

Gemeente Bladel

Ruimtelijke onderbouwing

Hulselseweg 11 te Bladel

Gemeente Bladel

Ruimtelijke onderbouwing

Hulselseweg 11 te Bladel

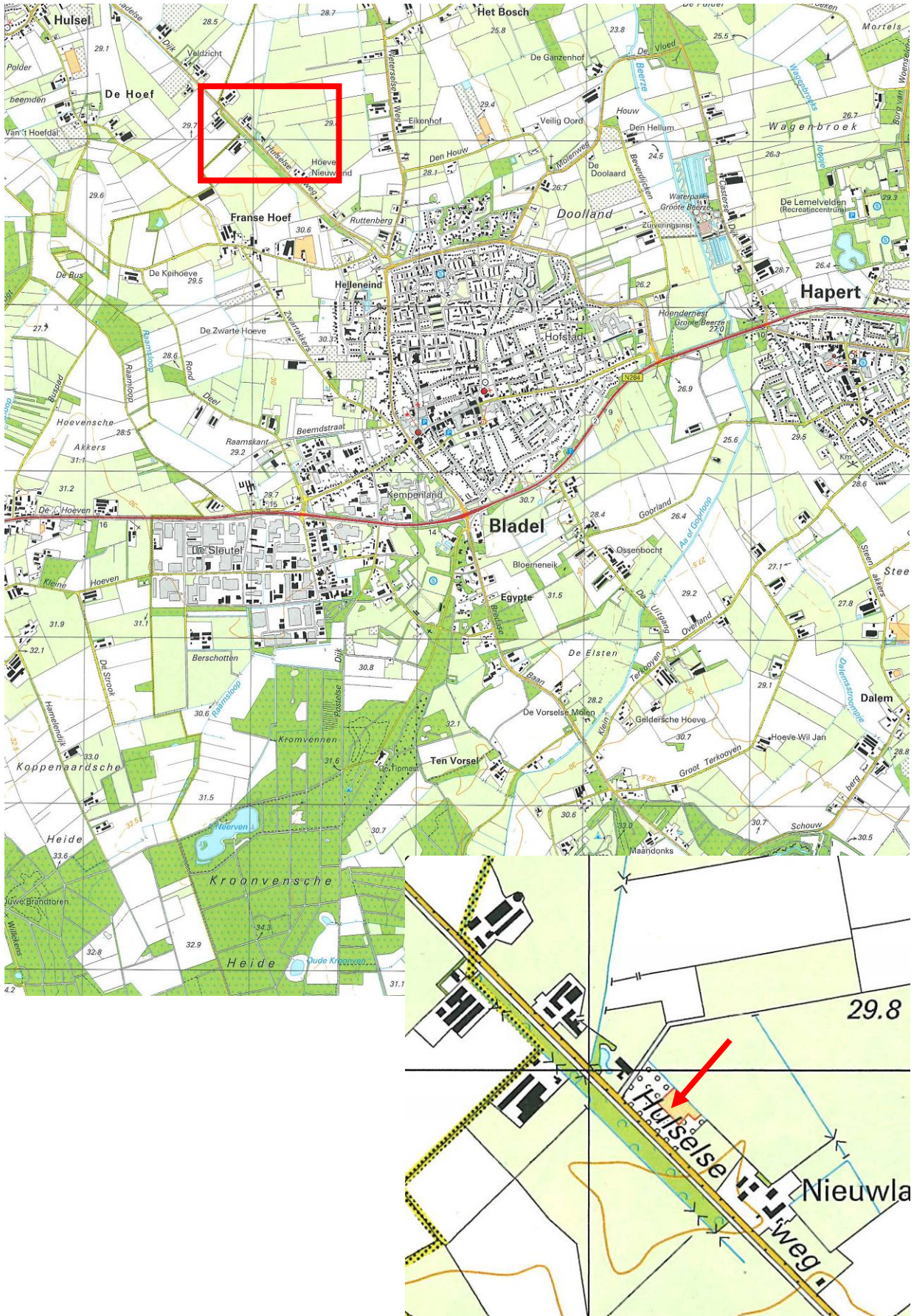
werknummer:	02144.021
opdrachtgever:	krijger Advies
datum:	21 oktober 2009
referentie:	02144.021n11
projectverantwoordelijke:	de heer ing. B. Nieuwenhuizen
collegiale toets:	mevrouw ir. E. de Rooij

INHOUD

1	Inleiding	7
1.1	Algemeen	7
1.2	Leeswijzer	7
2	De ruimtelijke onderbouwing	9
3	Gebiedsprofiel	11
3.1	Gemeente en de kern Bladel	11
3.2	De (directe) omgeving en de projectlocatie	11
4	Projectprofiel	13
4.1	Voorgeschiedenis van het tuincentrum "Groenen"	13
4.2	Activiteiten/ werkzaamheden	13
4.3	Doel van het project	13
5	Vigerend beleid	15
5.1	Provinciaal en regionaal beleid	15
5.2	Gemeentelijk beleid	20
6	Planologische relevante aspecten	23
6.1	Algemeen	23
6.2	Externe veiligheid	23
6.3	Bedrijven en milieuzonering	24
7	Effecten en afweging	27
7.1	Inleiding	27
7.2	Effecten en afweging	27
7.3	Aanvaardbaarheid	28
7.4	Conclusie	28

Bijlage

Inrichtingstekening Tuincentrum Groenen (Garden Retail Services)



1 Inleiding

1.1 Algemeen

Centraal binnen dit project staat het Tuincentrum Groenen, gevestigd aan de Hulselseweg 11 te Bladel. Dit bedrijf is in het vigerende bestemmingsplan bestemd als een agrarisch bedrijf met neventak tuincentrum. In de loop der jaren is het bedrijf echter uitgegroeid tot een volwaardig tuincentrum. Al geruime tijd is discussie gevoerd over omvang en plaats van dit bedrijf. om aan alle onduidelijkheden een einde te maken is besloten om een bestemmingswijziging te laten plaatsvinden. Hierbij wordt het bedrijf in zijn geheel wordt bestemd als "Detailhandel" met een functieaanduiding "Tuincentrum". De gemeente heeft besloten om in principe medewerking te verlenen aan deze bestemmingswijziging, mits er een goede ruimtelijke onderbouwing wordt opgesteld. De bestemmingsplanwijziging zal plaats vinden binnen het nieuwe "Bestemmingsplan Buitengebied" dat momenteel in voorbereiding is. De ruimtelijke onderbouwing zal in de toelichting worden opgenomen en dient als verantwoording voor de gemaakte keuze op de verbeelding en de bijbehorende regels.

Tussen gemeente en ondernemer is overeengekomen dat in het bestemmingsplan buitengebied de huidige situatie als maximaal zal worden vastgelegd. Zo is ook voor alle partijen duidelijk (ondernemer, gemeente en derde-belanghebbenden) welke activiteiten wel en niet zijn toegestaan en dat verdere uitbreiding van bebouwing niet meer mogelijk is.

