

Toelichting bestemmingsplan
Herziening Pastoorsmast 3-5, Nuenen

Gemeente Nuenen



Colofon:



Opgesteld door: Van Santvoort Advies B.V.
Berg 2 -4
5671 CC Nuenen

Plangebied: Pastoorsmast 3-5, 5673 TC Nuenen

Kenmerk: BCO100113

Datum: 13-07-2023

Status: Vastgesteld

IMRO-code: NL.IMRO.0820.BPHerzPastoor3en5-D001



Hoofdstuk 1: Inleiding	5
1.1 Aanleiding en doel.....	5
1.2 Ligging van plangebied en bestaande situatie	5
1.3 Vigerend bestemmingsplan.....	6
1.4 Procedure	7
1.5 Leeswijzer	7
Hoofdstuk 2: Planbeschrijving.....	8
2.1 Bestaande situatie.....	8
2.2 Beoogde situatie.....	9
Hoofdstuk 3: Beleidskader	11
3.1 Rijksbeleid	11
3.2 Provinciaal beleid	11
3.2.1 Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant.....	11
3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant.....	11
3.3 Gemeentelijk beleid	20
3.4 Landschappelijke inpassing	22
Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten.....	23
4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling.....	23
4.2 Milieuaspecten	23
4.2.1 Bodem	23
4.2.2 Geluid	24
4.2.3 Luchtkwaliteit	25
4.2.4 Geur	27
4.2.5 Bedrijven en milieuzonering.....	29
4.2.6 Externe veiligheid	30
4.3 Waterparagraaf	31
4.4 Wet natuurbescherming	35
4.5 Archeologie en cultuurhistorie.....	37
4.6 Verkeer en parkeren.....	39
Hoofdstuk 5: Juridische planopzet	42
5.1 Planvorm	42
5.2 Verbeelding	42
5.3 Planregels	42
Hoofdstuk 6: Uitvoerbaarheid.....	43
6.1 Economische uitvoerbaarheid.....	43
6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

7	Bijlagen	44
---	----------------	----

Hoofdstuk 1: Inleiding



In dit hoofdstuk wordt een inleiding gegeven op het plan. Eerst worden de aanleiding en het doel van het plan, de ligging van het plangebied, het vigerend planologisch regime en de procedure beschreven. Tot slot is een leeswijzer voor deze toelichting opgenomen.

1.1 Aanleiding en doel

Aan de Pastoorsmast was in het verleden een provinciale werf gevestigd. Nadien is hier een verkeersoefencentrum (slipschool) gevestigd, met daarnaast het grondverzetbedrijf van initiatiefnemer. In 2015 is een bestemmingsplan in procedure gebracht voor de Pastoorsmast 3-5 te Nuenen (hierna: plangebied). Initiatiefnemer had de gronden van de slipschool aangekocht om het grondverzetbedrijf, dat reeds gevestigd was op nummer 3, uit te breiden met nummer 5. De bedrijfsbebouwing is hiervoor reeds uitgebreid en het buitenterrein zou in gebruik worden genomen voor buitenopslag van grondstoffen. Er is destijds een compensatieplan overgekomen voor onder andere het aanleggen van een retentievijver, verwijderen van asfalt en hekken, aanplant van bomen, etc. Dit is echter nog niet gerealiseerd, gezien de huurovereenkomst met de slipschool nog niet is geëindigd.

Inmiddels is overeengekomen dat het contract met het verkeersoefencentrum uiterlijk loopt tot 1 Januari 2025 of zoveel eerder als de slipschool het contract opzegt. De bedrijfsplannen van initiatiefnemer zijn gewijzigd. Initiatiefnemer heeft haar bedrijfsactiviteiten in grondwerken en -verzet afgestoten. Buitenopslag is in zijn geheel niet meer nodig. Er dient derhalve een passende invulling te worden gegeven aan het plangebied.

In de beoogde situatie blijft het kantoorpand aan de Pastoorsmast 5 als zodanig in gebruik. Het plan is om de overige bedrijfsgebouwen te verhuren als (opslag)ruimte voor derden, zoals zzp-ers en andere kleinschalige bedrijven. Het doel is met name statische en ambulante opslag. Daarnaast kunnen in pandig beperkt werkzaamheden worden verricht. Dit is een passende functie op het kleinschalige bedrijventerrein waar het plangebied zich bevindt. Om een toekomstbestendige bedrijfsvoering te kunnen ontwikkelen is het noodzakelijk om ter plaatse van het buitenterrein extra bedrijfsgebouwen op te richten. Ter compensatie wordt er extra openbaar bos aangelegd. In de collegevergadering van 7 januari 2021 heeft de gemeente Nuenen een positieve grondhouding ingenomen ten aanzien van de voorgenomen plannen.

1.2 Ligging van plangebied en bestaande situatie

Het plangebied is gelegen net buiten de kern van Nuenen, in een bosrijke omgeving op korte afstand van de A270, ten zuiden van Nuenen. De locatie is ontsloten via de Pastoorsmast en de Maatschappijweg, naar de Smits van Oyenlaan die leidt tot de A270. De A270 is de snelweg tussen Eindhoven in het westen en Helmond in het oosten. Het gebied kenmerkt zich als bosgebied in combinatie met de aanwezigheid van verschillende functies. In de omgeving zijn verschillende maatschappelijke functies aanwezig waaronder de gemeentewerf, een scouting, een woonwagenlocatie, sportvelden, een manege, een school, een begraafplaats, het Bijna Thuis Huis, en een skatepark. Dit maakt het een gemengd gebied met veel bedrijvigheid. In navolgende afbeelding is het plangebied in het blauw omlijnd, met de rode lijn is de ontsluiting naar de doorgaande weg weergegeven.

Het plangebied is kadastraal bekend gemeente Nuenen, sectie C, nummers 4362, 4363, 3498 en 3933. De gezamenlijke oppervlakte bedraagt 44.120 m².



Afbeelding 1.1: Ligging plangebied in groter verband

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is geregeld middels het bestemmingsplan 'Pastoorsmast 3 en 5', zoals vastgesteld op 3 februari 2016. Hierin gelden de volgende bestemmingen:

- Enkelbestemming: 'Bedrijf';
- Enkelbestemming: 'Bos';
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie hoog';
- Dubbelbestemming: 'Waarde – Archeologie middelhoog';
- Bouwvlak;
- Functieaanduiding: 'kantoor';
- Functieaanduiding: 'specifieke vorm van bedrijf – grondverzet';
- Functieaanduiding: 'waterberging';
- Maatvoering: 'maximum bebouwd oppervlak: 4750 m²';
- Maatvoering: 'maximum bouwhoogte: 6 m';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – in Verordening ruimte te verwijderen EHS';
- Gebiedsaanduiding 'overige zone – in Verordening Ruimte toe te voegen EHS'.

In navolgende afbeelding is de verbeelding van het bestemmingsplan opgenomen, de bestemmingsplangrens is weergegeven middels een lichtblauwe lijn. Tevens zijn de omliggende bestemmingsplannen weergegeven zodat inzichtelijk wordt welke functies er in het naastgelegen gebied zijn. Zoals te zien is zijn dit voornamelijk bosgebieden in het groen en de snelweg A270 in het grijs.



