestaande aanplant.

Tevens zal een bomenrij ten noorden van de langgevelboerderij worden aangeplant. Deze bomenrij sluit qua karakter aan bij het type dat ook in de omgeving voorkomt. Vanaf de Achterstraat wordt dit gedeelte al grotendeels aan het zicht onttrokken door de aanwezige bebouwing en bijbehorende tuinen. De overige zijden van het terrein zijn reeds in ruime mate voorzien van beplanting.

Als gevolg van het initiatief zal er op de locatie geen beplanting worden verwijderd. De ontwikkeling vindt plaats binnen de bestaande structuren van bebouwing en beplanting op en rond het bedrijf. Het aanzicht wordt 'groener' als gevolg van de realisatie van extra robuuste beplanting.

Zie ook figuur 6 en de doorsnede en details in figuur 7 voor een nadere uitwerking.

Door middel van de landschappelijke investering rondom het bedrijf worden bestaande waarden op ecologisch danwel landschappelijk vlak behouden. Daarnaast worden de structuren in de omgeving, die voornamelijk bestaan uit lijnelementen met bomenrijen of robuuste groenstructuren (v.b. Cromvoirtsedijk) door de aanvullende landschappelijke aanplant rondom het bedrijf met streekeigen beplanting, vervolmaakt. Als gevolg van het initiatief worden bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd.



Fig. 7 Invulling landschappelijke inpassing

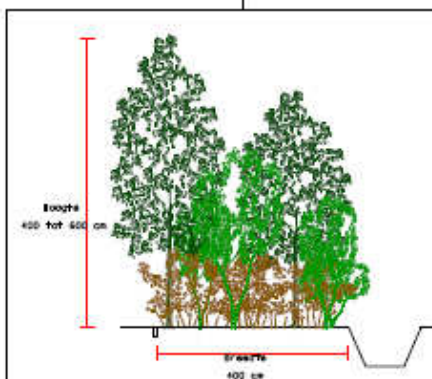
SOORTEN / BEPLANTINGSMENGSEL

40% *Quercus robur* (ca. 3/4 boomvormer)
10% *Carpinus betulus* (ca. 1/3 boomvormer)
10% *Fagus sylvatica*
20% *Coryllus avellana*
5% *Amelanchier lamarckii*
10% *Viburnum opulus*
5% *Rhamnus frangula*

 Bestaande Groenstrook



- | | | |
|---|-----------------------------|---|
| 3 | 40% <i>Quercus robur</i> | (hiervan laten we ca. 6% afsterven / snoeien doorgroeien tot boomvormers) |
| 2 | 10% <i>Carpinus betulus</i> | (hiervan laten we ca. 5% afsterven / snoeien doorgroeien tot boomvormers) |
| 2 | 10% <i>Taxus sylvatica</i> | |
| 4 | 20% <i>Corylus avellana</i> | |
| 5 | 5% <i>Alnus incana</i> | |
| 5 | 10% <i>Viburnum opulus</i> | |
| 7 | 5% <i>Thymus frangula</i> | |



Opdrachtgever:		J. VAN ESCH bv		Adres:									
Projectnaam:		Beplantingsplan											
Waarde / Bedrag:		00,00,00		Toekening: PDF (Bieden) Bid									
Onderwerp:													
 J. VAN ESCH b.v. <i>Verenigd in landschapsontwerp</i> Achterstraat 29 5266 AR Cromvoirt Tel. 0411 - 64 70 20 Fax 0411 - 64 26 80		Schaal: 1:N.V.T.											
		<table border="1"> <tr> <th>Tekent</th> <th>Geskt.</th> <th>Gerust.</th> <th>Persekt.</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Tekent	Geskt.	Gerust.	Persekt.				
		Tekent	Geskt.	Gerust.	Persekt.								
<table border="1"> <tr> <td>Kennmerk:</td> <td>Notaris:</td> </tr> <tr> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Kennmerk:	Notaris:								
Kennmerk:	Notaris:												
													
Tekening formaat: A 2		Officiële Werkomschrijving: boden calculator											

3 BELEIDSASPECTEN

3.1 Provinciaal beleid

De Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant (SVRO), waarin het beleid van de Interimstructuurvisie is doorvertaald, is vastgesteld op 1 oktober 2010 en op 1 januari 2011 in werking getreden. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen.

Fase 1 van de Verordening ruimte Noord-Brabant is op 23 april 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 1 juni 2010 in werking getreden. Fase 2 van de Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en treedt op 1 februari 2011 in werking. Pas op dat moment is de definitieve versie van de Verordening Ruimte openbaar raadpleegbaar.

Structuurvisie ruimtelijke ordening (SVRO)

De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht. Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, een beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten.

Op de 'Structurenkaart' van de Structuurvisie ligt het plangebied in een gebied dat is aangeduid als 'groenblauwe structuur – groenblauwe mantel'. Dit betreft het hele buitengebied rondom Cromvoirt.

De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de groenblauwe mantel een belangrijke opgave. Vormen van grondgebonden agrarisch grondgebruik zijn van blijvend belang voor de ontwikkeling van groene en blauwe waarden. Binnen het gebied liggen kansen voor recreatie en toerisme. Ook een aantal groene gebieden door én nabij het stedelijk kralensnoer zijn onderdeel van de groenblauwe mantel.

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.



Fig. 8 Uitsnede Structuurvisie

De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt.

Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Gebiedspaspoort

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapkenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten.

Het plangebied ligt in De Meierij, op een uitloper van een zogenaamde 'oude zandontginning'. De Meierij wordt gekenschetst als een 'kleinschalige mozaïek aan de benedenloop van beken, rijk aan populieren'. De ambitie voor De Meierij is 'het Groene Hart van Brabant'. Het karakter van De Meierij als groen hart van Brabant moet versterkt worden. Dit kan, conform het gebiedspaspoort, door mogelijkheden te bieden voor menging van functies in buitengebied en verbreding van de landbouw. De ontwikkeling van dorpen, steden en de intensieve landbouw vindt plaats in samenhang met het versterken van landschapselementen, die bijdragen aan de biodiversiteit en het groen, kleinschalige karakter van de Meierij: zoals poelen, houtwallen, open graslanden, bomenlanen en onverharde wegen.

Verordening Ruimte 2010 (VR) (fase 1 en 2)

Op basis van de kaarten van VR is het plangebied gelegen in verwevingsgebied, een cultuurhistorisch waardevol vlak (zie hoofdstuk 4 van deze toelichting) en de groenblauwe mantel. Met name de groenblauwe mantel is in het kader van de beoogde ontwikkeling van belang en wordt hierna verder uitgewerkt.

Op basis van de Verordening is de uitbreiding van een niet-agrarisch bedrijf in de groenblauwe mantel onder voorwaarden mogelijk. De locatie mag in ieder geval niet gelegen zijn in een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw. Hiervan is voor het plangebied geen sprake. Ook aan de overige voorwaarden zoals opgenomen in artikel 11.6 van de VR kan worden voldaan:

Ten aanzien van sub 1: Zoals reeds aangegeven bij hoofdstuk 1 en 2 leidt de beoogde ontwikkeling niet tot een vergroting van de bedrijfsactiviteiten maar wordt de bestaande, verharde stallingruimte overdekt door de loods in plaats van dat kostbare machines en werktuigen buiten moeten worden gestald. Dus de bebouwing neemt toe maar de omvang van de bedrijfsactiviteit zal niet toenemen. Tevens worden verouderde bedrijfsgebouwen waarin onder meer de werkplaats is gevestigd aangepast aan de eisen van deze tijd (zowel op het gebied van Arbo als op het gebied van milieu als qua hoogte (i.v.m. doorgang machines)). Dit houdt ook in dat de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven of een zelfstandige kantoor-voorziening met een baliefunctie, of een zelfstandige detailhandels-voorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m².

Ten aanzien van sub 3: de ontwikkeling vindt plaats op een bestaand bestemmingsvlak dat groter is dan 5.000 m². Zoals verwoord in hoofdstuk 2 zal het bestemmingsvlak ten noorden van de Achterstraat worden vergroot in

combinatie met een verkleining van het bestemmingsvlak ten zuiden van de Achterstraat waardoor per saldo het bestemmingsvlak met circa 3.300 m² wordt vergroot om recht te doen aan de bestaande situatie. De beoogde ontwikkeling zelf is mogelijk binnen de omvang van het vigerende bestemmingsvlak.

Wat betreft de voorwaarden zoals genoemd in artikel 11.6 lid 3 VR kan als volgt worden voldaan:

Op basis van artikel 11.6 lid 3 a moet in deze toelichting worden verantwoord dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om op het in gebruik zijnde bestemmingsvlak tegemoet te komen aan de ruimtebehoefte door middel van zorgvuldig ruimtegebruik als bedoeld in artikel 3.6, derde lid VR. Zoals eerder aangegeven in hoofdstuk 1 en 2 zal het bestemmingsvlak ten zuiden van de Achterstraat worden verkleind en ten noorden worden vergroot om hiermee de in het verleden ontstane situatie, die niet in het vigerende bestemmingsplan is opgenomen, te actualiseren. De beoogde herstructurering is mogelijk binnen het vigerende bestemmingsvlak. In hoofdstuk 3 is tevens verantwoord onder het kopje 'Handleiding ruimtelijke plannen, bedrijventerreinen, kantoren voorzieningen en detailhandel' waarom de beoogde ontwikkeling op deze locatie nodig en verantwoord is. Dit is tevens verwoord in het in 2007/ 2008 opgestelde ruimtelijk afwegingskader welke de onderbouwing voor beoogde bedrijfssituatie conform afspraken gemeente en conform beleidskader provincie bevat. Deze verantwoording is overgenomen in de toelichting van dit bestemmingsplan en reeds eerder aan de provincie voorgelegd en akkoord bevonden indien nadere invulling wordt gegeven aan de groenstructuur en de veiligstelling daarvan. Dit is gedaan met het erfbeplantingsplan en de verankering daarvan in het bestemmingsplan (verbeelding en regels). Zie ook hoofdstuk 2.

De beoogde uitbreiding moet op basis van sub b in redelijke verhouding staan tot de op grond van artikel 2.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit. Een van de ruimtelijke uitgangspunten voor de beoogde ontwikkeling is juist hetgeen wordt verwoord in artikel 2.1 VR: behoud en bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het gebied en de omgeving, in het bijzonder door zorgvuldig ruimtegebruik. Er wordt gebruik gemaakt van een bestaande locatie welke als zodanig voor de betreffende functie is bestemd. Er is in hoofdstuk 2 en 4 van deze toelichting aangegeven op welke wijze het initiatief zich verhoudt tot de diverse aspecten zoals genoemd in art 2.1. lid 3a, b en c. Zoals verwoord in hoofdstuk 4 is rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de waterhuishouding, de bodemkwaliteit, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden alsmede de op grond van de verordening toegelaten ruimtelijke ontwikkelingsmogelijkheden. Er is geen sprake van de aantasting of belemmering van een van deze waarden.