Om deze aangepaste bestemming op te nemen in het voorontwerp bestemmingsplan "Buitengebied", dient er een goede ruimtelijke onderbouwing op te worden opgesteld. Voorliggende rapportage betreft de ruimtelijke onderbouwing in het kader van dit project.

1.2 Leeswijzer

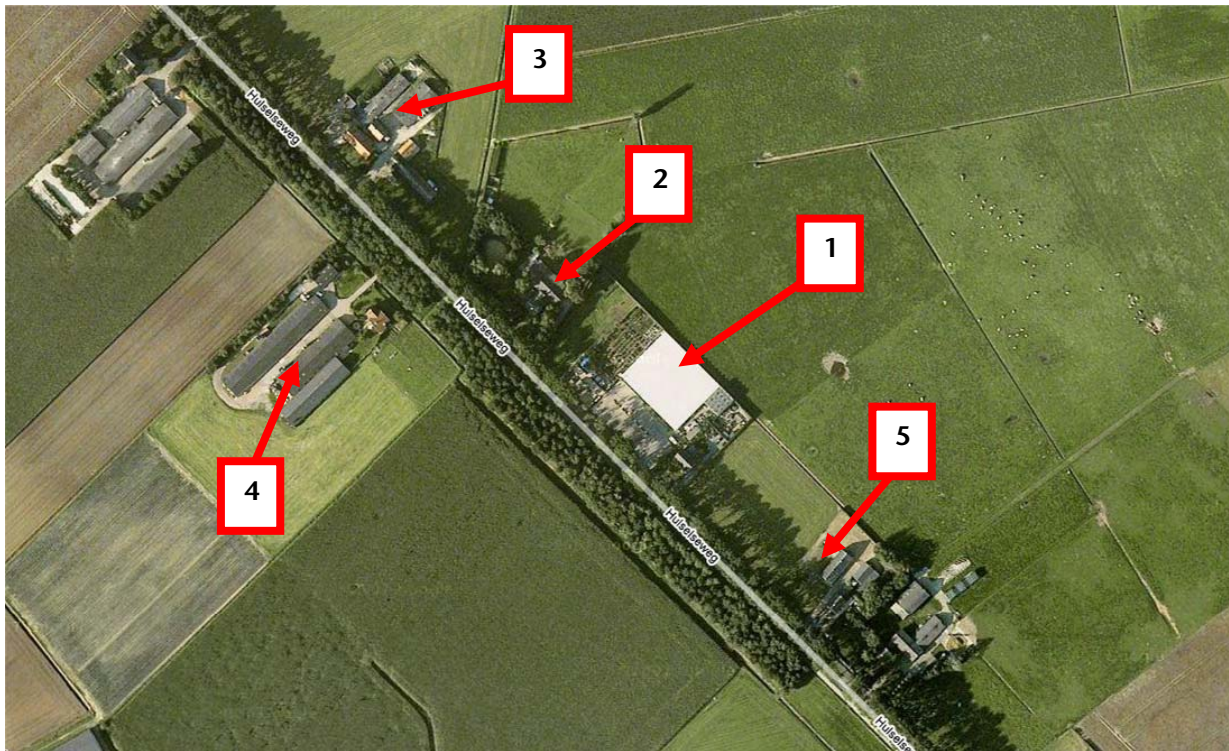
- Allereerst wordt in hoofdstuk 2 de inhoud van de ruimtelijke onderbouwing toegelicht.
- In hoofdstuk 3 komt het gebiedsprofiel aan de orde, waarin de omgeving van de projectlocatie beschreven wordt.
- In hoofdstuk 4 wordt het projectprofiel behandeld.
- In hoofdstuk 5 wordt verder ingegaan op het vigerende beleid. Zowel bovengemeentelijk als gemeentelijk beleid zal worden behandeld.
- In hoofdstuk 6 worden belangrijke aspecten wat betreft de uitvoerbaarheid van het bouwplan behandeld.
- In hoofdstuk 7 volgen een toetsing en argumentatie van het onderhavige project.

2 De Ruimtelijke onderbouwing

Op basis van de door de gemeente Bladel aangedragen inhoudsopgave wordt de ruimtelijke onderbouwing als volgt opgezet:

- Een gebiedsprofiel, waarin aandacht dient te worden besteed aan de ruimtelijk structuur van de omgeving, de aanwezige waarden en functies en infrastructuur.
- Het projectprofiel, waarin in een beschrijving van het project wordt gegeven. Hierbij wordt onder andere aandacht besteed aan de situering, gebruiksfunctie en ontsluiting van het project.
- Een beleidsafstemming, waarin beschreven wordt op welke aspecten het project past binnen c.q. afwijkt ten opzichte van het vigerende beleid. Extra aandacht moet hierin besteed worden aan de mate van afwijking ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan en de relatie met het toekomstige bestemmingsplan "Buitengebied".
- Een beschrijving van alle planologisch relevante aspecten van het project en de planologische afweging in relatie tot deze aspecten.

De onderhavige ruimtelijke onderbouwing is op basis van de hiervoor beschreven opzet uitgewerkt.



- 1. Tuincentrum Groenen
- 2. Hulselseweg 13
- 3. Hulselseweg 15
- 4. Hulselseweg 10
- 5. Hulselseweg 9



Luchtfoto van de projectlocatie en de directe omgeving

3 Gebiedsprofiel

3.1 Gemeente en de kern Bladel

De gemeente Bladel ligt in het zuiden van de provincie Noord-Brabant, en maakt deel uit van het inventarisatiegebied Regio Kempenland.

Het dorp Bladel is ontstaan op het punt van samenkomst van enkele oude wegen. De wegen die de historische structuur van Bladel vormen zijn de Sniederslaan-Bleijendoek, Helleneind-Europalaan, Heeleind, Van Dissellaan en de markt. De groei van Bladel heeft plaatsgevonden in oostelijke richting en vervolgens naar zowel het zuiden als naar het noorden. Na de aanleg van de Provinciale weg is deze als een begrenzing van het dorp gaan fungeren. De uitbreiding van het dorp heeft daardoor vooral in noordelijke richting plaatsgevonden. Door deze groeirichting is het centrum excentrisch binnen de kern komen te liggen.

3.2 De (directe) omgeving en de projectlocatie

Omgeving en aanwezige functies

Het tuincentrum is gelegen op ca. 750 m ten noordwesten van de kernrand van Bladel. Het tuincentrum is direct gelegen aan de Hulselseweg, deze weg loopt halverwege over de Bladelsedijk en vormt de verbindingroute tussen de kernen Bladel en Hulsel.