Afbeelding 1.2: Uitsnede verbeelding bestemmingsplan

In het vigerende bestemmingsplan zijn geen afwijkings- of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Om het initiatief mogelijk te maken is derhalve een bestemmingsplanherziening noodzakelijk.

1.4 Procedure

De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan. Ten behoeve van de gewenste ontwikkeling dient een bestemmingsplanherziening te worden vastgesteld, conform artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Blijkens artikel 3.8 van de Wro is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Dit houdt in dat het ontwerpbestemmingsplan gedurende zes weken voor eenieder ter inzage wordt gelegd. Tijdens de periode van zes weken kan door iedereen een zienswijze worden ingediend. Gedurende de inzagetermijn ligt het ontwerpbestemmingsplan (verbeelding, regels, toelichting inclusief bijbehorende bijlagen) ter inzage.

Binnen twaalf weken nadat het ontwerpbestemmingsplan ter inzage heeft gelegen moet de gemeenteraad beslissen over de vaststelling van het plan (termijn van orde). Hierbij worden eventuele zienswijzen in acht genomen.

Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, wordt het plan opnieuw zes weken ter inzage gelegd. Binnen deze zes weken kunnen belanghebbenden die tijdig een zienswijze hebben ingediend bij het ontwerp of belanghebbenden die kunnen aantonen dat zij niet in de gelegenheid zijn geweest om tijdig zienswijzen kenbaar te maken, beroep indienen bij de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State (ABRvS).

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk zal in hoofdstuk 2 het planvoornemen nader worden beschreven. Daarna zal in hoofdstuk 3 worden ingegaan op de beleidskaders. In hoofdstuk 4 zullen de omgevingsaspecten worden besproken, in hoofdstuk 5 de juridische planopzet en in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid.

Hoofdstuk 2: Planbeschrijving



In dit hoofdstuk wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie en de beoogde situatie na de voorgenomen ontwikkeling.

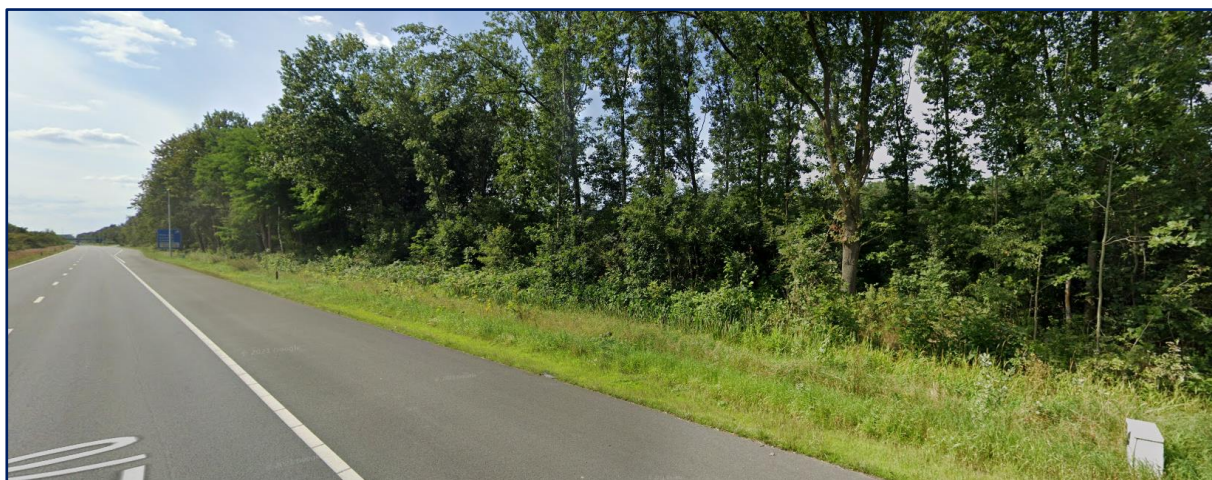
2.1 Bestaande situatie

Momenteel is Pastoorsmast 3 – 5 bestemd voor het grondverzetbedrijf van familie Beerens. Hierbij is een kantoor aanwezig, verschillende bedrijfsgebouwen en een buitenterrein waar buitenopslag plaats kan vinden. Er is sprake van een natuurcompensatieplan, dit is echter nog niet gerealiseerd maar al wel als zodanig bestemd (Bos).

Er is een bouwvlak aanwezig waarop 4.750 m² bebouwing mogelijk is voor de bedrijfsgebouwen en het kantoor. Het bestemmingsvlak overstijgt de oppervlakte van het bouwvlak, zodat er ruimte is voor de buitenopslag. Op dit terrein dat bedoeld is voor buitenopslag is geen bouwvlak. Hier mogen alleen bouwwerken, geen gebouw zijnde, ten behoeve van buitenopslag worden opgericht. Hierbij kan worden gedacht aan silo's, keerwanden en dergelijke.

Meer dan de helft van het perceel is bestemd als 'Bos' en is opgenomen binnen Natuur Netwerk Brabant, mede dankzij het natuurcompensatieplan waaruit dit is voortgevloeid. In het bestemmingsplan 'Oude landen 2013' was 2,65 ha van de gronden binnen het plangebied bestemd als 'Bos'. Hiervan behoorde 2,43 ha tot de NNB. De bestemming 'Bedrijf' besloeg 1,88 ha. In het bestemmingsplan 'Pastoorsmast 3-5' bestaat het plangebied uit 2,60 ha met de bestemming 'Bos'. Dit is volledig ingericht als 'NNB'. De bestemming bedrijf beslaat 1,93 ha. Binnen het bestemmingsplan 'Pastoorsmast 3-5' is ter compensatie van de toevoeging van 0,05 ha 'Bedrijf', 0,17 ha aan NNB toegevoegd. De NNB is grotendeels geclusterd in de westzijde en de zuidzijde van het plangebied en voor een klein deel aan de noordzijde van de bestemming 'Bedrijf'. Een deel van de bebouwing is reeds gereed, echter is de nieuwe natuur nog niet aangelegd gezien deze gronden nog in gebruik zijn voor de slipschool.

Navolgende afbeeldingen geven het zijaanzicht weer op het bestaande bedrijf vanaf de A270.



Afbeelding 2.1: Zijaanzicht vanaf de A270 (bron: www.google.nl/maps) (afbeelding: Augustus 2021)



Afbeelding 2.2: Zijaanzicht vanaf de A270 (bron: www.google.nl/maps) (afbeelding: Augustus 2021)

Navolgende afbeelding geeft het zijaanzicht weer vanaf de Pastoorsmast.