Tevens moet aangegeven worden dat de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, in het bijzonder wat betreft de omvang van de beoogde bebouwing, past in de omgeving. Dit is uitgebreid onderbouwd in hoofdstuk 2.

Als gevolg van de herstructurering is er sprake van een sterkere concentratie van bebouwing waardoor de verhouding tussen netto en bruto ruimtebeslag gunstiger wordt, in plaats van verspreid staande (oude) bedrijfsgebouwen is er in de nieuwe situatie sprake van slechts enkele

gebouwen welke bij elkaar, binnen de robuuste groene erfbeplanting, staan geconcentreerd (sub c).

De oppervlakte en bouwhoogte (d) zijn passend bij de aard van de omgeving en afgestemd op de beoogde ontwikkeling. Dit is uitgebreid verantwoord in hoofdstuk 2. De benodigde aantal m² worden daarin verantwoord. Tevens wordt aangegeven dat de beoogde ontwikkeling volledig plaatsvindt binnen de bestaande gebruikscontour (bebouwing, erf en erfbeplanting) van het bedrijf en dat de bouwhoogte wordt afgestemd op de huidige loods en dat deze noodzakelijk is in verband met de doorijhoogte van machines.

In de toelichting van het bestemmingplan moet een verantwoording opgenomen worden waaruit blijkt dat, in geval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.3, eerste lid, onder a en b, gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken (e):

- 6.3, a: behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologisch en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheidene gebieden: zoals opgenomen in hoofdstuk 2 en 4 (flora en fauna en waterparagraaf) is er geen sprake van aantasting van deze waarden. Als gevolg van het plan blijven deze dus behouden.
- 6.3,b: stelt regels ter bescherming van ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden: er is geen sprake van aantasting van deze waarden omdat deze in het plangebied niet aanwezig zijn. Zie 6.3, a en de eerste alinea van dit aandachtspunt.

Tenslotte mag de beoogde ontwikkeling niet leiden tot een grootschalige voorziening (sub f). Hiervan is zeker geen sprake omdat er geen sprake is van een te verwachten aantal bezoekers en overnachtingen van ten minste 100.000 per jaar.

Ten aanzien van sub 2: zie sub 3 e.

Conclusie

Met betrekking tot de locatie en de voorgestane ontwikkeling zijn de Verordening Ruimte en de Structuurvisie geen directe belemmeringen voor het binnen het plangebied beoogde initiatief opgenomen. De voorgestane ontwikkeling van het plangebied is niet in strijd met het op dit moment van toepassing zijnde provinciaal beleid. De bedrijfslocatie an sich is gelegen in de groenblauwe mantel, welke in de hele omgeving van Cromvoirt is aangeduid. De beoogde ontwikkeling vindt echter plaats op het huidige bedrijfsterrein/ binnen de bestaande gebruikscontouren van bebouwing, erf en beplanting. Hierbinnen wordt de ruimte en de bebouwing daarin geherstructureerd en geconcentreerd en deels uitgebreid. Het bestemmingsvlak ten zuiden van de Achterstraat wordt verkleind, het bestemmingsvlak ten noorden wordt vergroot. Het terrein dat grenst aan de boomkwekerij wordt bij het bestemmingsvlak getrokken omdat dit van oorsprong bij het bedrijf hoort. Dit terrein wordt afwisselend gebruikt voor met name tijdelijke opslag van groenafval, er zijn geen specifieke waarden aanwezig. Dit is uitgebreid beschreven in de toelichting in paragraaf 1.1, 2.1 en 2.2. Er is geen sprake van uitbreiding in 'agrarisch gebied' welke als groenblauwe mantel is aangeduid. Deze wordt dus niet aangetast.

Door middel van de landschappelijke investering rondom het bedrijf worden bestaande waarden op ecologisch danwel landschappelijk vlak behouden.

Daarnaast worden de structuren in de omgeving, die voornamelijk bestaan uit lijnelementen met bomenrijen of robuuste groenstructuren (v.b. Cromvoirtsedijk) door de aanvullende landschappelijke aanplant rondom het bedrijf met streekeigen beplanting, vervolmaakt. Als gevolg van het initiatief worden bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties gerespecteerd. Zie ook paragraaf 2.3

Handleiding ruimtelijke plannen, bedrijventerreinen, kantoren voorzieningen en detailhandel

Deze nota biedt een handleiding voor hoe het streekplan moet worden vertaald in ruimtelijke plannen. Er zijn toetsende en adviserende criteria opgenomen. Indien na uitbreiding groter dan 15% van de bedrijfsoppervlakte de bovengrens van 5.000 m² wordt overschreden is in de landelijke regio's een afweging van de ruimtelijke aspecten van de bedrijfsbelangen én regionale afstemming noodzakelijk. Voor een goede afweging kan het ruimtelijk afwegingskader gehanteerd worden.

Aspecten hiervan zijn:

Perspectief ondernemer: keuze ten aanzien van bedrijfshuisvesting op langere termijn

- Huidige ruimtelijke situatie (investeringen, werkgelegenheid)*
- Mogelijkheden voor intensivering ruimtegebruik
- Gewenste ruimtelijke situatie (investeringen, ambitie/ontwikkelings- perspectief)*
- Keuze van ondernemer: uitbreiding ter plaatse

Perspectief gemeente: aangeven ruimtelijke mogelijkheden

- Mogelijkheden ter plaatse (inclusief intensivering ruimtegebruik)
- Mogelijkheden elders in eigen stedelijke regio of landelijke regio
- Mogelijkheden buiten eigen stedelijke regio of landelijke regio
- Onderschrijven keuze van ondernemer

* Deze aspecten zijn alleen van toepassing voor solitaire bedrijven in het buitengebied.

In dit kader is in 2007 een zogenaamd Ruimtelijk Afwegingskader opgesteld, waarmee het college van de gemeente Vught in 2008 heeft ingestemd. In dit bestemmingsplan wordt dit overgenomen. De bovengrens van 5.000 m² wordt met het plan niet overschreden, regionale afstemming kan daardoor in principe achterwegen blijven. Er is samen met de gemeente Vught wel de afweging gemaakt of vestiging op een andere locatie tot de mogelijkheden behoort. De gemeente Vught heeft aangegeven een woongemeente te zijn. Daarnaast is een aantal bedrijventerreinen aanwezig. Deze terreinen kennen een hoge bezetting. Op de bestaande terreinen is geen geschikte locatie beschikbaar voor het type bedrijf van Van Esch b.v. Niet wat betreft omvang en wat betreft (milieu)categorie van het bedrijf. Door restricties uit onder meer het streekplan en reconstructieplan zijn de uitbreidingsmogelijkheden van de bestaande terreinen binnen de gemeente minimaal.

Het bovenstaande biedt geen zicht op een passende locatie elders in de gemeente Vught. Overwogen is vestiging op een bedrijventerrein elders in de regio (Waalboss). Naast het feit dat hier andere, zwaardere categorieën bedrijven worden beoogd, is gezien de gebonden en verbondenheid aan de omgeving van de huidige vestigingslocatie vestiging elders niet mogelijk en wenselijk. Het bedrijf is zoals eerder beschreven verbonden met de omgeving, zowel qua werkgelegenheid en afzet als ook de gebondenheid aan de gronden rondom de locatie in verband met de kwekerijactiviteiten.

Verplaatsing naar een locatie buiten de gemeente brengt een ongewenste ontwrichting hiervan met zich mee.

Op het terrein van het bedrijf aan de Achterstraat wordt een intensivering van het ruimtegebruik voorgesteld. Binnen bestaande contouren van bebouwing en beplanting wordt de ruimte en de bebouwing daarin geherstructureerd. De gemeente Vught staat positief tegenover de voorgenomen ontwikkeling. Het initiatief is inpasbaar in het provinciaal beleid.

3.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie landelijk gebied gemeente Vught

De gemeente bezit een structuurvisie voor het landelijk gebied van Vught. De gemeente heeft een karakteristiek landelijk buitengebied, dat veel bijdraagt aan het gevoel van een aantrekkelijke woongemeente. Een gebied waar ook van alles in ontwikkeling is. Te denken valt aan ontwikkelingen op het gebied van landbouw, recreatie, bedrijvigheid, natuur en cultuur. De structuurvisie is een ruimtelijke toekomstvisie waarin richting wordt gegeven aan toekomstige ontwikkelingen. De structuurvisie vormt de basis voor het nieuwe bestemmingsplan buitengebied en kan daarnaast als basis voor projectplannen dienen. In mei 2009 is de structuurvisie vastgesteld.

De locatie is gelegen binnen het deelgebied dorp en recreatie. Het doel is hier het behoud en versterking van de kleinschalige en gevarieerde ruimtelijke en functionele karakteristiek. Daarnaast is bescherming en ontwikkeling van de bestaande waarden van natuur, landschap en cultuurhistorie en water van belang. Uitbreiding van de niet-agrarische bedrijven is beperkt mogelijk. Alleen als dit binnen de kernkwaliteiten (aard en schaal) van het gebied past en dit geen grote verkeersaantrekkende werking heeft.

Met het initiatief wordt rekening gehouden met de omgeving, er vinden enkel ontwikkelingen plaats binnen de bestaande bedrijfscontour. Er is geen sprake van groei van de bedrijfsomvang waardoor meer verkeersbewegingen plaatsvinden. Tevens wordt de locatie nog verder landschappelijk ingepast.

Bestemmingsplan gemeente Vught

Het bestemmingsplan 'Buitengebied 1997' van de gemeente Vught is op 3 juli 1997 vastgesteld door de raad van de gemeente Vught, 3 februari 1998 goedgekeurd door GS en 20 december 2000 onherroepelijk geworden. Op de plankaart van het bestemmingsplan heeft de planlocatie de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. Daarnaast zijn de gronden in het plangebied aangewezen voor 'bedrijfsdoeleinden' en in het bijzonder als 'cultuurtechnisch bedrijf'. Er is 2.250 m² bedrijfsbebouwing toegestaan.

Volgens artikel 20 lid 4 sub d geldt de volgende bepaling: Het op de kaart aangegeven maximale bebouwingsoppervlak alsmede de goot- en nokhoogten mogen niet worden overschreden; de oppervlakte van de bedrijfswoning wordt voor wat betreft de maximaal toegestane bebouwde oppervlakte buiten beschouwing gelaten.