Er is sprake van een open agrarische omgeving met diverse bebouwingslinten afgewisseld met (kleine) gegroepeerde groene elementen in de vorm van bomenrijen en/of bossen.

In de directe omgeving van de projectlocatie zijn diverse functies te vinden. Het betreft hier een tweetal woonfuncties aan de Hulselseweg 13 en 9 (respectievelijk nummers 2 en 5 op de nevenstaande foto). Verder is er een aantal agrarische bedrijven te vinden, de intensieve veehouderijen aan de Hulselseweg 15 (3) en de Hulselseweg 10 (4) zijn hierbij relevant aangezien de milieucontouren van deze bedrijven over de projectlocatie vallen. Meer hierover in hoofdstuk 6 van deze rapportage.

De projectlocatie

Op de projectlocatie zelf is het in dit project centraal staande tuincentrum te vinden. Het terrein van het tuincentrum is aan de voorzijde grotendeels verhard ten behoeve van parkeren. Ter plaatse is ruimte voor 54 plaatsen. De ontsluiting van dit parkeerterrein vindt rechtstreeks plaats middels de Hulselseweg. Verder omvat het terrein het bedrijfspand (binnen verkoopruimte) van het tuincentrum, een buitenverkoopruimte en een bedrijfswoning.

In totaal heeft het tuincentrum een oppervlakte van ca. 8.000 m² waarvan ca. 2.400 m² bebouwd is. Inclusief de overkappingen is in totaal ca. 3.000 m² overdekt. De eerder genoemde bedrijfswoning is te vinden aan de oostzijde van het bedrijfspand.

In de bijlage van deze rapportage is een inrichtingstekening opgenomen van het tuincentrum.

4 Projectprofiel

4.1 Voorgeschiedenis van het tuincentrum "Groenen"

Van oudsher is ter plaatse een kwekerij gevestigd. Verkoop van eigen geteelde producten is vanaf het begin aan de orde geweest. In de loop der jaren is door de wijziging in het vraagaanbod en een stukje risicospreiding, de verkoop van de eigen geteelde producten uitgebreid met verkoop van aanverwante artikelen, niet van eigen kwekerij afkomstig.

Op grond van die feitelijke situatie is – na een AAB advies – ook bouwvergunning voor een bedrijfswoning afgegeven. Daarmee staat vast dat de agrarische activiteit lang de hoofdfunctie is geweest binnen het onderhavige bedrijf.

Bij de procedure rondom het bestemmingsplan buitengebied 1998 is tussen gemeente en ondernemer de afspraak gemaakt dat de bestemming agrarisch bedrijf met neventak tuincentrum opgenomen zou worden. Dit gelet op de gegroeide feitelijke situatie en de te verwachten situatie in de komende planperiode. Dit alles met de bedoeling om de verhouding kwekerij/tuincentrum een verhouding van 50/50% te doen zijn. De ondernemer werd intussen ondersteund door het MKB die een dergelijke aanpassing in de bedrijfsvoering bedrijfseconomisch noodzakelijk achtte.

De marktsituatie in de kwekerijsector maakte het voor de ondernemer echter noodzakelijk om de kwekerij van coniferen die hij altijd heeft gehad, af te stoten. Dat bleek bedrijfseconomisch niet langer rendabel en gaf een te zwaar negatief effect op de andere bedrijfsonderdelen. Daarmee kwam de verhouding 50/50 agrarisch en tuincentrum onder druk te staan. Ook de marktsector van de tuincentra vergde steeds meer investeringen van de ondernemer. Vandaar dat bij de inventarisatie in het kader van de algehele herziening van het bestemmingsplan buitengebied van de zijde van de ondernemer in alle openheid is aangegeven dat de vigerende bestemming niet langer toereikend is.

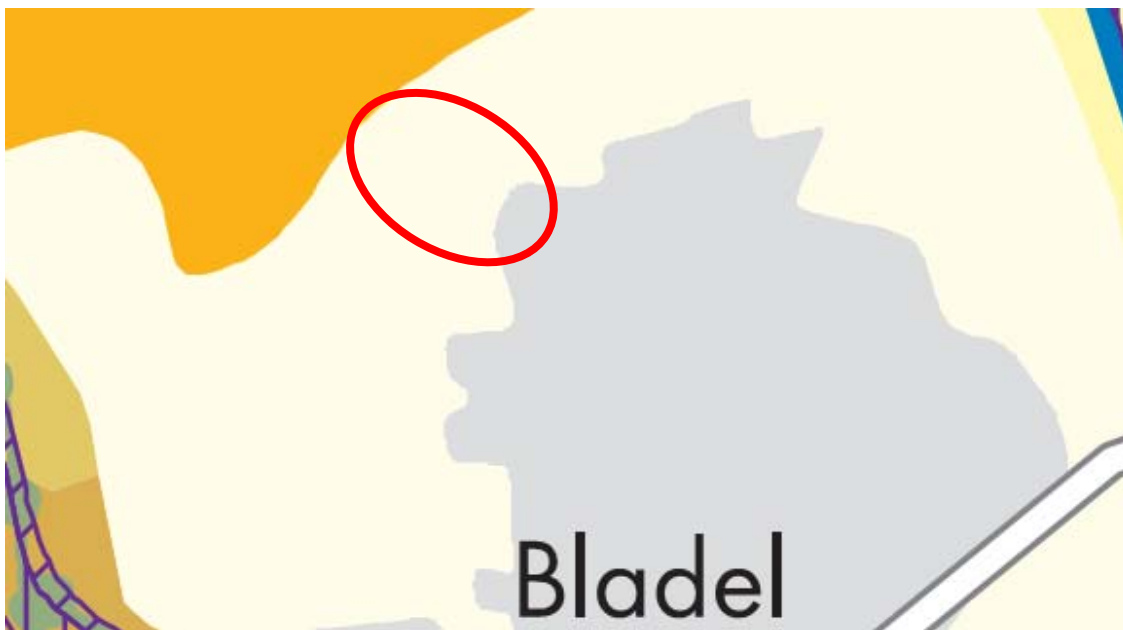
Gemeente en ondernemer hebben aan de hand van de feitelijke situatie afgesproken dat de bebouwing en de oppervlakte buitenverkoop hun maximum hebben bereikt. Om te voorkomen dat het bedrijf desondanks naar de toekomst nog verder doorgroeit is afgesproken dat de feitelijke situatie thans positief zal worden bestemd, maar dat ook duidelijk is dat de planologische aanvaardbaarheid van het bedrijf eindigt bij de huidige omvang van het bedrijf. Met andere woorden, uitbreiding qua bebouwing naar de toekomst toe behoort niet tot de mogelijkheden. Wel wordt de optie opengelaten om binnen het bestemmingvlak met de bebouwing te schuiven, dit alles echter binnen de maximale oppervlakte van 2400 m². Ook de parkeergelegenheid op eigen terrein dient te worden gewaarborgd.