Afbeelding 2.3: Zijaanzicht vanaf de Pastoorsmast (bron: www.google.nl/maps) (afbeelding: Juli 2016)



Afbeelding 2.4: Zijaanzicht vanaf de Pastoorsmast (bron: www.google.nl/maps) (afbeelding: Juli 2016)

2.2 Beoogde situatie

In de beoogde situatie wordt alleen nog het kantoor gebruikt door het bedrijf van initiatiefnemer. De buitenopslag is in zijn geheel niet meer nodig. Er worden enkele bedrijfsgebouwen binnen de huidige bedrijfsbestemming gerealiseerd die worden verhuurd ten behoeve van opslagdoeleinden aan derden zoals zzp-ers, kleinschalige bedrijven en privépersonen. Hiervoor zal het bouwvlak moeten worden

vergroot. Ter compensatie zal, bovenop het compensatieplan uit 2016, een aanzienlijk gedeelte van het plangebied openbaar bos worden aangelegd om de groenstructuur te versterken. Het bestemmingsvlak Bedrijf zal dus verkleind worden en het bestemmingsvlak Bos vergroot. Hierna wordt alles per punt nader toegelicht.

Toename bedrijfsgebouwen en vergroting bouwvlak

Er zijn reeds bedrijfsgebouwen aanwezig waarbij een gedeelte als kantoor van initiatiefnemer fungeert. Het kantoorgedeelte zal in gebruik blijven door initiatiefnemer. Het overige dat aan bedrijfsgebouwen aanwezig is zal worden verhuurd aan derden voor statische en ambulante opslag. Er zullen geen personen langere tijd verblijven in de gebouwen. Gezien buitenopslag niet meer gewenst is wordt op die plek het bouwvlak vergroot en zal er 3.900 m² aan bedrijfsgebouw extra worden opgetrokken. Hierdoor vinden alle activiteiten in pandig plaats en wordt de opslag aan het zicht onttrokken omdat er geen sprake meer is van buitenopslag. In afbeelding 2.1 is weergegeven waar deze zal worden geplaatst. Tevens is hierop aangewezen waar de reeds bestaande bedrijfsgebouwen zijn gesitueerd.

Om de bedrijfsgebouwen te kunnen realiseren zal het bouwvlak worden uitgebreid. Momenteel bedraagt het bouwvlak circa 12.700 m². In de beoogde situatie wordt het bouwvlak circa 15.200 m². Dit houdt in dat de oppervlakte van het bestaande bouwvlak toeneemt met 2.500 m². In afbeelding 2.1 is met een groene lijn het huidige bouwvlak weergegeven en met een rode lijn de uitbreiding van het bouwvlak.

Wijziging bestemming

De bestemming 'Bedrijf' blijft van kracht op het nieuwe bouwvlak, met dien verstande dat ter plaatse uitsluitend een verhuurbedrijf is toegestaan. Hiertoe wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – grondverzet' omgezet in 'specifieke vorm van bedrijf – verhuurbedrijf'. De maatvoering: 'maximum bebouwd oppervlak' wordt verruimd van 4.750 m² tot 8.650 m². De totale oppervlakte van de gronden bestemd als 'Bedrijf' zal verkleind worden van 1,93 ha naar 1,54 ha. Het bestemmingsvlak zal dus verkleind worden. Door de verkleining van de bedrijfsbestemming zal 3.900 m² extra bos aangelegd worden waardoor de bestemming 'Bos' aan oppervlakte wordt vergroot van 2,6 ha naar 2,99 ha.

Aanleg openbaar bos

Een gedeelte dat nu bestemd is als 'Bedrijf', maar waarop momenteel geen bouwvlak is gelegen, wordt bestemd tot 'Bos'. Dit betreft een gebied van ongeveer 3.900 m². Het compensatieplan dat er reeds ligt is hiervoor aangepast. In afbeelding 2.1 is in het groen in gekleurde vlak de plek weergegeven waar het bos zal worden aangeplant. Middels een voorwaardelijke verplichting wordt geborgd dat de nieuwe natuur wordt aangelegd voordat gebruik mag worden gemaakt van een omgevingsvergunning voor de bouw van nieuwe bedrijfsgebouwen.



Afbeelding 2.4: Beoogde situatie bedrijfsgebouwen en aanleg bosgebied



In dit hoofdstuk wordt het relevante ruimtelijke beleid voor het plangebied weergegeven.

3.1 Rijksbeleid

Het initiatief is dermate kleinschalig van aard dat het rijksbeleid hieraan geen specifieke kaders of voorwaarden oplegt.

3.2 Provinciaal beleid

De beleidskaders van de provincie Noord-Brabant zijn vervat in de Brabantse omgevingsvisie en de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant. Het plan wordt hier in navolgende paragrafen aan getoetst.

3.2.1 Omgevingsvisie De Kwaliteit van Brabant

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 14 december 2018 de Omgevingsvisie ‘De kwaliteit van Brabant’ vastgesteld. Deze omgevingsvisie bevat de hoofdlijnen van het provinciale beleid voor de fysieke leefomgeving. De omgevingsvisie beschrijft daarvoor de strategische hoofdpogaven voor de lange termijn over klimaatverandering, energietransitie, verstedelijking en bereikbaarheid, concurrerende duurzame economie en de basis op orde.

De omgevingsvisie ziet op een strategische gebiedsopgave voor de provincie als geheel en formuleert daarbij de ambities voor de toekomst, richting 2050 en met een tussenstap in 2030. In de visie is niet vastgelegd hoe deze doelen precies bereikt gaan worden. “Met een open blik” is centraal uitgangspunt om vanuit alle partijen en disciplines de visie voor Brabant verder te gaan uitwerken. Deze verdere uitwerking van de ambities betreft de volgende opgave voor de komende bestuursperiodes en zal terecht komen in nog op te stellen programma’s.

Om de ambities te realiseren en Brabant in de toekomst welvarend, verbonden en klimaatbestendig te laten zijn, worden er vier hoofdpogaven onderscheiden:

- Werken aan de Brabantse energietransitie;
- Werken aan een klimaatbestendig Brabant;
- Werken aan de slimme netwerkstad;
- Werken aan een concurrerende, duurzame economie.

De beoogde ontwikkeling is als kleinschalig aan te merken in verhouding tot de strategische gebiedsambities door de provincie Noord-Brabant. Er is namelijk geen sprake van nieuw ruimtebeslag. Het plan voorziet in de beperking van een bedrijfsbestemming, met uitbreiding van de daarbinnen toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing. Ter compensatie wordt extra openbaar bos aangelegd. Hierdoor wordt de ruimtelijke kwaliteit in acht genomen. Gezien het schaalniveau raakt de ontwikkeling niet de basis- en hoofdpogaven uit de Omgevingsvisie. Daarbij past het plan wel in de opgenomen ambities en kaders uit de Omgevingsvisie.

3.2.2 Interim omgevingsverordening Noord-Brabant

Het geldende ruimtelijke beleid van de provincie Noord-Brabant is vervat in de Interim omgevingsverordening Noord-Brabant (lov). De lov is tot stand gekomen door een samenvoeging van de verschillende regelingen op provinciaal niveau over de fysieke leefomgeving. Dit betekent dat de regels betrekking hebben op milieu, natuur, ruimtelijke ordening, water, bodem en wegen. De lov is op 25 oktober 2019 door Provinciale Staten vastgesteld en is op 5 november 2019 in werking getreden. De meest recente geconsolideerde versie dateert van 8 december 2020.