Burgemeester en Wethouders zijn bevoegd aan het voorgaande vrijstelling te verlenen ex artikel 15 WRO. Daarbij dient het toetsingscriteria uit artikel 23 lid 8.a toegepast worden:

Niet-agrarische bedrijven zijn in functioneel opzicht niet aan het buitengebied gebonden. Slechts indien voldaan wordt aan de volgende

voorwaarden zal medewerking worden verleend aan een beperkte uitbreiding van bestaande niet-agrarische bedrijven:

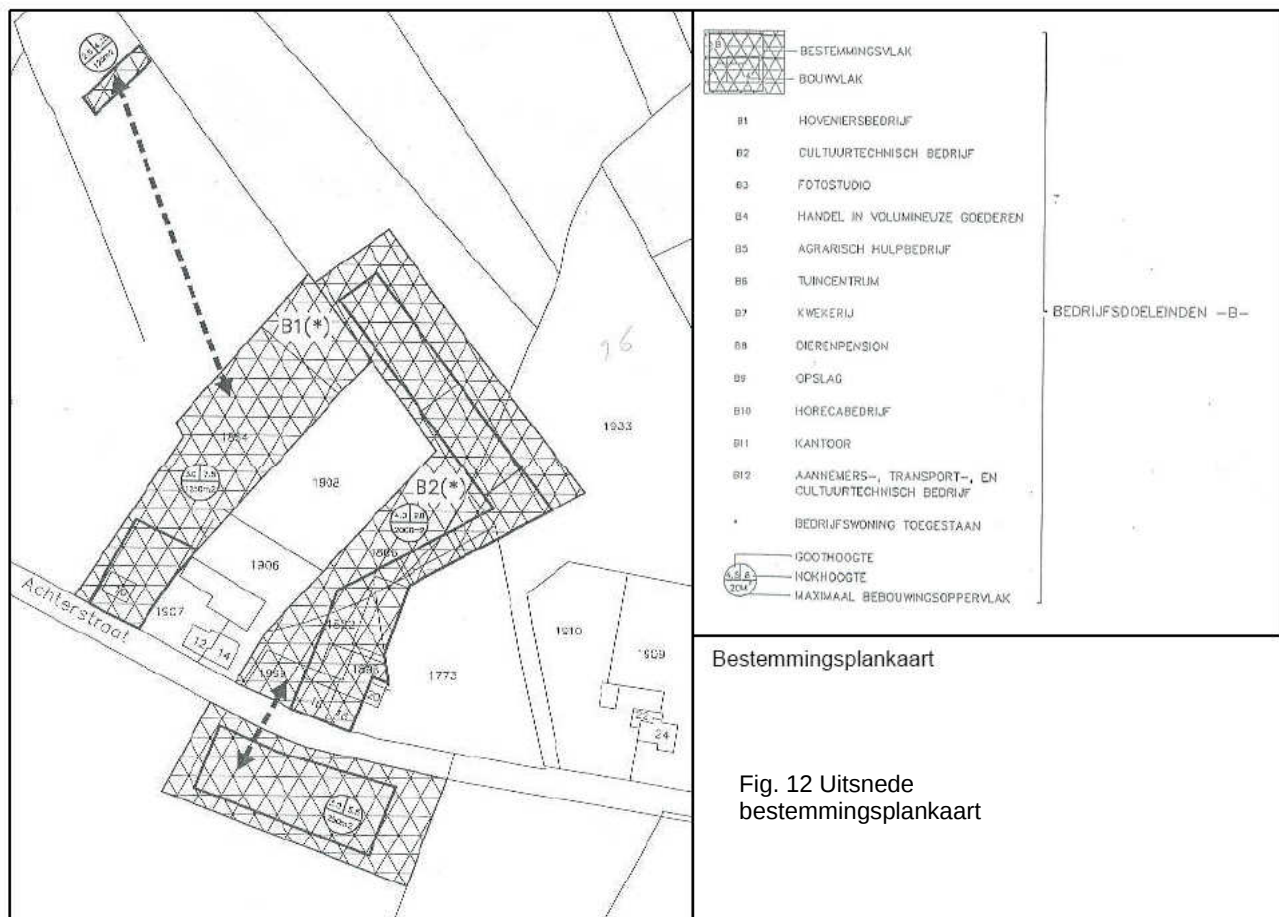
- a Gebleken moet zijn dat verplaatsing naar een bedrijventerrein (financieel) onhaalbaar is.
- b De uitbreiding moet noodzakelijk zijn in verband met de continuïteit van het bedrijf.
- c De uitbreiding mag niet meer bedragen dan 10% van het bestaande bebouwde oppervlak.
- d De bebouwing moet in landschappelijk opzicht inpasbaar zijn.
- e De natuurlijke en landschappelijke waarden mogen niet onevenredig worden aangetast.
- f De milieubelasting voor het omringende gebied mag niet worden verzwaard.
- g De uitbreiding mag niet leiden tot een onevenredige verhoging van het verkeersaanbod op de wegen.

Zoals uit deze toelichting bij het bestemmingsplan blijkt, kan aan de genoemde voorwaarden worden voldaan, behalve ten aanzien van de toegestane m². De onderbouwing van de noodzaak en inpasbaarheid wordt in deze toelichting bij het bestemmingsplan gegeven.

Momenteel heeft de gemeente Vught een herziening van het vigerend plan in voorbereiding, dit bestemmingsplan kan daar te zijner tijd in worden verwerkt.

Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen (AAB)

De gemeente Vught heeft de AAB advies gevraagd met betrekking tot het initiatief. De AAB heeft bij advies van 22-8-2007 aangegeven dat er sprake is van een bedrijfsvoering met een pluriformiteit aan aspecten. De AAB benadrukt de veelzijdigheid in de bedrijfsvoering waaraan opsplitsing geen recht doet. De ruimtebehoefte is vanuit bedrijfstechnisch oogpunt beoordeeld. De AAB is van oordeel dat de gevraagde uitbreiding noodzakelijk is vanuit optiek van de bedrijfsvoering. Zie bijlage 3



Bestemmingsplankaart

Fig. 12 Uitsnede bestemmingsplankaart

4 PLANOLOGISCHE ASPECTEN

Geluid

Door Oranjewoud is een akoestisch onderzoek verricht voor de locatie aan de Achterstraat (projectnr. 197206, revisie 05, april 2010), gelegen in landelijk gebied. Het onderzoek vond plaats in het kader van de aanvraag voor een revisievergunning ingevolge de Wet milieubeheer. De gemeente heeft inmiddels ingestemd met dit onderzoek.

Doel van het akoestisch onderzoek is inzicht te geven in de akoestische inpasbaarheid van de aangevraagde activiteiten binnen de kaders van de Wet milieubeheer. Hiertoe is de geluidbelasting op een aantal geluidgevoelige bestemmingen bepaald en getoetst. De representatieve bedrijfsomstandigheden zijn akoestisch gezien niet significant veranderd ten opzichte van de reeds vergunde bedrijfsactiviteiten en is er sprake van hogere vergunde waarden volgens de huidige vergunning. Desondanks heeft het bevoegd gezag te kennen gegeven te toetsen aan de richtwaarde voor "Rustige woonwijk, Weinig verkeer".

Uit vooronderzoek blijkt dat door de huidige bedrijfsvoering een overschrijding ontstaat op de woning aan de Achterstraat 14 voor het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau en voor het maximaal geluidniveau beiden in de nacht als gevolg van de vrachtwagenbewegingen tussen 6:30 uur en 7:00 uur. Teneinde te voldoen aan het toetsingskader zijn drie varianten doorgerekend. De eerste variant bestaat uit het verplaatsen van de traktor- en vrachtwagenbewegingen van de nacht naar de dagperiode.

De tweede variant is een scherm tussen de woning aan de Achterstraat nummer 14 en de oprit richting het noorden.

De derde variant is het gebruik maken van de alternatieve rijroute via de oostelijke ontsluitingsweg die nu gebarricadeerd is voor de traktor- en vrachtwagenbewegingen in de nacht. De eerste variant maakt een goede bedrijfsvoering onmogelijk en voor de tweede variant is een scherm nodig van meer dan 4 meter hoog wat niet gewenst is in verband met de ruimtelijke kwaliteit van het gebied. Om deze reden is gekozen is voor de derde variant, de alternatieve rijroute voor de traktor- en vrachtwagenbewegingen in de nacht. Deze derde variant is in het voorliggende onderzoek meegenomen. De varianten één en twee worden om bovengenoemde redenen verder niet uitgewerkt in voorliggend onderzoek.

Onder representatieve bedrijfsomstandigheden bedraagt het langtijdgemiddeld beoordelingsniveau ($L_{Ar,LT}$) ter plaatse van geluidgevoelige bestemmingen ten hoogste 45 dB(A) in de dagperiode en 39 dB(A) in de nachtperiode. Daarmee voldoet het bedrijf niet aan de richtwaarden. Maar op basis van een bestuurlijk afwegingsproces door het bevoegd gezag kan de aangevraagde akoestische situatie worden vergund.

Het maximale geluidniveau beoordelingsniveau (L_{Amax}) bedraagt ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen ten hoogste 68 dB(A) in de dagperiode en 63 dB(A) in de nachtperiode. Daarmee voldoet het bedrijf in principe niet aan de richtwaarden. Maar op basis van een bestuurlijk afwegingsproces door het bevoegd gezag kan de aangevraagde akoestische situatie worden vergund.

Het equivalente geluidniveau ten gevolge van verkeer van en naar de inrichting bedraagt ter plaatse van de geluidgevoelige bestemmingen ten hoogste 45 dB(A) etmaalwaarde. Op alle berekeningspunten kan worden

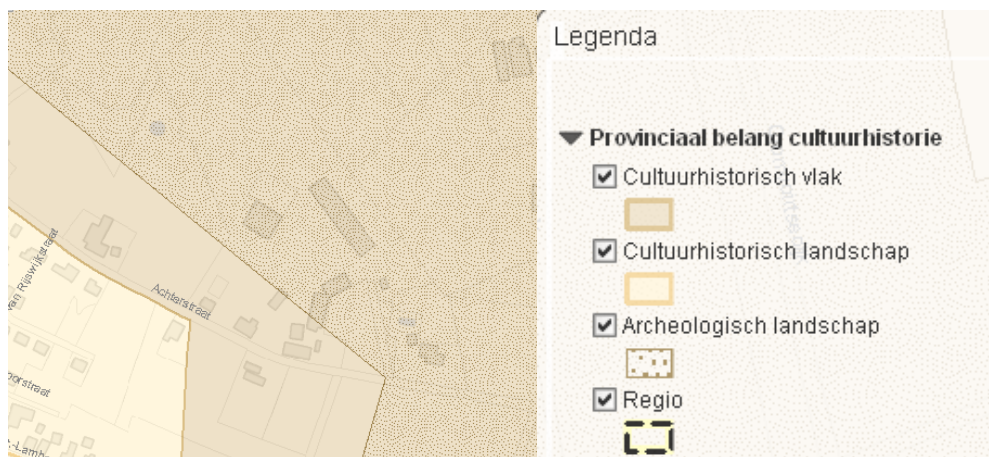


Fig. 13 Uitsnede cultuurhistorische Waardenkaart 2010



- ▶ Aardkundige waarden
- ▶ De ondergrond
- ▶ Reliëf
- ▶ Basisinformatie
- ▶ Terug in de tijd
- ▼ Aangetaste gebieden
 - ☒ Ontgrondingslocaties (1950-1998)
 - ☐ Voormalige stortplaatsen
- ▶ Beschermde gebieden

100 m

Fig. 14 Uitsnede ontgrondingskaart

voldaan aan de voorkeurgrenswaarden van 50 dB(A) etmaalwaarde zoals genoemd in de Circulaire geluidhinder veroorzaakt door wegverkeer van en naar de inrichting, ministerie van VROM, 29 februari 1996.