4.2 Doel van het project

Zoals omschreven in paragraaf 4.1 is het tuincentrum als nevenactiviteit ter plaatse ontstaan. Derhalve is in het vigerende bestemmingsplan "Buitengebied" sprake van een agrarisch bedrijf met een neventak. Inmiddels is het tuincentrum uitgegroeid tot een volwaardig bedrijf dat ter plaatse de hoofdfunctie vormt.

De afgelopen jaren is gebleken dat het tuincentrum ter plaatse geen belemmeringen veroorzaakt naar de omgeving en goed functioneert. In de inleiding is aangegeven dat al geruime tijd discussie is gevoerd over de omvang en plaats van dit bedrijf. om aan de onduidelijkheden een einde te maken heeft de initiatiefnemer gevraagd wat de mogelijkheden zijn. Tijdens een overleg tussen de gemeente Bladel en de initiatiefnemer zijn er afspraken vastgelegd (omvang en gebruik) en is door de gemeente besloten om in principe medewerking te verlenen aan het verzoek om een bestemmingswijziging toe te passen. Het doel van deze ruimtelijke onderbouwing is te motiveren waarom het verantwoord is om de huidige bestemming te laten wijzigen in de nieuwe bestemming. De ruimtelijke onderbouwing zal in de toelichting worden opgenomen en de, op de plankaart en bijbehorende regels, gemaakte keuze te verantwoorden.

Hierbij wordt het maximale bebouwde oppervlak bepaald door de omvang van het huidig bebouwd oppervlak onder de voorwaarde dat het bedrijf zorgt voor een goede uitstraling, passend in de omgeving. Hiermee is het tuincentrum juridisch vastgesteld en is de in de toekomst sprake van een juridische regeling die aansluit op de feitelijke situatie. Tevens is hiermee de toekomst van het bedrijf ter plaatse verzekerd.



LEGENDA			
GHS-NATUUR	Natuurparel / natte natuurparel		Waterwingebied
	Overig bos- en natuurgebied		25- jaarszone
	Ecologische verbindingzone		100- jaarszone
GHS-LANDBOUW	Leefgebied kwetsbare soorten		Boringsvrije zone
	Leefgebied struweelvogels		Regionaal waterbergingsgebied
	Natuurontwikkelingsgebied		Reserveringsgebied waterberging
AHS-LANDSCHAP	Leefgebied dassen		Stroomweg
	Waterpotentiegebied		Regionaal verbindend net (RVN)
	RNLElandschapsdeel		Spoorweg
AHS-LANDBOUW	Glastuinbouw - vestigingsgebied		Vaarweg
	Glastuinbouw - projectvestigingsgebied		Bestaand stedelijk gebied provincie Noord-Brabant (2004)
	Glastuinbouw - mogelijk doorgroeigebied		Bos en heide, buiten de provincie Noord-Brabant (2005)
	Glasboomteeltgebied		Bebouwing buiten de provincie Noord-Brabant (2005)
	Landbouwontwikkelingsgebied		Grote oppervlaktewateren, rivieren en beken (1997)
	Overig		Plangrens

Plankaart Paraplunota Interimstructuurvisie

5 Vigerend beleid

5.1 Provinciaal en regionaal beleid

Interimstructuurvisie / Paraplunota provincie Noord-Brabant, 2008

Aanleiding voor het opstellen van deze structuurvisie is de inwerkingtreding van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening per 1 juli 2008. De Interimstructuurvisie is (grotendeels) gebaseerd op het voormalige Streekplan 2002, aangevuld met nieuwe beleidsuitgangspunten. Hoofddoelstelling in de Interimstructuurvisie blijft zorgvuldig ruimtegebruik, uitgewerkt in vijf leidende principes:

- meer aandacht voor de onderste lagen;
- zuinig ruimtegebruik;
- concentratie van verstedelijking;
- zonering van het buitengebied;
- grensoverschrijdend denken en handelen.

In de Interimstructuurvisie wordt zonering van het buitengebied gehanteerd, waarbij globaal de onderverdeling is gemaakt in Groene Hoofdstructuur (GHS) en Agrarische Hoofdstructuur (AHS). Onderhavige projectlocatie ligt in de AHS waar de instandhouding en de versterking van de landbouw voorop staat. Landbouwbedrijven hebben er in beginsel de ruimte om zich te ontwikkelen in de door hen gewenste richting. Nader gespecificeerd ligt de locatie in de AHS-landbouw overig. De AHS-landbouw omvat de meest pure landbouwproductiegebieden. De natuurwaarden en de daarmee samenhangende landschapswaarden die in deze gebieden voorkomen zijn zo algemeen of komen alleen in zulke kleine gebiedjes voor, dat een aanduiding daarvan op de kaart Ruimtelijke Hoofdstructuur achterwege is gelaten.

Ten aanzien van een tuincentrum in het buitengebied is de Interimstructuurvisie zeer strikt; tuincentra worden aangemerkt als een bijzondere vorm van detailhandel en dienen specifiek bestemd te worden. De Interimstructuurvisie geeft de volgende definitie van Tuincentrum:

“Detailhandel met een al dan niet geheel overdekt verkoopvloeroppervlak, waarop artikelen voor de inrichting en het onderhoud van particuliere tuinen en daarmee rechtstreeks samenhangende artikelen te koop worden aangeboden”.

Toetsing aan Interimstructuurvisie / Paraplunota provincie Noord-Brabant, 2008

De ligging van het tuincentrum binnen de agrarische hoofdstructuur en nadere zone landbouw, vormt geen belemmering. Belangrijk hierbij is dat omliggende (agrarische)bedrijven niet belemmerd worden in hun werkzaamheden en mogelijkheden. In het hierop volgende hoofdstuk wordt ingegaan op de relatie van het tuincentrum ten opzichte van de omliggende intensieve veehouderijen. Hier blijkt uit dat er geen belemmeringen zijn.

Onderhavig project betreft het juridisch mogelijk maken van het reeds bestaande tuincentrum. Het betreffende tuincentrum past binnen de begripsomschrijving uit de Interimstructuurvisie en aansluitend op het beleid uit deze beleidsnota (om tuincentra specifiek te bestemmen) wordt het tuincentrum bestemd als detailhandel met een specifieke aanduiding tuincentrum.



Legenda

Integrale zonerings (planologische doorwerking)

Extensiveringsgebied

- Natuur
- Overig

Landbouwonwikkingsgebied

- Primair
- Primair, aandacht voor struweelvogels / dassen (nvt)
- Secundair

Verwevingsgebied



Stedelijk gebied (geen integrale zonerings)



Recreatie

- Recreatieve poort
- Intensief recreatief gebied
- Projectlocatiegebied
- ? Stedelijk uitloopgebied

Sociale economie

- Leefbaarheid

Plankaart Sociale en economische vitaliteit (Reconstructieplan Beerze-Reusel)

Reconstructieplan Beerze-Reusel

Herziening reconstructieplannen

De reconstructieplannen zijn in 2005 definitief vastgesteld door Provinciale Staten. Op 27 juni 2008 hebben Provinciale Staten de ontwerpen correctieve herziening reconstructieplannen, de Nota van zienswijze en de Nota van wijziging vastgesteld.