De Interim omgevingsverordening geldt totdat de Omgevingswet in werking treedt. Gedeputeerde Staten hebben op 23 Maart 2021 het ontwerp van de Omgevingsverordening Noord-Brabant vastgesteld. Dit ontwerp heeft ter inzage gelegen van 9 April tot en met 20 Mei 2021. De ingekomen reacties worden beoordeeld en kunnen leiden tot wijzigingen van het vastgestelde ontwerp. Naar

verwachting stellen Provinciale Staten de Omgevingsverordening eind 2021 vast. De omgevingsverordening zal dan gelijk met de Omgevingswet in werking treden op 1 juli 2022.

De omgevingsverordening bevat enerzijds algemene regels voor burgers en bedrijven en voor activiteiten. Daarnaast zijn instructieregels opgenomen voor bestuursorganen van de overheid, zoals gemeenten en waterschappen. Deze instructieregels dienen in acht te worden genomen bij de uitvoering van taken, zoals de vaststelling van een bestemmingsplan, en in de toekomst het omgevingsplan. De ontwikkelingsmogelijkheden en toegestane functies worden bepaald door de ligging van een locatie binnen de structuren en aanduidingen. Daarnaast bevat de verordening algemene regels voor de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit.

De rechtstreeks werkende regels zijn opgenomen in hoofdstuk 2 van de verordening. In hoofdstuk 3 zijn regels opgenomen waar gemeenten bij vaststelling van een bestemmingsplan rekening mee moeten houden. Voor elke ruimtelijke ontwikkeling geldt dat toepassing moet worden gegeven aan de basisprincipes voor een evenwichtige toedeling van functies zoals deze zijn opgenomen in paragraaf 3.1.2. Voor het overige dient getoetst te worden aan de regels die van toepassing zijn op het werkingsgebied waar het plangebied in is gelegen. In dit geval is het plangebied gelegen binnen de aanduidingen 'Groenblauwe mantel', 'Landelijk gebied', 'Natuur Netwerk Brabant', 'Attentiezone waterhuishouding' en 'Norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied'. Navolgend worden de relevante regels vanuit de verschillende aanduidingen benoemd en getoetst.

Paragraaf 3.1.2 IOV: Algemene regels

In paragraaf 3.1.2 van de interim omgevingsverordening zijn algemene regels opgenomen voor een goede omgevingskwaliteit. Het geheel is vastgelegd in artikel 3.5 t/m 3.9. Met de regels wordt gezorgd voor een goede omgevingskwaliteit en een veilige, gezonde leefomgeving waarbij rekening gehouden wordt met:

Art. 3.5 Zorgplicht voor een goede omgevingskwaliteit

Een bestemmingsplan geeft bij evenwichtige toedeling van functies invulling aan een goede omgevingskwaliteit met een veilige, gezonde leefomgeving. Hieronder wordt verstaan zorgvuldig ruimtegebruik, de toepassing van lagenbenadering en meerwaardecreatie. Deze elementen worden behandeld in de toetsing aan artikel 3.6 tot en met 3.9 van de lov.

Er is sprake van een situatie waarbij in het plangebied, met ten zuiden de rijksweg A270 (100 km/h), een andere vorm van niet-agrarische bedrijvigheid dan reeds aanwezig, wordt mogelijk gemaakt. Aan de noordzijde van het plangebied is bosgebied gelegen met daarin enkele maatschappelijke en sportbestemmingen. Zo is er in het bosgebied, op een afstand van 165 meter tot de voorziene bedrijvigheid, een scouting gelegen. Op een afstand van 40 meter is een schuttersvereniging gelegen. Op 60 meter afstand is een sportvereniging gelegen met daarbij als activiteiten buitenschoolse opvang en evenementen. Maatschappelijke en sportfuncties worden beschouwd als gevoelige objecten. Hiermee zijn de dichtstbijzijnde gevoelige objecten in kaart gebracht. De meest dichtbij gelegen woningen bevinden zich op een afstand van 340 meter en verder.

In het plangebied, en tevens op het naastgelegen perceel, is al gedurende ruime tijd bedrijvigheid aanwezig. Op het naastgelegen perceel ligt de gemeentewerf van de gemeente Nuenen, welke bestaat uit het buiten opslaan van verschillende zaken zoals verkeersborden, hekken en andere bescheiden ten behoeve van wegenbouw en grondwerkzaamheden. Tevens worden hier de strooiwagens en ander materieel opgeslagen.

De huidige bestemmingsplansituatie staat bedrijvigheid toe van bedrijven tot en met milieucategorie 3.1. In de beoogde situatie wordt bedrijvigheid tot en met milieucategorie 2 toegestaan. Het bouwvlak wordt weliswaar uitgebreid, echter zal de milieucategorie gunstiger zijn. Dit komt ten goede aan de overige in de omgeving gelegen beschermde functies. Ten aanzien van een goede omgevingskwaliteit en een gezonde leefomgeving is dit een vooruitgang.

Art. 3.6 Zorgvuldig ruimtegebruik

Zorgvuldig ruimtegebruik houdt in dat de toedeling van functies in beginsel plaatsvindt binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing, behalve in de gevallen dat nieuwvestiging mogelijk is op grond van de IOV of indien er feitelijk of vanuit kwalitatieve overwegingen onvoldoende ruimte is en uitbreiding op grond van de IOV is toegestaan. Onder bestaand ruimtebeslag wordt daarbij verstaan het werkingsgebied 'Stedelijk gebied' of een bestaand bouwperceel. Bij een stedelijke ontwikkeling moet daarnaast toepassing gegeven worden aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de ladder voor duurzame verstedelijking.

De beoogde ontwikkeling vindt plaats binnen bestaand ruimtebeslag voor bebouwing. Op het perceel zijn in de huidige situatie bedrijfsgebouwen binnen het bouwvlak en daarnaast buitenopslag toegestaan binnen het bestemmingsvlak. Het totale aantal vierkante meters waarbinnen activiteiten zijn toegestaan zal in de beoogde situatie verkleinen aangezien het bestemmingsvlak in omvang wordt teruggebracht. Het bouwvlak ten behoeve van het bedrijf krijgt dezelfde omvang als de bedrijfsbestemming. De bedrijvigheid zal hierdoor geheel inpassend plaatsvinden in de beoogde situatie.