Cultuurhistorie en archeologie

Volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord Brabant is de Achterstraat deels gelegen binnen de aanduiding 'cultuurhistorisch vlak' en deels binnen 'archeologisch landschap'.

Het 'cultuurhistorisch vlak' heeft betrekking op het gebied van de Baardwijkse Overlaat, waarin het plangebied aan de rand is gelegen. Het gebied heeft tal van waterstaatkundige elementen die een beeld geven van 800 jaar waterbeheer. Het gebied is een natuurlijke laagte, gelegen tussen de van oost naar west lopende zandrug waarop Vlijmen en Drunen liggen en de Loonse en Drunense Duinen. Voor het plangebied is het verder niet relevant.

Het 'archeologisch landschap' kenmerkt zich door een gemiddelde dichtheid aan archeologische waarnemingen en een meer dan gemiddeld AMK-bestand. Op de onderlegger van de kaart van 2010 (de kaart van 2009) heeft het gebied een middelhoge en hoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. In de Monumentenwet wordt bepaald dat, afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied en de toekomstige ontwikkelingen, mogelijk een archeologisch (voor)onderzoek in het plangebied moet worden verricht. Dit ter behoud van het cultuurhistorisch (bodem)archief. De gemeente is voor dit aspect het bevoegd gezag.

In het verleden hebben echter op de percelen ten noorden van de Achterstraat (initiatieflocatie) ontgroningen plaatsgevonden. Dit blijkt tevens uit provinciale informatie dat in de periode 1950-1998 in het plangebied ontgroningen hebben plaatsgevonden. Een archeologisch (voor)onderzoek wordt derhalve in eerste instantie niet noodzakelijk geacht. Indien er bodemingrepen plaatsvinden welke dieper rijken dan 60 cm, dient een archeologisch (voor) onderzoek plaats te vinden om aan te tonen of er archeologische waarden in het plangebied aanwezig zijn.

De locatie maakt verder geen deel uit van een gebied of element met specifieke cultuurhistorische waarde.

Zie uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart en kaart ontgroningen.

Bodem

De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Door het initiatief wijzigt de functie van de gronden in het plangebied niet. Een bodemonderzoek wordt derhalve in dit stadium niet noodzakelijk geacht.

Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te zijn tussen milieubelastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. Door het initiatief wijzigt de functie van het bedrijf niet. Wat betreft de omvang is er sprake van een uitbreiding van bebouwing, maar geen uitbreiding van de functie. Vanuit het aspect hinderlijke bedrijvigheid worden derhalve geen belemmeringen verwacht. Mocht in het kader van actualisatie de milieuvergunning wijzigen, dan kan het in dit kader noodzakelijk zijn de invloed op de omgeving inzichtelijk te maken.

Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokkenen personen. Daartoe zijn 'kwetsbare objecten' en 'beperkt kwetsbare objecten' omschreven. Het gaat enerzijds om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen. Ter bescherming van kwetsbare en beperkt kwetsbare objecten (tot de in de wetgeving aangegeven risiconiveaus) moet er een bepaalde afstand aanwezig zijn ten opzichte van risicobronnen.

Aan de oostzijde van het perceel is een militaire brandstofleiding gelegen. Deze heeft belemmeringenstrook van 5 meter aan weerszijden. De plaatsgebonden risicoafstand (PR- 10^{-6} /jr contour) bedraagt 11 meter. De leiding betreft een K1-leiding en valt daarmee niet onder 'zwaardere brandstoffen' (brandstoffen uit de K2- en K3-categorie). De leiding is als zodanig opgenomen op de verbeelding en in de regels.

Voor externe veiligheid in het kader van de aanwezige leiding zijn het plaatsgebonden risico (PR, voorheen individueel risico) en het groepsrisico (GR) van belang:

- Het plaatsgebonden risico (PR) is de kans per jaar dat een persoon dodelijk wordt getroffen door een ongeval, indien deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd op een bepaalde plaats zou bevinden. Het PR wordt weergegeven met risicocontouren rondom een inrichting dan wel infrastructuur. Voor het plaatsgebonden risico geldt in het algemeen een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten. De grenswaarde en richtwaarde voor het plaatsgebonden risico wordt voor nieuwe (beperkt) kwetsbare objecten gesteld op een niveau van 10^{-6} per jaar. Binnen de 10^{-6} /jr contour mogen dan ook geen nieuwe kwetsbare functies mogelijk worden gemaakt. Uitsluitend om gewichtige redenen mogen nieuwe beperkt kwetsbare objecten binnen de 10^{-6} /jr contour worden gerealiseerd.
- Het groepsrisico (GR) drukt de kans per jaar uit dat een groep mensen van minimaal een bepaalde omvang overlijdt als direct gevolg van een ongeval in een inrichting waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn. De normen voor het GR hebben een oriënterende waarde (inspanningsverplichting). Indien de oriënterende waarde voor het groepsrisico wordt overschreden, legt dit in het algemeen ook ruimtelijke beperkingen op aan een gebied buiten de 10^{-6} /jr contour (PR).

De activiteit/ het bedrijfsgebouw in het plangebied is (maximaal) een beperkt kwetsbaar object. Het toestaan van beperkt kwetsbare objecten binnen de PR- 10^{-6} /jr contour moet door het bevoegd gezag gemotiveerd worden. Voor het oplossen geldt de zogenaamde voorkeursvolgorde. Bij overschrijding van de richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten ligt aanpassing van het stedenbouwkundig plan voor de hand. In tweede instantie kunnen maatregelen aan de leiding worden overwogen (hier niet waarschijnlijk). Als derde optie kan overschrijding van de richtwaarde worden gemotiveerd.

De situering van de loods wordt afgestemd op de 5m bebouwingsvrije zone zodat de loods er buiten komt te liggen en valt daarmee nog voor een klein hoekje binnen de PR- 10^{-6} /jr contour. Dit is reeds afgestemd met de leidingbeheerder welke deze afstand heeft doorgegeven. De omvang en situering van de loods op deze plaats zijn nader gemotiveerd in deze toelichting. In combinatie met het niet toenemen van de personendichtheid in het gebied en het feit dat het huidige gebruik van het terrein als gevolg van het initiatief niet wijzigt maar dat enkel een loods ter overkapping wordt

gebouwd waarbij niet continue mensen aanwezig zijn, maakt dat het PR geen belemmering hoeft te vormen. Ook het GR vormt geen belemmering.

Ten aanzien van het GR moet namelijk gekeken worden naar de aanwezige personendichtheid in het invloedsgebied van de buisleiding en de toekomstige personendichtheid op basis van de ontwikkeling. Zoals aangegeven neemt het aantal personen als gevolg van het initiatief niet toe, de personendichtheid neemt dus niet toe.

Tevens kan op basis van de Risicokaart van de provincie Noord-Brabant aan de hand van Tabel 11 van de Handleiding risicoberekeningen Bevb worden herleid dat de leiding een K1-leiding betreft. Op basis van het Handboek buisleiding in bestemmingsplannen (pagina 18) is aangegeven dat ten aanzien van de hoogte van het GR voor brandstofleidingen is berekend dat voor K1-leidingen buiten de $PR-10^{-6}$ /jr contour het aantal van 10 slachtoffers niet gehaald wordt voor dichtheden tot 255 personen per hectare (36 inch, 100 bar). Er is voor dit type leiding dus geen sprake van een relevant GR. Het GR speelt vanwege plasbrand dus geen rol bij K1-buisleidingen.

Gelet op de omgeving is het niet de verwachting dat de personendichtheid groter is dan 255 personen per hectare. Ook de diameter en de druk van leiding (6 à 7 inch, 80 bar) vallen binnen de genoemde range. Het berekenen van het GR is dan ook niet erg zinvol en daarom wordt met deze tekstuele toelichting volstaan.

Geconcludeerd kan worden dat de externe veiligheidsaspecten niet leiden tot onaanvaardbare veiligheidsrisico's voor het bestemmingsplan. Tevens heeft de leidingbeheerder aangegeven dat de aangehouden afstand voldoende is.

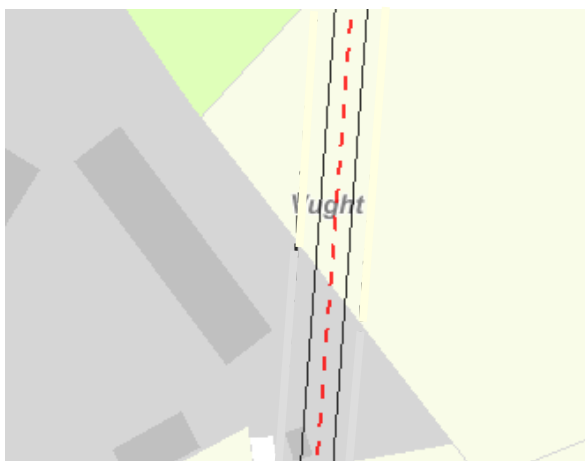


Fig. 12a Uitsnede Risico atlas Noord-Brabant

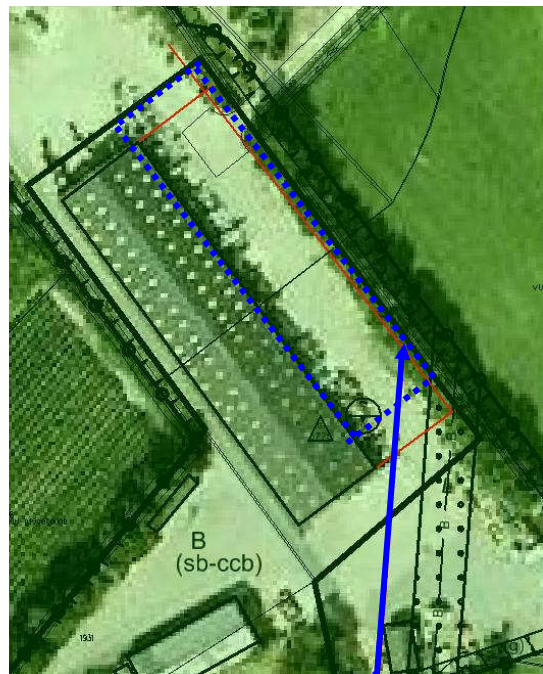


Fig. 12b Projectie leiding en belemmeringenstrook op luchtfoto + contour nieuwe loods

Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna. In dit kader heeft ten behoeve van voorliggend plan een verkennend onderzoek plaats gevonden van de aanwezige natuurwaarden, dat hieronder is weergegeven.