Na bestudering van de correctieve herzieningen voor het Reconstructieplan Beerze-Reusel is gebleken dat deze niet relevant is voor onderhavig project.

De reconstructie

De belangrijkste aanleiding van de reconstructie is dat (intensieve) landbouw, wonen, werken, mobiliteit, recreatie en natuur elkaar te vaak in de weg zitten. Gevolg is dat landbouw en recreatie zich niet goed kunnen ontwikkelen, en dat de kwaliteit van natuur, landschap en water onder druk staat. Om de problemen in het landelijk gebied structureel en op een samenhangende manier aan te pakken heeft het Rijk de 'Reconstructiewet Concentratiegebieden' in het leven geroepen. Directe aanleiding voor de wet was de varkenspestepidemie van 1997, maar in de concrete uitwerking is de wet veel breder. Doel van de wet is:

1. De versterking van de sociaal-economische vitaliteit van het landelijk gebied (versterking van landbouw en recreatie, en van wonen, werken en leefbaarheid);
2. De verbetering van de omgevingskwaliteit (natuur, landschap, water, ammoniak, stank);
3. De vermindering van de veterinaire kwetsbaarheid (met name de aanleg van varkensvrije zones).

Zonering

Aansluitend op het Streekplan 2002 (inmiddels Interimstructuurvisie) verdeelt het reconstructieplan het buitengebied in diverse zones. Naast de zonering uit het Streekplan is hier nog een integrale zonering aan toegevoegd. Deze zonering is met name toegespitst op intensieve veehouderijen. Het belang van de intensieve veehouderij is afgenomen, maar vindt wel plaats op locaties waar duurzame ontwikkeling mogelijk is. Een aantal gebieden is primair bestemd voor de landbouw, in andere zijn functies verweven. De integrale zonering is het indelen van het reconstructiegebied in drie zones: gebieden met perspectief voor primair intensieve veehouderij, gebieden met perspectief voor hetzij natuur hetzij woonfuncties en gebieden waar natuur, landschap, cultuurhistorie, wonen, werken en landbouw met elkaar zijn verweven. Het betreft hier de volgende gebieden:

- Landbouwontwikkelingsgebieden: dit zijn gebieden waar ruime mogelijkheden zijn voor de ontwikkeling van intensieve veehouderijbedrijven. Bestaande agrarische bedrijven op een duurzame locatie kunnen hier via een wijzigingsbevoegdheid doorgroeien. Gedeeltes van landbouwontwikkelingsgebieden waar sprake is van een overlap met kwetsbare functies, zijn als secundaire landbouwontwikkelingsgebieden aangeduid. Het overige deel is primair landbouwontwikkelingsgebied en hier dient in eerste instantie eventuele nieuwvestiging plaats te vinden.
- In verwevingsgebieden kunnen individuele bedrijven (lees intensieve veehouderijen), mits de omgeving dit toelaat, zich duurzaam ontwikkelen.

- In extensiveringsgebieden hebben intensieve veehouderijen geen duurzaam perspectief. In extensiveringsgebieden met primaat wonen of natuur geldt, net als bij verwevingsgebieden en landbouwontwikkelingsgebieden, een lager beschermingsniveau van stankgevoelige objecten.

Onderhavig project is gelegen binnen een primair landbouwontwikkelingsgebied.

Toetsing aan het Reconstructieplan Beerze-Reusel

Zoals aangegeven is de projectlocatie gelegen binnen landbouwontwikkelingsgebied met een primaire status. Dit betekent dat binnen dit gebied nieuwvestiging van intensieve veehouderijen mogelijk is en dat bestaande intensieve veehouderijen niet belemmerd mogen worden in functioneren. In hoofdstuk 6 van deze rapportage wordt ingegaan op de relatie tussen het tuincentrum en de nabij gelegen intensieve veehouderijen. Hier blijkt uit dat het tuincentrum niet voor belemmeringen zorgt.

Regionaal Structuurplan regio Eindhoven / Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant

In het Regionaal Structuurplan regio Eindhoven / Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost Brabant (hierna: Uitwerkingsplan) wordt een aantal regionale ambities geformuleerd.

Economische speerpunten voor de landelijke regio zijn het behoud en de verbetering van de leefbaarheid en economische vitaliteit. Hierbij gaat het om het behoud van een concurrerende duurzame intensieve veehouderij, behoud en versterking van bestaande en nieuwe economische sectoren, behoud en versterking van de regionale kennisinfrastructuur en de ontwikkeling van de toeristische sector.

Sociaal-economische speerpunten zijn het behoud van de huidige hoge belevingswaarde van de landelijke regio en het voorzieningenniveau in de landelijke regio op peil houden door woningbouw voor eigen behoefte (en naar doelgroep) toe te staan in kernen en extensiveringszone. Ecologische speerpunten zijn het vrijhouden van de landelijke regio voor verstedelijking, de beken als structuurdragers inzetten en het Groene Woud behouden, beheren en versterken.

De projectlocatie is gelegen in het buitengebied van de kern Bladel en valt binnen de plankaart in een landschapsbeheer gebied.

Het beleid voor deze gebieden is gericht op het beheer en behoud van de bestaande landschappelijke verschijningsvorm, zoals die is aangegeven op de basisstructuurkaart van Noord-Brabant. Nieuwe ontwikkelingen zijn ook in beperkte mate toegestaan.

Toetsing aan Regionaal Structuurplan regio Eindhoven / Provinciaal Uitwerkingsplan Zuidoost-Brabant

Onderhavig project betreft het juridisch mogelijk maken van een bestaand tuincentrum in het buitengebied van Bladel. Gezien het feit dat het tuincentrum al jaren aanwezig is en er ook geen fysieke veranderingen plaats vinden, kan worden gesteld dat de landschappelijke verschijningsvorm ter plaatse ongewijzigd blijft.

Handleiding voor ruimtelijke plannen Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel

Deze handleiding is vastgesteld op 20-07-2004 door Gedeputeerde Staten. Uit deze handleiding blijkt dat in de landelijke regio's de Provincie ernaar streeft alleen bedrijven te laten vestigen die daarin qua aard, schaal en functie als passend kunnen worden beschouwd. Voor bestaande bedrijven in de landelijke regio's die zodanig groeien dat zij vanwege hun aard, schaal of functie niet langer passen in een landelijke regio, streeft de Provincie ernaar deze te verplaatsen naar een stedelijke regio, het bovenregionale bedrijventerrein Moerdijk, het toekomstige bovenregionale bedrijventerrein Moerdijkse Hoek of naar een regionaal bedrijventerrein in een landelijke regio. Dit neemt niet weg dat binnen het regionale ruimtebudget een zekere mate van vrijheid bestaat om bestaande grote bedrijven te laten groeien. Het voorzien in de ruimtebehoefte van grote bedrijven heeft echter tot gevolg dat in de betreffende landelijke regio minder ruimte overblijft voor kleine en middelgrote bedrijven.