Er is sprake van een zuinig en zorgvuldig ruimtegebruik omdat de beoogde functie binnen een reeds bestaande milieuzonering plaatsvindt. Deze milieuzonering wordt zelfs gunstiger ten opzichte van de omgeving, aangezien de milieucategorie omlaag gaat. Daarnaast is de ontwikkeling gunstig gesitueerd vanaf de rijksweg A270 omdat de bebouwing slechts deels zichtbaar is, hier zijn tevens bomen aanwezig waardoor de bebouwing grotendeels aan het zicht wordt onttrokken. De bebouwing is in het geheel niet zichtbaar vanuit woongebied of vanaf de dichtbij gelegen functies voor maatschappelijke en sport doeleinden. Hiermee verandert er voor de 'horizon' niks, behalve vanaf de naastgelegen snelweg. De bebouwing wordt verder aan het zicht onttrokken doordat deze landschappelijk wordt ingepast, en de locatie omringd is door omvangrijke volwassen begroeiing bestaande uit grote bomen en bosschages. Er wordt tevens 3.900 m² aan nieuw bos aangelegd op een deel van de gronden die in de huidige situatie bestemd zijn als 'Bedrijf'.

De beoogde verhuur van binnenruimten aan kleinschalige bedrijven, zzp'ers en privépersonen is passend op deze bedrijfslocatie. Hier is er de ruimte voor ondernemers om hun (opslag)ruimte te bezoeken en daarbij hun voertuig vlakbij het gehuurde magazijn op te stellen. De weg Pastoorsmast is een brede asfaltweg die de extra verkeersbewegingen goed kan opvangen. Het soort verkeer in de beoogde situatie, voornamelijk licht verkeer van personenwagens met aanhanger en bestelwagens, is tevens een verbetering ten opzichte van de huidige situatie. In de huidige situatie betreft de bedrijvigheid namelijk onder andere zwaar verkeer zoals tractoren, vrachtauto's, mobiele kranen en rupskranen.

Bij zorgvuldig ruimtegebruik is het belangrijk dat de mogelijkheden voor de locatie in de toekomst worden beschermd. De komende jaren zal er nog veel vraag zijn naar (opslag)ruimten voor kleinschalige bedrijven en zzp'ers. Er is nog steeds een toename in het aantal zzp'ers en juist bij deze groep is de vraag naar ruimte groot aangezien deze vaak niet voorhanden is bij hun woonhuis. Een bedrijfsgebouw van een verhuurbedrijf bestaat uit een 'schil' van het gebouw die aan de binnenkant op verschillende manieren is in te delen en in te richten. Hierdoor is het gebouw van binnen aan te passen wanneer de veranderende markt daarom vraagt. Een dergelijke bedrijfshal is een veelzijdig gebouw, die op velerlei manieren te gebruiken is. Hiermee is een duurzame invulling van de locatie voor de toekomst verzekerd.

Om te bepalen of toetsing aan de ladder voor duurzame verstedelijking noodzakelijk is, dient te worden vastgesteld of hier sprake is van een stedelijke ontwikkeling. Een stedelijke ontwikkeling is 'een ruimtelijke ontwikkeling van een bedrijventerrein of zeehaventerrein, of van kantoren, detailhandel, woningbouwlocaties of andere stedelijke voorzieningen' volgens artikel 1.1.1 Bro. Hierbij is geen ondergrens vastgelegd. Of er sprake is van een stedelijke ontwikkeling wordt bepaald door de aard en omvang van de ontwikkeling in relatie tot de omgeving. De laddertoets geldt alleen voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen. In onderhavige situatie is geen sprake van een nieuw beslag op de ruimte aangezien het gebied reeds bestemd is tot bedrijf. Het nieuwe plan maakt niet meer mogelijk dan er op

grond van het voorheen geldende planologische regime aanwezig was, of kon worden gerealiseerd. Binnen het gehele bestemmingsvlak was het namelijk al mogelijk om bebouwing te realiseren en dit bestemmingsvlak wordt niet vergroot maar zelfs verkleind. Aangezien er geen sprake is van een nieuwe stedelijke ontwikkeling kan de ontwikkeling als 'Laddervrij' worden beschouwd.

Art. 3.7 Toepassing voor de lagenbenadering

De toepassing van de lagenbenadering omvat het effect van de ontwikkeling op verschillende lagen. Hierbij dient onderzocht te worden wat de effecten zijn op:

- *de ondergrond: o.a. bodem, grondwater en archeologische waarden;*
- *de netwerklaag: o.a. infrastructuur, natuurnetwerk, energienetwerk, waterwegen, personen- en goederenverkeer;*
- *de bovenste laag: o.a. cultuurhistorische en landschappelijke waarden, omvang en aard bebouwing, effecten op de bestaande en toekomstige functies mbt volksgezondheid, veiligheid en milieu.*

Hierbij dient te worden gekeken naar het verleden, heden en de toekomst. De beoogde ontwikkeling mag geen negatieve effecten hebben op de waarden in de omgeving en dient ook in de toekomst geen beperkingen op te leveren voor de omgeving.

De losse aspecten uit deze opsomming worden behandeld in hoofdstuk 4 van deze toelichting. In samenhang met elkaar kan worden gezegd dat de rijksweg A270 het voornaamste omgevingsaspect is dat bepalend is voor de ruimtelijke structuur in en om het plangebied. De zuidgrens van het plangebied volgt namelijk de A270 aan de grens. Deze weg is al op historische kaarten te zien vanaf 1850 (Bron: topotijdreis.nl). Het gebied maakte tot het eind van de 19^e eeuw deel uit van de Refelingse Heide. Dit was een gedeelte van de Strabrechtse Heide: een groot heidegebied tussen de dalen van de Kleine Dommel en de Aa. Later is hier bosgebied op gekomen waardoor momenteel een volwassen bos aanwezig is met hoge bomen en bosschages. Waarbij ook een groot gedeelte is aangemerkt als Natuur Netwerk Brabant.

Na de Tweede Wereldoorlog werd Nuenen uitgebreid met woonwijken en ook bedrijventerreinen. Waaronder ook het bedrijventerrein Eeneind ten zuidwesten van het plangebied. In het begin van de jaren 1970 wordt, ter plaatse van wat nu de A270 is, een snelweg aangelegd. In de omgeving van het plangebied is deze weg de grootste pijler, waaraan in de toekomst geen wijzigingen zullen plaatsvinden behalve wellicht het wijzigen van de maximumsnelheid. Intussen is Nuenen een grote forensengemeente geworden, met name voor de stad Eindhoven. Het plangebied is gelegen aan de andere kant van Nuenen, namelijk tussen Nuenen en Helmond in. Het plangebied is echter direct naast de afslag 'Nuenen, Gerwen, Geldrop en Gulbergen – Dierenrijk' gelegen. Zoals al eerder is genoemd in het gebied dat te typeren is als 'rest bebouwde kom'.

De locatie zal altijd blijven liggen aan een grote weg en ook zal de bosrijke omgeving in stand worden gehouden. Het bos is namelijk opgenomen in Natuur Netwerk Brabant. In de beoogde situatie wordt 3.900 m² extra bos hieraan toegevoegd, waardoor deze situatie alleen maar versterkt zal worden, en een bosrijke landschappelijke inpassing gegarandeerd is. Door de ligging aangrenzend aan de afslag komt het open gebied tussen Nuenen en Helmond niet in het geding. Hierdoor blijft er een duidelijke scheiding tussen de twee stedelijke gebieden van de genoemde plaatsen.