In het licht van actuele wet- en regelgeving voor natuur, met name de Flora- en faunawet, is in het kader van voorliggend plan een verkennend onderzoek verricht naar beschermde natuurwaarden in het plangebied.

Doel

In ruimtelijke plannen, zoals bestemmingsplannen, is in het kader van de uitvoerbaarheid inzicht gewenst in de aanwezigheid van beschermde soorten. Met andere woorden, in het ruimtelijke ordeningstraject dient te worden aangetoond dat het plan uitvoerbaar is.

Aard van het plangebied en de ruimtelijke ingreep

Het plangebied ligt aan de rand van de bebouwde kom van Cromvoirt en bestaat uit een bedrijfslocatie. Het terrein is grotendeels verhard met bebouwing en erfbestrating. Het terrein wordt omgeven met een groene inpassing, in de vorm van opgaande beplanting en struiken.

De ruimtelijke ontwikkeling bestaat uit de bouw van enkele nieuwe bedrijfsgebouwen, enkele ter vervangen van enkele te slopen loodsen. Tevens zal de landschappelijke inpassing van het terrein versterkt en uitgebreid worden.



Fig. 15 Ligging Natura 2000 gebied t.o.v. locatie.

Beschermde gebieden

Natura 2000 gebieden worden beschermd door de Natuurbeschermingswet 1998. Ruim een kilometer ten noorden van het plangebied ligt het Natura 2000-gebied Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek. De afstand tussen het plangebied en het Natura 2000-gebied en de aard van de voorgestane plannen maken het aannemelijk dat enige doorwerking van de ontwikkeling van geen invloed zal zijn op het natuurgebied.

Ecologische Hoofdstructuur, Groene Hoofdstructuur

Het plangebied en het omliggende gebied maken geen deel uit van de Ecologische Hoofdstructuur of de provinciale Groene Hoofdstructuur.

Beschermde soorten

Op basis van ligging, karakter en beschikbare gegevens is naar verwachting in het ontwikkelingsgebied vooral sprake van algemene soorten, waarvan overigens een deel wel beschermd is. Van de beschermde soorten zijn vooral de vleermuizen en algemene vogelsoorten in het plangebied te verwachten, waarbij met name de aanwezige groenstructuur en de bebouwing van belang zijn.

Vogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (circa maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde. Er is een aantal vogelsoorten waarvan de broedplaatsen jaarrond beschermd zijn en bij verwijdering van de broedplaats altijd ontheffing moet worden aangevraagd, dit betreft onder andere kerkuil, steenuil, boerenzwaluw en huiszwaluw. Voor al deze soorten geldt dat het vervangen, repareren of in de directe omgeving verplaatsen van een kast of nestgelegenheid, niet wordt gezien als een overtreding en een ontheffing is Flora- en faunawet derhalve niet nodig is. De bebouwing in het plangebied biedt mogelijkheden voor deze vogelsoorten. Indien, bij een concrete aanwezigheid van deze soorten, in de nieuwbouw weer nestmogelijkheden worden geboden voor de eventueel aanwezige jaarrond beschermde vogels is geen ontheffing Flora- en faunawet noodzakelijk en zijn geen belemmeringen aan de orde.

Vleermuizen

Alle vleermuissoorten zijn strikt beschermd onder de Flora- en Faunawet. De aanwezigheid van vleermuizen in de te slopen loodsen kan worden uitgesloten. Mogelijkheden voor verblijfplaatsen, zoals spouwmuren en wegkruipplekken, ontbreken namelijk.

Het plangebied is wel geschikt als foerageergebied (jachtgebied). Foerageergebied is alleen beschermd als het van essentieel belang is voor een verblijfplaats. Dus bij het verdwijnen van het foerageergebied zou de verblijfplaats ook verdwijnen. Met het huidige en toekomstige gebruik van het terrein is en blijft het terrein geschikt als vleermuisfoerageergebied. Het toevoegen van beplanting zal de foerageermogelijkheden voor vleermuizen zelfs versterken en verbeteren. Derhalve zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet aan de orde.

Conclusie

De locatie herbergt naar verwachting beperkt belangrijke natuurwaarden. De voorgenomen ingrepen vinden plaats op de bestaande verharding. Tevens wordt geen beplanting verwijderd. Belemmeringen vanuit de Flora- en Faunawet kunnen naar verwachting eenvoudig worden voorkomen waardoor geen belemmeringen voor het project aan de orde zijn

Waterparagraaf

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

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap De Dommel. In het waterbeheerplan 'Krachtig Water' heeft het waterschap haar doelen voor de periode 2010-2015 opgenomen, waarbij een indeling is gemaakt in de volgende thema's:

- Droge voeten;
- Voldoende water;
- Natuurlijk water;
- Schoon water;
- Schone waterbodem;
- Mooi water.

Binnen de kerntaken vormen het voorkómen van wateroverlast in bebouwd gebied en het herstellen van het watersysteem van Natura 2000-gebieden twee onderwerpen met hoge prioriteit. Bij alle in- en uitbreidingsplannen adviseert en toetst het Waterschap op hydrologische effecten, waarbij 'hydrologisch neutraal' het uitgangspunt is. Dit houdt in dat het initiatief niet mag leiden tot een verandering van de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse en in de directe omgeving. Daarnaast streeft het Waterschap naar het zoveel mogelijk scheiden van het schone en het verontreinigde water. Verhard oppervlak dient te worden afgekoppeld, zodat regenwater niet meer direct via het riool wordt afgevoerd.

De ontwikkeling bestaat uit herstructurering van het terrein en uitbreiding van de bestaande loods. Het terrein bestaat uit zandgrond met grondwatertrap VI – VII. De bijbehorende gemiddelde hoogste grondwaterstanden (GHG) liggen op 40-80 respectievelijk 80 cm beneden maaiveld. De toename van de oppervlakte verharding (bebouwing en/of terrein) wordt ter plaatse van bestaande terreinverharding gerealiseerd. Er is geen sprake van toename van de totale oppervlakte verharding en het initiatief wordt derhalve hydrologisch neutraal uitgevoerd. Het initiatief gaat niet gepaard met een toename van het afvalwater.

Voor het waterschap is inzichtelijk gemaakt wat de bergingscapaciteit is van de huidige en daarmee ook de toekomstige situatie (er vind immers geen toename van verharding plaats). Het totale verharde oppervlak in het plangebied bedraagt circa 5.000 m². Hiervan bedraagt de huidige bedrijfsvloeroppervlakte 2.307 m². Na herstructurering en uitbreiding bedraagt de bedrijfsvloeroppervlakte 3.775 m². Het te projecteren watersysteem dient de neerslag in een situatie die één maal per 10 jaar voor komt adequaat te kunnen verwerken. Hierbij moet rekening worden gehouden met een toeslag van 10% in verband met mogelijke klimaatverandering. Voorzieningen voor oppervlakteberging (zoals buffersloten) mogen niet maximaal gevuld raken.

Op basis van de HNO-tool is de benodigde ruimte voor een bergingsvoorziening bepaald. De parameters die gebruikt zijn om deze ruimte te bepalen en de uitkomsten van deze berekening zijn als bijlage aan het plan toegevoegd. Op basis van deze berekening dient een bergingsvoorziening met een inhoud van 118 m³ gerealiseerd te worden voor een neerslagsituatie die eens in de tien jaar voorkomt. Deze voorziening kan gerealiseerd worden in de vorm van infiltratie in de onverharde delen van de bodem van het plangebied, met een oppervlakte van ca. 7.000 m². Gezien de 'diepe' waterstanden is er meer dan voldoende ruimte voor de berging alhier. In de huidige situatie vindt ook berging in de bodem plaats en is nog nooit sprake geweest van wateroverlast. Gezien de huidige situatie, waarbij het terrein van de uitbreiding al is verhard, kan echter worden geconstateerd dat de uitbreiding van de overdekte loods niet leidt tot een toename van het verharde oppervlak, het oppervlak waarop de

loods wordt gebouwd is namelijk al verhard. De bergingseis kan daarom vervallen en kan worden volstaan met infiltratie van het overtollige hemelwater in de bodem van het plangebied.

Bij de herstructurering van het terrein en de uitbreiding van de bestaande loods worden niet uitlogende materialen gebruikt, zodat vervuiling van bodem en grondwater ter plaatse en in de directe omgeving wordt voorkomen. Onderdeel van de herstructurering is verplaatsing van de wasstraat. De wasplaats wordt op de nieuwe locatie gerealiseerd met een vloeistofdichte vloer.

De gemeente Vught heeft dit bestemmingsplan ter reactie toegezonden aan Waterschap De Dommel. Zij hebben aangegeven dat de uitbreiding van de overdekte loods niet leidt tot een toename van het verharde oppervlak, het oppervlak waarop de loods wordt gebouwd is namelijk al verhard. Daarom geldt voor dit plan geen bergingseis en wordt volstaan met infiltratie van het overtollige hemelwater in de bodem van het plangebied.

Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de wet tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden. Deze 'Wet luchtkwaliteit' vervangt het Besluit luchtkwaliteit 2005. De kern van de nieuwe wetgeving bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen, zoals ook al het geval was onder het Besluit luchtkwaliteit. Nieuw zijn het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. Voor projecten die niet in betekende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging hoeft niet langer te worden getoetst aan de grenswaarden. Dit geldt ook voor dit initiatief. De bedrijfsomvang/intensiteit wijzigt namelijk niet, enkel de gebouwde voorzieningen.

5 FINANCIËLE HAALBAARHEID

De realisering van onderhavige locatie is een particulier initiatief. De aanleg en de exploitatie ervan, zullen voor de gemeente Vught geen negatieve financiële gevolgen hebben. De kosten van het plan komen geheel voor rekening van de initiatiefnemer. Tussen de gemeente en de initiatiefnemer wordt een overeenkomst afgesloten.

De voorgestelde ontwikkeling op de huidige locatie is financieel haalbaar, met een redelijk beperkte investering kan het bedrijf weer voor lange tijd vooruit. Verplaatsing en/of opsplitsing van het bedrijf is onhaalbaar en niet wenselijk gezien de samenhang tussen de verschillende bedrijfsonderdelen. In paragraaf 3.1 en bijlage 1 is de onderbouwing opgenomen waaruit blijkt dat verplaatsing van het bedrijf naar een andere locatie niet reëel is.

6 OPZET EN PROCEDURE BESTEMMINGSPLAN

Deze partiële herziening van het vigerend bestemmingsplan is gebaseerd op het bestemmingsplan dat in 2009 de inspraakprocedure heeft doorlopen. Zoals ook aangegeven in de inleiding van deze toelichting is het bestemmingsplan in januari 2009 door de gemeenteraad van Vught vrijgegeven voor inspraak. In april/ mei 2009 is deze inspraakprocedure doorlopen, er zijn geen reacties ingediend.