In het algemeen beschouwd de Provincie bedrijven met een kavel van meer dan 5.000 m² als bedrijven die vanwege hun schaal niet passen in de landelijk regio.

Nieuwvestiging van niet-agrarische bedrijven in het buitengebied is in het algemeen niet toegestaan. Bestaande niet-agrarische bedrijven in het buitengebied, van zowel de stedelijke als de landelijke regio's, krijgen op grond van paragraaf 3.4.14 van het Streekplan 2002, een uitbreidingsruimte van maximaal 15% van de volgens het bestemmingsplan of verleende vrijstellingen toegestane bebouwingsoppervlakte.

Tuincentra worden aangemerkt als een bijzondere vorm van detailhandel en dienen specifiek bestemd te worden. Voor de vestiging van een tuincentrum geldt dat, gelet op het specifieke karakter en de grootschaligheid daarvan (veelal groter dan 1 ha) vestiging op een bedrijventerrein vanuit oogpunt van zuinig ruimtegebruik ongewenst is en in een kernrandzone de voorkeur verdient.

Toetsing aan Handleiding voor ruimtelijke plannen Bedrijventerreinen, kantoren, voorzieningen en detailhandel

Zoals diverse malen aangegeven betreft onderhavig project het juridisch mogelijk maken van een bestaand tuincentrum in het buitengebied van Bladel. Van een uitbreiding is geen sprake waardoor de beleidsvisie uit deze handleiding op uitbreidingen van bestaande bedrijven en nieuwvestiging van bedrijven, niet van toepassing is.

Het tuincentrum heeft in totaal een oppervlakte van ca 8.000 m². Hiervan is een deel echter in gebruik ten behoeve van de bedrijfswoning (ca. 1.650 m²) en een deel is enkel in gebruik als grasland (ca. 1.925 m²). Dit heeft als gevolg dat het feitelijk gebruik van de totale gronden ten behoeve van het tuincentrum onder de door de Provincie gestelde norm van 5.000 m² voor bedrijven die vanwege hun schaal niet passen in de landelijk regio. Daarnaast is het tuincentrum gelegen aan een bebouwingslint op ca. 850 m van de kernrand. Deze locatie kan gezien worden als onderdeel van de kernrandzone van de kern Bladel. Conform de handleiding genieten dergelijke locaties voor een tuincentrum de voorkeur.

5.2 Gemeentelijk beleid

Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Bladel

De gemeente heeft een gebiedsvisie opgesteld naar aanleiding van de provinciale notitie Buitengebied in Ontwikkeling (BIO). In deze visie wordt onder andere ingegaan op de hergebruikmogelijkheden van voormalige agrarische bebouwing in bebouwingsconcentraties. De locatie Hulseseweg 11 is niet in een bebouwingsconcentratie gelegen. Dat betekent dat er automatisch terug wordt gevallen op het provinciale beleid. De beleidsnotitie BIO van de provincie Brabant bestaat uit 4 beleidslijnen te weten:

- de beleidslijn paardenhouderijen;
- de beleidslijn voormalige agrarische bebouwing (VAB) in het buitengebied
- de beleidslijn verbrede landbouw en nevenactiviteiten
- de beleidslijn bebouwingsconcentraties;

Toetsing aan Gebiedsvisie voor bebouwingsconcentraties Bladel

Voor onderhavig initiatief is de beleidslijn voormalige agrarische bebouwing in het buitengebied van belang. In principe komt het initiatief voort uit een nevenactiviteit van een plantenkweker. In de loop der tijd is het omgevormd tot een tuincentrum. De provincie zegt het volgende over VAB's in het buitengebied: De verruiming van hergebruikmogelijkheden van VAB's in het buitengebied moet passen binnen de functies die aan het buitengebied worden toebedeeld, te weten landbouw, natuur en recreatie en stedelijk uitloopgebied. De hergebruikmogelijkheden van VAB's in het buitengebied zijn daarom beperkt. Door sloop van overtollige bebouwing op een VAB zijn er hergebruikmogelijkheden van de voormalige agrarische bedrijfswooning voor de functie wonen, is de vestiging van agrarisch verwante – en agrarisch technische hulpbedrijven mogelijk op VAB's buiten de GHS, mits voor deze locaties geen sloop van bedrijfsgebouwen heeft plaatsgevonden met gebruikmaking van de Rbv en regeling 'ruimte-voor-ruimte'. De notitie BIO is opgesteld vanuit de reconstructiedoelinden en gaat met name in over de hergebruikmogelijkheden van stallen die in gebruik waren voor de intensieve veehouderijtak. In dit geval gaat het voornamelijk om kassen. In dit geval is de kwekerij op een logische manier gegroeid naar een tuincentrum en is er in die hoedanigheid ook geen sprake van overtollige bebouwing. De gemeente heeft dan ook aangegeven in principe medewerking te verlenen aan dit initiatief mits het aan de algemene voorwaarden, m.u.v. de voorwaarde sloop van overtollige bebouwing voldoet zoals die gelden bij hergebruik van VAB. De gemeente heeft ook nadrukkelijk aangegeven dat er geen uitbreidingsruimte wordt geboden middels het bestemmingsplan. Mocht het bedrijf in de toekomst willen groeien dan zal het bedrijf moeten verplaatsen naar een meer geschikte locatie.