Met voorgaande is aangetoond dat de situatie op een goede manier passend is, en als het ware is mee ontwikkeld met de tijdgeest van Nuenen en haar uitbreidingen. De ontwikkeling doet geen afbreuk aan de ondergrond, netwerklaag en de bovenste laag. Op de losse aspecten wordt in navolgend hoofdstuk verder in gegaan.

Art. 3.8 Meerwaardecreatie;

Het aspect meerwaardecreatie omvat een evenwichtige benadering van de economische, ecologische en sociale aspecten die in een gebied en bij een ontwikkeling zijn betrokken. Het biedt de mogelijkheid om

opgaven en ontwikkelingen te combineren, waardoor er meerwaarde ontstaat. Daarnaast ontstaat een bijdrage aan andere opgaven en belangen dan die rechtstreeks met de ontwikkeling gemoeid zijn. De fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit zoals bedoeld in art. 3.9 kan deel uitmaken van de meerwaardecreatie.

In dit geval wordt onder andere meerwaarde gecreëerd door het verkleinen van het bestemmingsvlak voor de functie bedrijf. Hiermee vindt in de toekomstige situatie de bedrijvigheid inpandig plaats en is er geen sprake van een verrommeld beeld door verschillende bebouwingen, zoals keermuren en afdaken, ten behoeve van buitenopslag meer mogelijk.

Naast het verkleinen van het bestemmingsvlak bedrijf wordt meerwaarde gecreëerd doordat een oppervlakte van 3.900 m² als bos wordt bestemd. In de regels van dit bestemmingsplan wordt hiervoor een aanleg- en een instandhoudingsverplichting opgelegd. Hiermee is de realisatie maar ook het onderhoud en het voortbestaan van dit nieuwe bosgebied gewaarborgd. Tevens is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld om te zorgen voor kwaliteitsverbetering in het plangebied.

Een bijdrage aan meerwaarde wordt ook gerealiseerd aangezien het aantal zzp'ers nog steeds groeiende is. Er wordt meerwaarde behaald omdat bij het initiatief ontwikkelingen worden gecombineerd. Om te kunnen voorzien in (opslag)ruimte voor deze ondernemers, die dit aan huis niet kunnen realiseren, is het belangrijk om dit op een goede manier te faciliteren. In 2018 bedroeg het aandeel zzp'ers in de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten nog 13,9% van het totaal aantal werkenden, in 2019 is dit aandeel al gestegen tot 14,3% (Bron: CBS). Een grote groep van de zzp'ers is werkzaam in de bouwnijverheid (bron: CBS) waarvoor bij uitstek een (opslag)ruimte van belang is. Momenteel is 24,6% van de werkenden in de bouwnijverheidssector zzp'er.

De conclusie is dat verschillende met elkaar samenhangende aspecten bij deze ontwikkeling samenkomen en tot meerwaarde van het planvoornemen leiden. Tevens wordt er extra natuur mogelijk gemaakt en wordt ook de landschappelijke kwaliteit verbeterd.

Art. 3.9 Kwaliteitsverbetering van het landschap

Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk maakt in Landelijk Gebied bepaalt dat die ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de landschappelijke kwaliteit van het gebied.

De verplichte landschappelijke inpassing uit dit artikel wordt in het plangebied toegepast. Dit wordt financieel, juridisch en feitelijk geborgd. Dit gebeurt door middel van een anterieure overeenkomst en planschadeovereenkomst tussen initiatiefnemer en gemeente en voorwaardelijke verplichtingen in de regels van dit bestemmingsplan.

De afspraken van het regionaal overleg dienen bij ontwikkelingen te worden nagekomen. In het regionaal overleg Stedelijk Gebied Eindhoven (SGE), waar gemeente Nuenen deel van uitmaakt, zijn geen specifieke afspraken opgenomen over het plangebied (Bron: stedelijkgebiedeindhoven.nl). Wel wordt uit de programmering duidelijk dat het spreekwoordelijke stoplicht voor kavels op het nabijgelegen bedrijventerrein Eeneind II Zuid op groen staat. Hier is dus nog voldoende vraag naar de uit te geven kavels. Dit is voor onderhavig plan niet direct van toepassing maar toont wel aan dat er vraag naar bedrijfsruimte in de gemeente Nuenen aanwezig is.

Een verbetering van de landschappelijke kwaliteit vindt plaats op grond van, de in de interim omgevingsverordening verplichte, landschappelijke inpassing. Er worden landschapselementen en een bos toegevoegd. Dit onderdeel zal verder worden toegelicht in paragraaf 3.3 van deze toelichting, waarin het landschappelijk inpassingsplan en het natuurcompensatieplan wordt toegelicht. Bij de aanleg wordt verharding weggenomen en er wordt bos aangelegd ten behoeve van het Natuur Netwerk Brabant en ecologische verbindingzones. Hiermee kan worden gesteld dat ruimschoots wordt voldaan aan de eisen ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap.

Art. 3.15 Bescherming Natuur Netwerk Brabant

Lid 1: Een bestemmingsplan van toepassing op Natuur Netwerk Brabant

- a. sterkt tot behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken;*
- b. bevat regels gericht op de bescherming van de ecologische waarden en kenmerken en houdt daarbij ook rekening met andere aanwezige waarden en kenmerken, zoals rust, stilte, cultuurhistorische waarden en kenmerken;*
- c. staat, zolang het Natuur Netwerk Brabant niet is gerealiseerd, bestaande bebouwing en bestaande planologische gebruiksactiviteiten toe.*

Lid 2: Als ecologische waarden en kenmerken gelden de natuurbeheertypen zoals vastgelegd op de beheertypenkaart en de ambitiekaart van het natuurbeheerplan.

Lid 3: Als de inrichting en beheer van het Natuur Netwerk Brabant binnen een gebied is verzekerd, stelt de gemeente binnen negen maanden een bestemmingsplan vast overeenkomstig het eerste lid.

Door verkleining van het bestemmingsvlak vinden met het initiatief geen activiteiten/werkzaamheden (meer) plaats binnen het NNB. Dit was in het voorliggende bestemmingsplan 'Pastoorsmast 3-5' uit 2016 al vastgelegd en wordt met dit plan duurzaam verzekerd omdat nieuwe bedrijfsontwikkelingen pas plaats mogen vinden als het compensatieplan uit 2015 en het landschappelijk inpassingsplan zijn aangelegd. Tevens wordt met dit plan 3.900 m² extra nieuwe natuur aan het bos toegevoegd. Dit bos wordt aangelegd op een deel van de gronden die in de bestaande situatie zijn bestemd als 'Bedrijf'.

Art. 3.16 Externe werking Natuur Netwerk Brabant

Lid 1: In aanvulling op de Wet natuurbescherming bepaalt een bestemmingsplan dat een ontwikkeling toelaat in Stedelijk Gebied of Landelijk Gebied, die een aantasting geeft van de ecologische waarden en kenmerken in het Natuur Netwerk Brabant, dat de negatieve effecten waar mogelijk worden beperkt en de overblijvende, negatieve effecten worden gecompenseerd, overeenkomstig artikel 3.22 Compensatie.