De begrenzing van het plangebied is afgestemd op de inrichtingsschets en het ruimtelijk afwegingskader zoals met de gemeente Vught is besproken en op de voorgenomen aanvraag voor de milieuvergunning. Ten opzichte van het vigerend bestemmingsvlak en bouwvlak worden deze als gevolg van het initiatief logischerwijs vergroot. Ten zuiden van de Achterstraat wordt het bestemmingvlak gedraaid en verkleind, ten noorden van de Achterstraat wordt het bestemmingsvlak vergroot ten behoeve van een actualisatie van de bestaande situatie van de gronden ten noordwesten van de bestaande loods. Tevens is de dubbelbestemming 'Leiding' opgenomen met een 5 m brede bebouwingsvrije zone aan weerszijden van de leiding. De bijbehorende regeling is gebaseerd op het vigerend bestemmingsplan, aangepast op het initiatief. De doorlopen procedure is opgenomen in de inspraaknota bij dit bestemmingsplan.

In het kader van de procedure als bedoeld in als bedoeld in artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening heeft het ontwerp bestemmingsplan gedurende zes weken, van 7 april tot en met 18 mei 2011, ter inzage gelegen. Tijdens de termijn van terinzagelegging van het bestemmingsplan is een zienswijze ingebracht door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant. Samengevat is het Gedeputeerde Staten niet duidelijk waarom het bestemmingsvlak vergroot dient te worden.

In het bestemmingsplan is reeds toegelicht dat bij de aanwijzing van het bestemmingsvlak in het noordwesten sprake is van bestaand gebruik dat al voor de inwerkingtreding van de Verordening Ruimte van de Provincie aanwezig is. Uit nader onderzoek is zelfs gebleken dat het gebruik sinds 2001 al zodanig was. Om die reden gaat het om het vastleggen van de bestaande situatie. Op het betreffende gedeelte kunnen geen gebouwen worden opgericht. Het betreft immers het bestemmingsvlak waar geen bouwvlak op is gesitueerd. Uit de vaste jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van Raad van State blijkt dat indien het niet aannemelijk is dat het bestaande gebruik beëindigd kan worden, het bestaande gebruik dan in een nieuw bestemmingsplan positief bestemd moet worden. De beginselplicht tot positief bestemmen van bestaande bouwwerken en bestaand gebruik vloeit voort uit het rechtszekerheidsbeginsel. Dit kan een probleem opleveren indien het in het nieuwe plan toekennen van een positieve bestemming strijd oplevert met provinciaal beleid. Het rechtszekerheidsbeginsel gaat op dat moment boven het provinciaal beleid. De zienswijze geeft daarom geen aanleiding tot aanpassing.

Ambthalfwijzigingen

Naar de ligging van een brandstofleiding heeft nader onderzoek plaatsgevonden, waaruit is gebleken dat de situering van de leiding afwijkt ten opzichte van de op verbeelding opgenomen situering. Om die reden is de verbeelding van het ontwerp-bestemmingsplan op twee punten aangepast:

1. de dubbelbestemming Leiding aanpassen aan de feitelijke situering van de leiding;
2. vanwege bouwtechnische redenen in verband met de situering van de leiding is de vorm van het bouwvlak aangepast.

BIJLAGEN

BIJLAGE 1**Bedrijfsbeschrijving J. van Esch b.v.****Bedrijfsopzet**

J. van Esch b.v. is al ruim 45 jaar een familiebedrijf dat is uitgegroeid naar een bedrijf met verschillende bedrijfsonderdelen. Hiervoor zijn verschillende b.v.'s opgericht. Dit zijn J. van Esch b.v., gebr. Van Esch wegenbouw b.v. en Hans van Esch Bosbouw en J. van Esch-Berkelmans Golftechniek. Van Esch biedt een totaalpakket aan diensten op het gebied van cultuur- en civieltechniek voor de buitenruimte. Hiervoor beschikken zij over circa 80 medewerkers, een uitgebreid machinepark en over een boomteelt- en graszodenkwekerij (circa 8 ha en 1 ha) bij de bedrijfslocatie aan de Achterstraat.

De bedrijfsactiviteiten van J. van Esch b.v. zijn gericht op:

- landschapsverzorging: vooral onderhouds- en aanlegwerkzaamheden in natuurterreinen, ecologische verbindingzones, natuurvriendelijke oevers, wegbermen, recreatiegebieden en watergebieden;
- boomverzorging: stabiliteitsonderzoek, snoeiwerkzaamheden, groei- en standplaatsverbetering, rooiwerkzaamheden en het verplanten van zware en/of grote bomen;
- bos- en landschapsbouw: de aanleg en het beheer van bossen, natuurterreinen, landgoederen, buitenplaatsen, natuurbouw, waterlopen (gekanaliseerde omvormen naar meanderende), landschappelijke beplantingen;
- stedelijk groen: inrichting, reconstructie en onderhoud van het stedelijk groen, van bestek tot bestrating en beplanting;
- particulier- en bedrijfsgroen: verzorgen van grond-, straat-, en beplantingswerk van ontwerp tot aanleg en onderhoud;
- ontwerp en voorbereiding: het opstellen van ontwerpen, bestekken, ramingen en begrotingen voor nieuwe aanleg, onderhoud en beheer;
- overige: sportvelden, daktuinen, golfbanen en interieurbeplantingen: aanleg, onderhoud en renovatie;
- grond-, weg- en waterbouw: de aanleg van onder andere wegen, woonerven, wandel- en fietspaden, bestrating, halfverhardingen, drainage-, kabel-, leidingwerk en onderhoudswerkzaamheden, reconstructies;
- verkeersvoorzieningen en gladheidbestrijding.

Daarnaast beschikt J. van Esch b.v. op de percelen rond het bedrijfsterrein aan de Achterstraat over:

- boomkwekerij: circa 8 ha kwekerij op lichte zandgrond, verschillende soorten en maten welke gedurende een langjarige periode worden opgekweekt;
- gras- en blokszodenkwekerij: circa 1 ha gras- en blokszoden voor de particuliere en cultuurtechnische sector.

Ten zuiden van de Achterstraat is 2 ha van het totaal gelegen, dit maakt het totaal 11 ha.

Medewerkers en opdrachtgevers

J. van Esch b.v. beschikt over circa 80 medewerkers. Deze zijn afkomstig uit de directe omgeving van het bedrijf en de (werk)regio: onder andere Drunen, Vlijmen, Nieuwkuijk, Haaren, Boxtel, Udenhout en Oisterwijk. Een deel van de medewerkers komt per fiets/ brommer en een deel met de auto (carpoolen). Het bedrijf is centraal gelegen ten opzichte van de woonplaatsen van de medewerkers.

De opdrachtgevers van J. van Esch b.v. zijn onder meer: de gemeenten Tilburg, Vught, Den Bosch, Geertruidenberg, de Efteling, Rijkswaterstaat, NS regio Den Bosch, defensie terreinen in de regio en de provincie Noord Brabant. Het bedrijf is dus tevens centraal in haar werkgebied gelegen. De reisafstanden zijn daardoor beperkt en kan er efficiënt gewerkt worden. Dit is noodzakelijk in de huidige markt.

Bedrijfsfilosofie/ visie

De bedrijfsfilosofie van J. van Esch b.v. bestaat uit het kunnen aanbieden van een grote verwevenheid van verschillende werkzaamheden. De kracht van het bedrijf zit in het beschikken over en kunnen leveren van verschillende werkzaamheden, materialen en machines zodat een totaalpakket geleverd kan worden. Dit alles vindt plaats vanuit een centrale locatie waar mensen, machines en materialen, inclusief beplanting aanwezig zijn. Gezien de samenhang tussen de verschillende diensten/ werkzaamheden is het kunnen werken vanuit één locatie van groot belang.

Het doel is in de toekomst de huidige bedrijfsopzet te stabiliseren en optimaliseren. Er wordt daarom geen groei meer beoogd in activiteiten, maar is het streven naar een specialisatie van werkzaamheden. Dit wil zeggen specifiekere technieken toepassen en specifiekere machines inzetten. Voor machines voor de bestaande activiteiten is deels ruimte gereserveerd in de huidige loods, maar dit is niet voldoende voor verdere specialisatie.

De huidige bedrijfsopzet is ingericht voor circa 100 medewerkers. In de toekomstvisie van het bedrijf is een groei naar maximaal 100 medewerkers opgenomen. Deze bedrijfsomvang is met het huidige management/bedrijfsvoering te behappen. Een grotere omvang is voor de huidige directie niet meer aan te sturen c.q. te 'managen' en daarom niet wenselijk. Zoals aangegeven wordt daarom gekozen voor specialisatie.

Om als bedrijf niet stil te staan en om invulling te kunnen geven aan de bedrijfsfilosofie is een efficiëntere bedrijfsindeling noodzakelijk. Er dient goede opslagruimte te zijn voor de stalling van het machinepark, mede in verband met onderhoud en verzekering. Maar ook specialisatie betekent de vervanging van bestaande en aanschaf van nieuwe machines en apparatuur. De oude opstallen voldoen niet meer aan de eisen van deze tijd. Daarnaast is de huidige logistieke opzet van het bedrijf niet optimaal. De voorgenomen herstructurering en uitbreiding van de bestaande loods zijn daarom noodzakelijk voor het voortbestaan van J. van Esch b.v. en dragen bij aan het verwelijken van de bedrijfsstrategie.

BIJLAGE 2**Berekening behoefte bedrijfsvloeroppervlak**

J. van Esch b.v. heeft behoefte aan het volgende bedrijfsvloeroppervlak, dat als volgt is berekend:

Uitgangspunten berekening bedrijfsvloeroppervlak:

- 1 Aan de hand van de lijst van vaste activa (stand van zaken: november 2006) is bepaald welk vloeroppervlak door de diverse machines en apparaten in beslag wordt genomen, die binnen moeten worden gestald.
- 2 Vervolgens is als uitgangspunt genomen dat van het netto m² beslag van deze machines en apparaten 30% nodig is om de apparaten op voldoende afstand van elkaar te stallen, zonder schade.