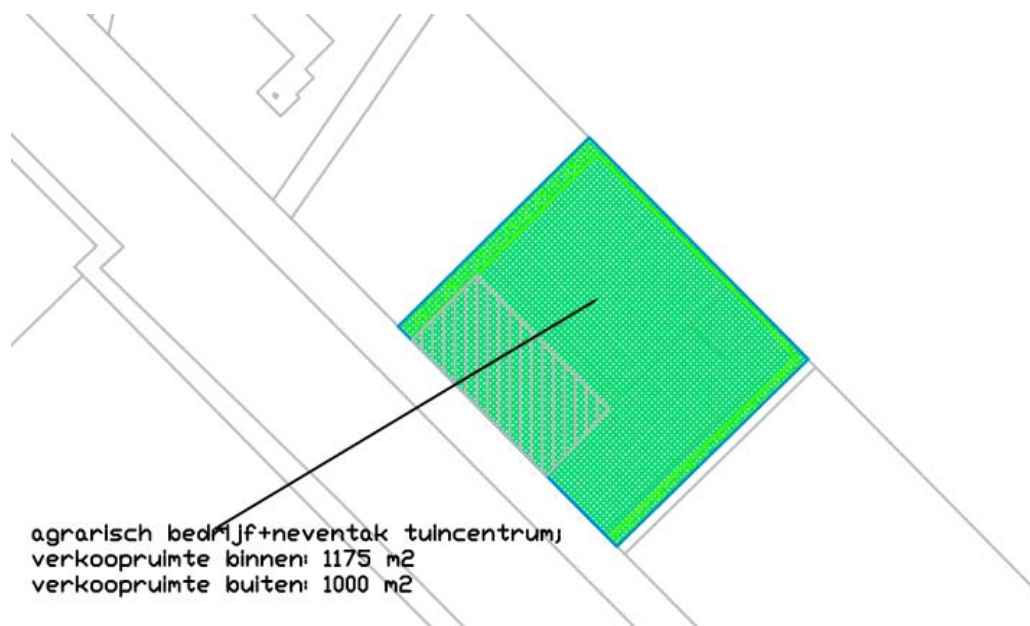
Vigerend bestemmingplan Buitengebied 1998, eerste herziening 2002

Het tuincentrum is gelegen binnen het bestemmingsplan Buitengebied uit 1998. Dit plan is herzien in 2002. Het bestemmingsplan is door de gemeenteraad van Bladel vastgesteld op 17 december 1998 en door Gedeputeerde Staten goedgekeurd op 26 september 2002.

Binnen de eerste herziening van dit bestemmingsplan valt de projectlocatie binnen de gebiedsbestemming "Agrarisch gebied". De gronden binnen deze bestemming zijn bedoeld voor agrarische doeleinden met bijhorende voorzieningen. Op deze gronden mogen uitsluitend

(behoudens vrijstelling) bebouwd worden met kassen, hoge tunnels, lage tunnels en/of andere teeltondersteunende voorzieningen.

De projectlocatie is binnen de gebiedsbestemming "Agrarisch gebied" gelegen binnen de detailbestemming "Agrarisch bedrijf" met neventak tuincentrum. Deze gronden zijn bestemd voor agrarische bedrijfsdoeleinden ten behoeve van de uitoefening van een volwaardig agrarisch bedrijf. De neventak 'tuincentrum' mag dan ook niet het volwaardig gebruik zijn van de betreffende gronden.



Uitsnede plankaart 2, kaartblad noord

Toetsing aan het vigerend bestemmingsplan Buitengebied 1998, eerste herziening 2002

Zoals eerder aangegeven is het tuincentrum in de loop der jaren uitgegroeid tot een volwaardig bedrijf waardoor het centrum het begrip neventak ontgroeid is. Ter plaatse is geen sprake meer van een agrarisch bedrijf maar van een volwaardig tuincentrum. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het tuincentrum strijdig is met het vigerende bestemmingsplan.



Uitsnede verbeelding voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2009

Voorontwerp bestemmingsplan Buitengebied 2009

De gemeente Bladel is momenteel werkzaam aan het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied voor de gemeente. Het voorontwerp van dit bestemmingsplan heeft van 20 april 2009 tot en met 7 juni 2009 ter inzage gelegen.

In dit bestemmingsplan krijgt de projectlocatie de bestemming "Detailhandel" met een functieaanduiding "Tuincentrum". Tevens wordt vastgelegd dat er maximaal 2.400 m² aan bebouwing gerealiseerd mag worden ten behoeve van het tuincentrum. Agrarische bedrijfsvoering zoals deze op basis van het vigerend bestemmingsplan (nog) mogelijk gemaakt wordt is hiermee niet langer mogelijk.

Door de projectlocatie op deze manier te bestemmen wordt de bestaande situatie mogelijk gemaakt en is de planologische regeling in overeenstemming met de feitelijke situatie, hetgeen zowel door de gemeente als de initiatiefnemer nagestreefd wordt.

6 Planologische relevante aspecten

6.1 Algemeen

Om de uitvoerbaarheid van het project te kunnen aantonen, moeten er een aantal planologisch relevante aspecten bekeken te worden.

Zoals eerder aangegeven betreft onderhavig plan het juridisch mogelijk maken van de bestaande situatie zoals deze in de afgelopen jaren is ontstaan. In het kader van het plan worden derhalve dan ook geen fysieke veranderingen (in de vorm van bijvoorbeeld uitbreidingen) aangebracht aan de bestaande situatie. Vanuit het vigerende beleid gezien is echter wel sprake van een nieuwe situatie aangezien het tuincentrum in het vigerende bestemmingsplan nog als nevenfunctie gezien wordt, terwijl deze inmiddels ter plaatse de hoofdfunctie geworden is.

Doordat er fysiek geen veranderingen worden doorgevoerd kan worden gesteld dat de situatie voor wat betreft aspecten als de waterhuishoudkundige situatie, bodemgesteldheid, cultuurhistorie en archeologie, flora en fauna en akoestiek hierdoor ongewijzigd blijven. Ten aanzien van deze aspecten zijn er dan ook geen belemmeringen.

6.2 Externe veiligheid

Externe veiligheid heeft betrekking op de risico's voor de omgeving als gevolg van het gebruik, de opslag, de productie en het transport van gevaarlijke stoffen. Het externe veiligheidsbeleid heeft als doel om de kans dat mensen in de omgeving van een bedrijf overlijden ten gevolge van een ongeval in dat bedrijf waarbij gevaarlijke stoffen betrokken zijn, binnen aanvaardbare grenzen te houden. Het product van kans en effect (overlijden) wordt aangeduid met het begrip risico. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen plaatsgebonden risico (voorheen individueel risico) en groepsrisico.

Bedrijven

Op de projectlocatie en in de directe omgeving komen geen bedrijven voor, die in het kader van de externe veiligheid als risicovol kunnen worden aangemerkt.

Weg-, water- en railverkeer

In een vijfjaarlijkse inventarisatie door de provincie Noord-Brabant van de door het verkeer veroorzaakte risico's op doorgaande wegen, uitgevoerd in 1997, komen geen wegen voor, die in of in de nabijheid van de projectlocatie liggen. Dit betekent dat de risico's op die wegen door de provincie Noord-Brabant niet bovenmatig hoog worden geacht.

In de directe omgeving van de projectlocatie liggen geen spoorwegen. Dit houdt dus in dat er geen beperkingen zijn voor nieuwe ontwikkelingen.

Kabels en leidingen

Binnen de projectlocatie zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig. De aanwezige leidingen hebben een zone van 4 m respectievelijk 5 m. Deze leidingen bevinden zich buiten het voor publiek toegankelijke gebied.