Door uitvoering van activiteiten kan er sprake zijn van een toename in verstoring in het gebied van het NNB. Aspecten die voor verstoring kunnen zorgen worden navolgend behandeld.

Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling is er mogelijk sprake van een toename in verstoring door geluid tijdens de aanlegfase van de nieuwe bedrijfsbebouwing. Hiervoor zal werkverkeer aanwezig zijn en aanlegwerkzaamheden uitgevoerd worden, wat kan leiden tot geluidshinder. Deze aanlegfase is echter tijdelijk en zal niet geen permanente verstoring veroorzaken. Daarbij zorgt het beoogde opslag bedrijf niet voor een toename van verkeersbewegingen. In vergelijking met de huidige planologische situatie (grondverzetbedrijf) zal er sprake zijn van een aanzienlijke afname van grote vrachtwagens en landbouwvoertuigen, zoals in paragraaf 4.6 verder is toegelicht. Tevens wordt de bedrijfsbestemming verkleind en vinden verkeersbewegingen uitsluitend plaats tussen de bedrijfsgebouwen. Hierdoor wordt voorkomen dat de geluidshinder verder reikt dan de plaats waar activiteiten plaatsvinden. De gebouwen zullen een geluid afschermende werking hebben naar het NNB. In de huidige situatie vinden verkeersbewegingen met zware voertuigen of het gehele terrein plaats. In de beoogde situatie zal dit alleen licht verkeer betreffen. Activiteiten zullen grotendeels inpandig plaatsvinden waardoor geluidshinder hiervan ook wordt beperkt. Er kan dus geconcludeerd worden dat de kenmerken en waarden van het NNB niet zullen worden aangetast door geluidshinder als gevolg van het planvoornemen.

Kunstmatige verlichting in de nachtperiode kan leiden tot verstoring van het gedrag van schemer- en nacht-actieve dieren. De aanlegwerkzaamheden van de beoogde bedrijfsbebouwing zullen overdag worden uitgevoerd. Hierdoor is van verstoring door licht tijdens de aanlegwerkzaamheden geen sprake. De bedrijfsbestemming wordt verkleind waardoor er ten opzichte van de bestaande situatie een minder groot oppervlak uitpandig belicht hoeft te worden. De belichting zal direct gericht zijn op de gronden

voor het bedrijf en zullen niet gericht worden op het omliggende bos. De belichting zal alleen geplaatst worden tussen de gebouwen waardoor de gebouwen de uitstraling van licht naar het NNB zullen beperken. Derhalve kan geconcludeerd worden dat de kenmerken en waarden van het NNB niet zullen worden aangetast door lichthinder als gevolg van het planvoornemen.

Trillingen kunnen leiden tot verstoring van het natuurlijke gedrag van soorten en kan ervoor zorgen dat dieren worden verdreven uit hun leefgebied. De geplande aanlegwerkzaamheden kunnen extra trillingen veroorzaken. Derhalve moeten werkzaamheden zoveel mogelijk worden uitgevoerd met trillings-vrije aanlegmachines. Tijdens de gebruiksfase zal er geen extra verstoring in het NNB zijn ten opzichte van de bestaande situatie. Het aandeel zware verkeersbewegingen neemt beduidend af, waardoor verstoring hiervan ook afneemt. Dit is een positieve ontwikkeling voor omliggende gebieden. Er kan geconcludeerd worden dat de waarden van het NNB niet zullen worden aangetast als gevolg van hinder door trillingen.

Optische verstoring treedt op bij aanwezigheid en beweging van mensen of voorwerpen die niet thuishoren in een natuurlijk systeem. In de bestaande situatie is een grondverzetbedrijf aanwezig in het plangebied. Door het planvoornemen wordt de bedrijfsbestemming verkleind en wordt de bedrijfsbebouwing geconcentreerd op een kleiner oppervlakte. Rondom het plangebied is een bos gelegen wat ervoor zorgt dat de bebouwing aan het zicht wordt onttrokken, zoals beschreven in paragraaf 2.1. Tevens wordt het planvoornemen zorgvuldig landschappelijk ingepast in aanvulling op het bestaande compensatieplan waardoor verstoring tevens wordt voorkomen. Er kan dus worden geconcludeerd dat de waarden van het NNB niet zullen worden aangetast door optische verstoring als gevolg van het planvoornemen.

Mechanische verstoring kan optreden als gevolg van bijvoorbeeld betreding, golfslag of luchtwervelingen. Tijdens de aanlegfase van de beoogde bedrijfsbebouwing kan er mogelijk sprake zijn van mechanische verstoring. Dit is echter tijdelijk en zal niet leiden tot permanente verstoring. De werkzaamheden zullen plaatsvinden binnen de bedrijfsbestemming. Dit is volledig buiten de grenzen van het NNB. Er kan dus geconcludeerd worden dat de kenmerken en waarden van het NNB niet zullen worden aangetast door mechanische verstoring als gevolg van het planvoornemen.

Verdroging, vernatting of verandering in stroomsnelheid of overstromingsdynamiek van beken en rivieren kunnen de ecologie van een natuurlijk systeem beïnvloeden. Doordat er nieuwe bebouwing en dus verhard oppervlak gerealiseerd wordt, kan dit een effect hebben op het watersysteem. Derhalve wordt gezorgd voor een retentievoorziening, welke verder is toegelicht in paragraaf 4.3. Er kan dus geconcludeerd worden dat de waarden van het NNB niet zullen worden aangetast door verandering in waterhoeveelheid als gevolg van het planvoornemen.

Op basis van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het planvoornemen voldoet aan het beleid met betrekking tot het Natuur Netwerk Brabant. Er is geen sprake van verstoring van het gebied.

Er wordt gecompenseerd voor de toename aan bedrijfsbebouwing (3.900 m²) door middel van de realisatie van 3.900 m² nieuw bos. Dit bos wordt aangelegd op de gronden die in de huidige situatie bestemd zijn als 'Bedrijf'. Deze gronden grenzen aan het NNB. Het beoogde bos zal dus onderdeel uit gaan maken van een nieuw deel NNB.

Art. 3.32 Regels Landschappelijke waarden in de groenblauwe mantel

Artikel 3.32 IOV bepaalt dat een bestemmingsplan van toepassing op de Groenblauwe mantel:

- a. Sterkt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de daarmee samenhangende ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken;*
- b. Stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van het gebied;*

- c. *Borgt dat een ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.*

Lid 2: De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een beschrijving van de aanwezige ecologische waarden en kenmerken en landschappelijke waarden en kenmerken.