Voorbeelden ter onderbouwing van dit percentage:

- a In het handboek ASVV wordt voor langzame snelheden vanwege obstakelvrees een marge van circa 60 cm aan weerszijden van een voertuig aangehouden. Het betreft hier een situatie die vergelijkbaar is met voertuigen en machines die tussen andere voertuigen en machines ingemaneuvreerd moeten worden, zoals bij J. van Esch b.v. Voor voertuigen en machines onderling geldt uiteraard dat de afstand van 60 cm verdeeld kan worden over twee voertuigen/machines onderling.
Maximale wettelijk toegestane voertuigbreedte bedraagt 250 cm, Het profiel van vrije ruimte zou dan $60 + 60/2 = 90$ cm beslaan. Dit is ruim 30% van 250 cm.
 - b De parkeerplaatsbreedte voor personenauto's is gemiddeld 250 cm. De breedte van personenauto's is gemiddeld circa 180 cm. Vrije ruimte per parkeerplaats bedraagt derhalve $70 \text{ cm} = 28\%$ van 250 cm. Met de vrije ruimte aan voor en achterzijde van het voertuig meegerekend kom je op circa 30%.
- 3 Van het totaaloppervlak is vervolgens 25% nodig om de diverse machines en apparaten bereikbaar te maken (ontsluiting).
Voorbeelden ter onderbouwing van dit percentage:
 - a In de bestaande grote loods wordt 25% van het grondoppervlak voor ontsluiting gebruikt.
 - b Parkeerplaatsen zijn gemiddeld 5 m diep. Gemiddelde indraairuimte (ontsluiting) bedraagt 6 m. Ervan uitgaande dat parkeerplaatsen aan weerszijden van de ontsluiting liggen geldt dat per parkeerplaats een ontsluitingsdiepte van 3 m benodigd is. Dit is 60% van 5 m. In de berekeningen wordt uitgegaan van het percentage dat thans in de praktijk bij het bedrijf wordt aangetroffen: 25%.
 - 4 Van de monteurs- en magazijnruimte is het bestaande oppervlak in de berekening meegenomen. Vervolgens is hier de specifieke behoefte aan een extra werkplek meegenomen = 35% van het bestaande oppervlak.
 - 5 Bestelbussen en vrachtwagens zijn separaat meegenomen in de oppervlaktebepaling.
 - 6 Uitgangspunt bij de totaaloppervlaktebepaling is, dat 2/3 van het wagenpark beladen is met apparaten, die gebruikt worden voor werkzaamheden, wat besparend werkt voor de ruimtebehoefte.

- 7 Voorts is aan de hand van de lijst van vaste activa bezien, welke apparaten met een heftruck opgetild kunnen worden. Feitelijk moet hierbij naar het gewicht van apparaten worden gekeken en het hefvermogen van de beschikbare hefurks. Als indicatie is van de afmetingen van de apparatuur uitgegaan: voor de berekening is ervan uitgegaan dat elk apparaat met een kleinere lengte- en/of breedtemaat dan 4 m kan worden opgetild. Vervolgens is als uitgangspunt genomen, dat 50% van deze apparaten op een niveau +1 kan worden gestald (verhoging waarop met een heftruck kleinere machines kunnen worden geplaatst), zonder dat dit onevenredig ten koste van de bedrijfsefficiency gaat. Ook op deze manier kan op bedrijfsvloeroppervlak bespaard worden.
- 8 Gezien de nog immer voortgaande mechanisatie in de civiel- en cultuurtechniek en vanwege groei op de middellange termijn (circa 10 jaar), is op basis van historie en toekomstprognose ervan uitgegaan dat van het hiervoor bepaalde totaaloppervlak hiervoor 25% extra vloeroppervlak moet worden opgenomen.

N.B. De berekening dateert van de start van het initiatief in 2006. Destijds is de berekening aan de hand van een inventarisatie van aanwezige machines, apparaten en voertuigen. Inmiddels is het al 2011 en kan worden geconstateerd dat 5 % extra machines, apparaten en voertuigen aanwezig zijn (conform verwachte groei zoals ook door de AAB opgemerkt) Hierdoor kan de in eerste instantie opgenomen 25% extra uitbreidingsruimte inmiddels worden gereduceerd naar 3%.

Voor de oppervlakte aan voertuigen en machines is nu 5% groei in de afgelopen jaren verwerkt. Daarnaast is belangrijk in ogenschouw te nemen dat de berekening uitgaat van een minimale ruimtebehoefte op basis van de voertuigen en machines welke op dat moment al aanwezig zijn. Tevens wordt er van uit gegaan dat een deel van de kleinere apparaten op een niveau +1 zou kunnen worden geplaatst. Al met al is vrij 'strak' gerekend. Ruimere stalling en plaatsing op niveau 0+ maakt dat voertuigen minder makkelijk beschadigen en alles wat makkelijker werkbaar is door meer manoeuvreerruimte. Voor de berekening is dit vooralsnog aangehouden omdat het benodigd ruimtegebruik hierdoor zo min mogelijk bedraagt. De berekening pakt dan als volgt uit:

Oppervlakten

1 Totaaloppervlak machines en apparaten:	1.474 m ²
2 30% ruimte om machines en apparaten:	<u>442 m²</u>
subtotaal	1.916 m ²
3 25% ontsluitingsruimte	<u>479 m²</u>
subtotaal	2.395 m ²
4 Bestaand oppervlak monteurs- en magazijnruimte	206 m ²
Uitbreiding van 35% (1 extra werkplek)	72 m ²
5 23 bestelbussen	
(gemiddelde afmeting 5,9 x 2,98 m)	404 m ²
+ 30% parkeerruimte + 25% ontsluitingsruimte	253 m ²
4 vrachtwagens	
(9 x 2,5 m + 18,35 x 2,5 m + 11 x 2,5 m + 8 x 2,5 m)	116 m ²
+ 30% parkeerruimte + 25% ontsluitingsruimte	<u>73 m²</u>
subtotaal	3.519 m ²

Uitbreiding 2006 – 2011: minimaal +5% = 176 m ²	<u>176 m²</u>
Subtotaal	3.695
m ²	

6 circa 45% van het netto oppervlak van het wagenpark is beladen (0.45 x (404+116))	<u>234 m²</u>
subtotaal	3.929 m ²

7 50% van de kleinere apparaten kan op een niveau +1 worden gestald. (totaalbeslag kleinere apparaten = 529 m ² 50% = 265 m ²)	- <u>265 m²</u>
subtotaal	3.664 m ²

8 resteert 3% uitbreidingsbehoefte ten behoeve van verdere mechanisatie	<u>111 m²</u>
---	--------------------------

Eindtotaal behoefte bebouwd b.v.o.	<u>3.775 m²</u>
---	-----------------------------------

Huidig bebouwd b.v.o (excl. bedrijfswoning)

Grote opslagloods (81,5 x 19,3 m)	1.573 m ²
Stalling tractoren (25,1 x 10,6 m)	266 m ²
Stalling bussen (10 x 13,75 m)	138 m ²
Monteurs- en magazijnruimte (13,75 x 15 m)	206 m ²
Kleine loods (5,1 x 10,2 m)	52 m ²
Gereedschapshok (5,2 x 13,75 m)	<u>72 m²</u>
	<u>2.307 m²</u>

Uitbreidingsbehoefte aan bebouwd b.v.o. 3.775 m² - 2.307 m² = 1.468 m²

Het huidige oppervlakte m² aan ruimte bedraagt 2307 m². In het vigerend bestemmingsplan is via een ontheffingsbevoegdheid 10% uitbreiding toegestaan, waardoor maximaal 2.200 m² bebouwing mogelijk is aan de noordzijde van de Achterstraat en 275 m² aan de zuidzijde. Door de nieuwe loods, waardoor o.a. buitenopslag binnen gaat plaatsvinden, is 1.775 m² extra nodig.

BIJLAGE 3 Advies AAB

 Adviescommissie
Agrarische Bouwaanvragen

 GEMEENTE VUGHT
 Werkproces:

ontv.: 27 AUG. 2007

Post in nr.:
afd.: Ruimte
 Aan het College van Burgemeester en Wethouders
 van de gemeente Vught
 Postbus 10100
 5260 GA VUGHT

 Uw kenmerk
 ruimte/IS/uit/07-06508

 Ons nummer
 BA7057

 Datum
 22 augustus 2007

 Behandeld door
 Ing. H. Gerlings/TS

Onderwerp

Geacht College,

Naar aanleiding van uw schrijven van 29 juni 2007, inzake het verzoek van Gebr. J. en H. van Esch, Achterstraat 29 te Cromvoirt, delen wij u het volgende mede.

Namens de aanvrager hebben J. van Esch (45 jaar) en zijn broer H. van Esch (48 jaar) de bedrijfsvoering toegelicht. Op basis van deze toelichting, de door u toegezonden stukken en nader onderzoek komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende bevindingen.

Onder de holding "Gebroeders van Esch" waarin het onroerend goed is ondergebracht zijn een drietal werkmaatschappijen ondergebracht. De hoofdmoot van de bedrijfsvoering vindt plaats vanuit "J. van Esch BV". Daarnaast zijn twee BV's aanwezig waarin respectievelijk een bosbouwbedrijf en bestratingswerk zijn ondergebracht. Feitelijk functioneert het bedrijf, mede gelet op de zeggenschap vanuit de beide dga's, als één geheel.

Aan de Achterstraat beschikken betrokkenen aan twee zijden van de weg over een vestigingskavel. Aan het adres Achterstraat 29 is op een kavel van circa 1½ ha een kantoorgebouw (bouwjaar 2000) aanwezig. Hierin zijn verder een kantine, was- en kleedruimtes, een instructieruimte en andere aanverwante voorzieningen aanwezig. De overige bebouwing is gesitueerd aan de overzijde van de weg op een kavel van 7 ha. Hier zijn aanwezig de woningen van de beide broers, enkele kleinere bedrijfsgebouwen voor stalling, opslag en onderhoud, en een loods van 20 x 80 meter. De beide bedrijfswoningen zijn bij betrokkenen in privé eigendom. Het overige onroerend goed is in de holding ondergebracht. Op de bedrijfslocatie vindt buitenstalling van machines en toebehoren plaats, en vindt de buitenopslag van materialen zoals diverse soorten zand, bestratingsmaterialen, drainageslangen en andere bedrijfsbenodigdheden plaats.

Betrokkenen gaven aan een cultuurtechnisch en civieltechnisch bedrijf te exploiteren. De werkzaamheden omvatten de aanleg en het onderhoud van sportvelden/golfbanen, alsmede van bermen, sloten en bijbehorende zaken, het uitvoeren van bestratingswerk, het aanbrengen van verkeersvoorzieningen (tijdelijke en permanente), de aanleg en het onderhoud ten behoeve van hovenierswerk, boomverzorging en hydrocultuur. De mate waarin deze werkzaamheden worden uitgevoerd is mede afhankelijk van het seizoen. De werkzaamheden worden hoofdzakelijk uitgevoerd voor overheid en semi-overheidspartijen. Het hovenierswerk betreft de aanleg en het onderhoud van allerhande groenvoorzieningen, het onkruid vrijhouden van bestratingen middels spuiten volgens DOB-methode, selectsprayen, borstelen en branden. Ten behoeve van de uitvoering van grondwerk e.d. beschikt het bedrijf over vrachtauto's zoals containerwagens met opbouwkraan, twee loaders, drie mobiele kranen, (waarvan één rupskraan), diepladers, twee minigravers en oprijwagens. Het bedrijf beschikt over een 18-tal tractoren variërend van smalspoor tot zware types en een breed scala aan aanbouwwerktuigen ten behoeve van grondbewerking, zaaien, onkruidbestrijding en


 Bezoekadres Postbus 512 Tel. (013) 542 64 29 ABN-AMRO 42.99.52.457
 Spoorlaan 350 5000 AM Tilburg Fax (013) 542 64 17 Scouting AABO
 aab@scoutingaabo.nl

Op al onze diensten zijn algemene voorwaarden van toepassing, die zijn gedeponeerd bij de Kamer van Koophandel te Tilburg. Op verzoek wordt hiervan een exemplaar toegezonden.