Achtergrondbelasting



Geurhinder huidige situatie

Achtergrondbelasting



Geurhinder toekomstige situatie

6.3 Bedrijven en milieuzonering

De situatie voor wat betreft de milieuzonering vanuit de projectlocatie richting de omliggende (woon en agrarische) functies en vice versa vormt eveneens geen belemmering. Voorafgaand aan de toetsing is het noemenswaardig dat er sprake is van een bestaande situatie die reeds al jaren aanwezig is. Van een feitelijke realisatie van het tuincentrum is derhalve geen sprake, hierdoor blijft de bestaande milieukundige situatie ter plaatse onveranderd.

Uitgaande van de VNG uitgave "Bedrijven en milieuzonering editie 2009" heeft een tuincentra (sbi-code 2008; 4752) een hinderafstand van maximaal 30 m voor het aspect geluid. De dichtstbijzijnde woonpercelen zijn gelegen op respectievelijk ca. 35 m (Hulselseweg 13) en ca. 90 m (Hulselseweg 9) gelegen. De woningen die op deze percelen te vinden zijn, zijn echter nog verder gelegen van de inrichtingsgrenzen het tuincentrum. Waardoor het verschil tussen de geldende hinderafstand en de gevoelige functies (wonen) nog groter is. Op basis hiervan kan worden gesteld dat het tuincentrum geen hinder en dus belemmeringen veroorzaakt richting de woningen en vice versa.

Voor wat betreft de relevante nabij gelegen intensieve veehouderijen (Hulselseweg 10 en 15) kan worden gesteld dat deze in hun functioneren en mogelijkheden niet beperkt worden door toedoen van het tuincentrum. De intensieve veehouderij aan de Hulselseweg 12 is dusdanig ver van de projectlocatie gelegen (ca. 300 m) dat de hindercontour niet over de projectlocatie valt.

Een tuincentrum is voor een gedeelte een geurhindergevoelige functie. Klanten blijven over het algemeen niet langer dan 1 a 2 uur op de locatie. De plek waar de kassa's staan en de huidige woning zijn de functies die gevoelig zijn voor geurhinder. Uit het figuur "*Geurhinder bestaande situatie*", blijkt dat de geurhindersituatie op die locatie in orde is. In het buitengebied van Bladel is de wettelijke vastgestelde geurnorm van 14 odeur units vastgesteld. Uit de figuur is af te leiden dat de woning (meest zuidelijk gelegen op het perceel voldoet aan deze norm. De kassa's zijn eveneens aan de zuidelijke kant van het perceel gesitueerd. De Wet geurhinder schrijft voor dat gedeelten van het pand als niet geurhindergevoelig kunnen worden aangemerkt. In dit geval is dat ook aan de orde.

Tussen de betreffende intensieve veehouderijen en het tuincentrum is een burgerwoning (Hulselseweg 13) gelegen die dicht bij de intensieve veehouderijen gelegen is dan het tuincentrum. Er is dan ook sprake van een bestaande situatie, wat betekent dat de woning op het perceel en het tuincentrum reeds aanwezig is en niet voor een extra belemmering van de veehouderij zorgt dan de woning(en) die dichterbij staat.

Met het figuur "*Geurhinder toekomstige situatie*", is de toekomstige situatie weergegeven. Op die kaart is te zien dat de achtergrondsituatie tussen de 14 en 20 odeur units is gelegen. Met betrekking tot de nieuwe functie heeft dit weinig effect, met uitzondering van de kassa's en de woning. Aangezien de woning er reeds staat en het hier alleen om de functieverandering naar tuincentrum gaat, worden er in deze ruimtelijke onderbouwing geen conclusies aangekoppeld.

Met betrekking tot de kassa's is het moeilijk om te zeggen wat hiermee moet gaan gebeuren. Tenslotte is het nog steeds onduidelijk vanuit de provincie hoe de realisatie van de LOG-gebieden vorm gaat krijgen. En zelfs dan kan de bedrijfsvoering van het tuincentrum worden aangepast. Hierbij valt te denken aan de wijze van betalen. Hieruit kan geconcludeerd worden dat deze ontwikkeling geen effect heeft op de agrarische activiteiten in de omgeving.

Om deze reden is door de gemeente besloten het tuincentrum positief op te nemen in het nieuwe bestemmingsplan "*Buitengebied*".

7 Effecten en afweging

7.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de effecten van het project beschreven en wordt ingegaan op de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van het project vanuit diverse invalshoeken. De volgende aspecten komen aan de orde:

- Afstemming met beleid;
- Stedenbouwkundige / visuele gevolgen;
- Maatschappelijke gevolgen;
- Financieel-economische uitvoerbaarheid.

Daarna volgt in dit hoofdstuk de afweging van de wenselijkheid van dit project. Er worden hierbij motieven genoemd waarom het aanvaardbaar is dat aan het onderhavige project doorgang wordt verleend.

Afgesloten wordt met een samenvattende integrale afweging.

7.2 Effecten en afweging

Afstemming met het beleid

Het (reeds bestaande) tuincentrum vormt geen belemmering voor omliggende intensieve veehouderijen, hiermee is het project passend binnen het provinciaal beleid aangezien vanuit het provinciale beleid intensieve veehouderijen in bepaalde gebieden niet belemmerd mogen worden in hun functioneren of (uitbreidings)mogelijkheden.

Onderhavig project past niet binnen het vigerende bestemmingsplan aangezien een volwaardig tuincentrum ter plaatse niet toegestaan is.

Stedenbouwkundige / visuele gevolgen

De stedenbouwkundige en visuele gevolgen door toedoen van onderhavig project zijn nihil aangezien het project het planologisch mogelijk maken van een bestaande situatie betreft. Ter plaatse vinden dan ook geen fysieke veranderingen plaats.

Maatschappelijke gevolgen

De maatschappelijke gevolgen van onderhavig project zijn nihil aangezien het een bestaande situatie betreft die enkel planologisch mogelijk gemaakt wordt.

Financieel-economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer is financieel drager van het project. Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Bladel wordt een overeenkomst gesloten waarin het aspect planschade afgekaart wordt.

7.3 Aanvaardbaarheid

Om de volgende redenen is het aanvaardbaar aan het project doorgang te verlenen:

- onderhavig project past over het algemeen binnen het provinciale als het gemeentelijke beleid;
- de nieuwe bestemming zorgt voor een overeenstemming tussen de planologische regeling en de feitelijke situatie en maakt aan alle (huidige) onduidelijkheid een einde;
- de toekomst van het betreffende tuincentrum is door toedoen van onderhavig project zeker gesteld;
- er zijn vanuit milieukundig oogpunt geen belemmeringen om het tuincentrum ter plaatse planologisch mogelijk te maken.

7.4 Conclusie

De conclusie op grond van bovenstaande overwegingen is dat de voorgestelde projectopzet planologisch, maatschappelijk en stedenbouwkundig verantwoord en aanvaardbaar is.

Bijlage

Inrichtingstekening Tuincentrum Groenen (Garden Retail Services)