BA7057
Blad 2

diverse werkzaamheden, twee zuig/maaicombinaties en een taludmaaier. Voor het vervoer van medewerkers en klein gereedschap staan een zestiental bussen ter beschikking.

De bedrijfsruimte van 20 x 80 wordt hoofdzakelijk gebruikt voor de stalling van rollend materiaal en werktuigen. Tegen een gedeelte van de wand zijn stellingen gemaakt waarin aanbouwwerktuigen en tal van toebehoren kunnen worden opgeslagen.

Naast deze bedrijfsvoering is circa tien hectare in gebruik voor de teelt van laanbomen en circa 1 ha voor de teelt van graszoden. De laanbomen betreffen naast eik en beuk een breed scala aan bomen die over het algemeen gedurende een langjarige periode worden opgekweekt.

Het verzoek van betrokkenen omvat de uitbreiding van de loods met 1435 m² door deze te verbreden, alsmede het vervangen van een aantal oude bedrijfsgebouwen aan de voorzijde van het bedrijf door nieuwbouw. Op die wijze kan tevens een herinrichting plaatsvinden hetgeen de logistiek van het bedrijf ten goede zal komen.

Betrokkenen gaven aan dat enerzijds de omvang van de bedrijfsvoering de afgelopen jaren is toegenomen. Zo zijn inmiddels een tachtigtal medewerkers bij het bedrijf in dienst. Anderzijds is in de loop der tijden de mechanisatiegraad van het bedrijf aanzienlijk toegenomen hetgeen gevolgen heeft voor het benodigd ruimtebeslag, zo werd aangegeven.

Op basis van de voorgaande bevindingen komt de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen tot de volgende conclusie. Door betrokkenen wordt aan de Achterstraat een bedrijfsvoering geëxploiteerd die een pluriformiteit aan aspecten kent. Ten dele is sprake van het verlenen van diensten aan niet-agrarische bedrijven waarbij landbouwkundige methoden worden toegepast en derhalve gesproken kan worden van een agrarisch verwante bedrijvigheid. Ten dele is sprake van een andersoortige dienstverlening welke als niet-agrarisch dient te worden aangeduid. De Commissie benadrukt de veelzijdigheid in de bedrijfsvoering waaraan voornoemde opsplitsing geen recht doet. Concluderend kan gesteld worden dat dit cultuur- en civieltechnisch bedrijf zowel agrarisch-verwante als niet-agrarische aspecten in zich heeft. Wel geldt voor de hoofdmoot van de werkzaamheden wel dat deze niet als buitengebied gebonden kunnen worden beschouwd.

Het onderhavig verzoek heeft betrekking op de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing ten behoeve van dit bedrijf.

Afgezien van de (on)mogelijkheden vanuit de ruimtelijke kaders kan door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen de ruimtebehoefte vanuit de bedrijfstechnische aspecten worden beoordeeld. In dat kader is de Adviescommissie van mening dat, in overweging nemende de groei en ontwikkeling van de bedrijfsvoering tot heden, de gevraagde uitbreiding van de bedrijfsbebouwing op zich als noodzakelijk vanuit optiek van bedrijfsvoering kan worden beoordeeld.

De Adviescommissie merkt op dat zij adviseert tegen de achtergrond van het provinciaal ruimtelijk beleid. Hierin is aangegeven wat de uitbreidingsmogelijkheden voor agrarisch verwante en niet-agrarische bedrijven in het buitengebied zijn. Het is niet aan de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen om de planologische aanvaardbaarheid van de uitbreiding van het bedrijf op deze locatie te beoordelen.

Graag ontvangen wij een kopie van het schrijven van de gemeente, waarin de genomen beslissing aan de aanvrager wordt medegedeeld.

Hoogachtend,

ADVIESCOMMISSIE AGRARISCHE
BOUWAANVRAGEN



Ing. H.P. Gerlings
secretaris

BIJLAGE 4 RESULTATEN HNO-TOOL

Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen

Compenserende berging voor nieuw verhard gebied

Algemeen

Naam project: ROB Achterstraat 16-18 en 29
 Contactpersoon initiatiefnemer: Ellen Boonman
 Datum: 25-03-2010

**Kenmerken projectgebied**

Bruto oppervlak projectgebied	12000	m²
Bestaand verhard oppervlak	0	m²
Nieuw totaal verhard oppervlak	5000	m²
Netto te compenseren oppervlak	5000	m²
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	5000	m²
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0	m²
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50	%
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	4.5	m + NAP
GHG	3.9	m + NAP
Infiltratiesnelheid bodem	2.0	m/dag

Systeemeisen aan berging in projectgebied*Dimensies voorziening*

Lengte voorziening	0.0	m
Talud voorziening (1:x)	0.0	
Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.1	m
Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.3	m
Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.5	m
Afvoercoëfficiënten voorziening		
Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.87	l/s/ha
Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	1.74	l/s/ha

Resultaten*Totale benodigde berging in projectgebied*

Berging voor infiltratie	7	m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	118	m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	191	m³

Ontwerp infiltratievoorziening

Ruimtebeslag	67	m²
Maximale berging in normaal nat jaar	7	m³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	1	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	20	m³
T=100 jaar	33	m³

Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties

Ruimtebeslag	393	m²
Berging bij T=10 jaar	118	m³
Berging bij T=100 jaar	191	m³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	1.6	m³/uur

Berging 'tussen de stoepranden'

Berging bij T=100 jaar	0	m³
------------------------	---	----

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

De waterschappen Aa & Maas en De Dommel willen met deze berekening in een vroeg stadium de betrokkenen adviseren over de eisen die de waterschappen stellen ten aanzien van hydrologisch neutraal ontwikkelen.

Het berekende wateradvies is richtinggevend. Aan de berekening kunnen geen rechten worden ontleend.

Contactpersoon

N.N.
 Tel: 0411-61 86 16
 Fax: 0411-61 86 88
<http://www.dommel.nl>

Waterschap
 De Dommel
 Postbus 10.001
 5280 DA Boxtel
 Boescheweg 56
 5283 WB Bodel

BIJLAGE 5 INSPRAAKNOTA



Verslag overleg & inspraak voorontwerp-bestemmingsplan “Herziening Achterstraat 16-18 en 29, Cromvoirt”

Inleiding

Ter voldoening aan het bepaalde in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerp van het bestemmingsplan “Herziening Achterstraat 16-18 en 29, Cromvoirt” toegezonden aan de bij het plan betrokken diensten van rijk, provincie en waterschap te weten:

- Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant;
- de Inspectie VROM Zuid;
- Waterschap De Dommel.

Verder heeft het voorontwerp van het projectbesluit met ingang van 30 september 2010 gedurende een periode van zes weken ter inzage gelegen. Daarbij is een ieder in de gelegenheid gesteld tot om mondeling of schriftelijk zijn mening over het plan kenbaar te maken.

Overleg

Van de volgende instanties is een overlegreactie ontvangen:

- a. Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant, brief van 24 december 2010, kenmerk C1726376/2383697 en
- b. Inspectie VROM Zuid, brief van 8 november 2010, kenmerk 20100065139-JOH-Z en
- c. Waterschap De Dommel, brief van 9 november 2010, kenmerk Z1421/U1427 en een e-mailbericht van 3 december 2010.

De reacties zijn aan de nota toegevoegd. De inhoud wordt hieronder kort samengevat waarna een reactie van de gemeente volgt.

Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant.

- De provincie geeft aan dat het niet duidelijk is hoeveel m² het huidige bestemmingsvlak omvat en hoeveel de ontwikkeling omvat. De toelichting van het bestemmingsplan zal op dit punt verduidelijkt worden.
- Het bestemmingsplan voorziet in een uitbreiding van het bedrijfsvloeroppervlak van 50%, waarbij 25% betrekking heeft op mogelijke groei in de komende 10 jaar. De loods die hiervoor noodzakelijk is, wordt al geplaatst. De provincie is van mening dat met de beoogde uitbreiding op lange termijn geen sprake is van een redelijke uitbreidingsgroei. In de toelichting zal de motivering waarom de uitbreiding noodzakelijk is, worden aangevuld/versterkt waarom juist dit aantal m² noodzakelijk is.
- De gronden zijn gelegen binnen de groenblauwe mantel. Een ontwikkeling binnen deze zone dient een positieve bijdrage te leveren aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken. De provincie is van mening dat de verantwoording hiervoor ontbreekt. De gemeente is van mening dat met een erfinrichtings- en beplantingsplan voldaan kan worden aan deze voorwaarde. Initiatiefnemer zal verzocht

worden om dit erfinrichtings- en beplantingsplan aan te leveren. De gemeente heeft dit erfinrichtings- en beplantingsplan beoordeeld en is van mening dat hiermee voldaan wordt aan de voorwaarde van de provincie.

- Op grond van de verordening is een zorgplicht voor de ruimtelijke kwaliteit vereist. De provincie is van mening dat een verantwoording van deze zorgplicht ontbreekt. Daarnaast wordt aangegeven dat zij een gedegen beplantingsplan missen. Zoals hierboven reeds is aangegeven zal initiatiefnemer om een beplantingsplan worden verzocht. In de toelichting zal het gedeelte over het provinciaal beleid aangepast moeten worden met de komst van de Verordening Ruimte fase 2 van de provincie. Eén van de elementen uit deze verordening is de voorgeschreven zorgplicht. In de toelichting zal gemotiveerd worden hoe het bestemmingsplan voldoet aan deze zorgplicht.

Inspectie VROM Zuid

- In de omgeving van het plangebied hebben ontgrondingwerkzaamheden plaatsgevonden, maar niet in plangebied zelf. De Inspectie VROM verzoekt om in het bestemmingsplan op te nemen dat op het moment dat bodemingrepen dieper dan 60 cm plaatsvinden een archeologisch (voor)onderzoek moet plaatsvinden. In de toelichting zal onder de paragraaf 'Cultuurhistorie en archeologie' de voorgestelde zinsnede worden opgenomen.
- In het plangebied is een militaire brandstofleiding gelegen. Deze is niet opgenomen in de regels en op de verbeelding. Het bestemmingsplan zal op dit punt worden aangepast.

Waterschap De Dommel

In eerste instantie heeft het Waterschap aangegeven dat het bestemmingsplan aanpassingen behoeft, maar per e-mail hebben zij aangegeven dat dit uiteindelijk niet noodzakelijk is aangezien het aantal m² verharding niet toeneemt.

Het voorontwerp-bestemmingsplan behoeft om die reden geen aanpassing.

Inspraak

Tijdens de inspraakperiode is geen schriftelijke reactie ingediend.

Vught, 24 maart 2011

Burgemeester en wethouders van Vught

de secretaris,

de burgemeester,

mr. R.P.B.M. Brekelmans

R.J. van de Mortel