Door middel van een flora- en faunaonderzoek is ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan in kaart gebracht wat de landschappelijke en ecologische waarden en kenmerken binnen het plangebied zijn. Het volledige onderzoek is te vinden in Bijlage 1. Een samenvatting van de resultaten uit dit onderzoek is opgenomen in paragraaf 4.4. Middels het compensatieplan dat er reeds ligt wordt aandacht gegeven aan het versterken van het watersysteem in relatie met de ecologische waarden. Daarvoor wordt onder andere een waterpartij aangelegd waarin amfibieën zich kunnen vestigen. Met de beoogde ontwikkeling wordt bovenop de reeds voorgenomen compensatie nog eens 3.900 m² extra bos aangelegd. Hierdoor worden de landschappelijke en ecologische waarden van het gebied extra versterkt. Middels de aanleg- en instandhoudingsverplichting wordt de bescherming van de betreffende waarden geborgd. Hiermee wordt voldaan aan de regels betreffende de groenblauwe mantel.

Art. 3.71 Bestaande niet-agrarische functie in Landelijk gebied

Een bestemmingsplan van toepassing op Landelijk gebied bevat regels voor een bestaande niet-agrarische functie die:

- a. *De bestaande planologische gebruiksactiviteit vastleggen;*
- b. *Een toename van de gebruiksoppervlakte voor mestbewerking uitsluiten;*
- c. *Kunnen voorzien in een redelijke uitbreiding, als dat past binnen de gewenste ontwikkelingsrichting van het gebied waarbij de volgende aspecten zijn betrokken:*
 - 1. *Een gebiedsgerichte benadering welke activiteiten en functies passen in de omgeving;*
 - 2. *Welke effecten de mogelijke ontwikkeling heeft op andere aspecten, waaronder mobiliteit, agrarische ontwikkeling, leefbaarheid en leegstand elders.*
 - 3. *Hoe de uitbreiding bijdraagt aan het versterken van de omgevingskwaliteit, waaronder een bijdrage aan de sloop van overmatig en leegstaand vastgoed in het Landelijk gebied.*

In het plangebied is in de huidige situatie een niet-agrarisch bedrijf t/m milieucategorie 3.1 conform de Staat van bedrijfsactiviteiten toegestaan. Vanwege de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – grondverzet' is ook een grondverzetbedrijf toegestaan. Deze functie behoort tevens tot milieucategorie 3.1. Derhalve is met de ontwikkeling geen sprake van de vestiging van een nieuwe niet-agrarische functie maar van ontwikkeling van een bestaande niet-agrarische functie. Er is reeds een niet-agrarisch bedrijf in het plangebied aanwezig. In de beoogde situatie zal de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf – grondverzet' wijzigen in 'specifieke vorm van bedrijf - verhuurbedrijf'. Deze functie behoort tot milieucategorie 2. Hierdoor is een afname van de milieucategorie ten opzichte van de bestaande situatie. Tevens is er een sterke afname in het aantal zware verkeersbewegingen van en naar het bedrijf. Dit zal een positief effect hebben op de omgeving. De milieubelasting op omliggende gevoelige functies, zoals de scouting, sportvelden, school, begraafplaats en het Bijna Thuis Huis, zal beduidend afnemen.

Het planvoornemen heeft betrekking op bedrijvigheid die geen publieksaantrekkende werking kent. Het plan beoogt een duurzame rood-groene inrichting van het bosrijke kernrandgebied Oude Landen door clustering van functies. Het Natuur Netwerk Brabant wordt uitgebreid en er wordt een natuurontwikkelingsplan gerealiseerd.

De natuurcompensatieverplichting ligt vast in het vigerende bestemmingsplan. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is er een nieuw landschappelijk inpassingsplan opgesteld aan de hand van het compensatieplan dat er reeds ligt. Hier bovenop zal nog eens 3.900 m² aan extra openbaar bos worden gerealiseerd wat zorgt voor evenredige kwaliteitsverbetering. Middels een voorwaardelijke verplichting wordt geborgd dat de nieuwe natuur wordt aangelegd voordat gebruik mag worden gemaakt van een omgevingsvergunning voor de bouw van nieuwe bedrijfsgebouwen.

Om de specifieke gebruiksactiviteit te regelen wordt de functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verhuurbedrijf' toegekend. Op die manier is het in de toekomst niet rechtstreeks mogelijk om bedrijvigheid in andere categorieën te exploiteren. Hiervoor zal opnieuw een ruimtelijke afweging gemaakt moeten worden. De bedrijfsgebouwen worden verhuurd als (opslag)ruimte voor derden, zoals zzp-ers en andere kleinschalige bedrijven. Het doel is statische en ambulante opslag. In de regels wordt geborgd dat het buiten opslaan of stallen van goederen en materieel niet is toegestaan.

De locatie is passend in de omgeving aangezien de plaatsing van deze bestemming hier geen afbreuk doet aan het behoud van een open panorama tussen Nuenen en Helmond in. Tevens wordt de bestaande bedrijfsbestemming verkleind. In het bijzonder is een verhuurbedrijf passend nabij de snelweg en andere uitvalswegen. De mobiliteit is dan ook niet in het geding, de plek is goed bereikbaar en de weg kan gezien de aard de verkeersbewegingen goed opvangen. De bewegingen van zwaar verkeer, die in de huidige situatie aanwezig zijn, zullen hiermee verdwijnen. Dit komt de doorstroming en verkeersafwikkeling ten goede. Er zijn in de nabijheid geen agrarische bedrijven die in hun activiteiten worden beperkt. Leegstand elders is onwaarschijnlijk gezien het feit dat er op het nabijgelegen Eeneind Zuid II voldoende vraag is naar bedrijfsruimen, zoals hiervoor reeds is toegelicht. Gezien de ligging nabij de snelweg enerzijds, en bosgebied anderzijds, zullen er geen nadelige effecten opreden op het aspect leefbaarheid. Het plan doet geen afbreuk aan de aantrekkelijkheid van het gebied om daar te verblijven.

Om aan te tonen dat het planvoornemen passend is binnen de ontwikkelingsrichting wordt hierbij de structuurvisie Nuenen in ogenschouw genomen. Uit de Structuurvisie blijkt dat integrale gebiedsontwikkeling de ambitie is. Het behouden en ontwikkelen van het overwegend groene gebied als kenmerkende gebiedsidentiteit in de stedelijke regio Eindhoven-Helmond staat centraal. In dit middengebied, waarin Nuenen valt, kan op een hoogwaardige manier worden gewoond, gewerkt en gerecreëerd. Nuenen is een groene gemeente en wil dat graag blijven. De toekomst van het gebied is het behoud en versterken van de bossen. Deze bijzondere kwaliteiten mogen niet verdwijnen door vergaande verstedelijking, toenemende mobiliteit en een ontoereikend wegennet. Nieuwe ontwikkelingen buiten de reeds toegestane ontwikkelingen zijn in feite uitgesloten door de ligging van het NNB en de groen blauwe mantel. Waar bestaande structuren langs verbindinglijnen zijn ontstaan, is het zaak te investeren in kwaliteit. Met het planvoornemen wordt geïnvesteerd in kwaliteit van een bestaande situatie langs de verbindinglijn A270. Het bestaande bestemmingsvlak wordt verkleind en er wordt 3.900 m² aan openbaar bos aangelegd.

De beoogde plannen passen qua activiteiten en functies binnen het gebied. Een verhuurbedrijf past qua milieuzonering goed bij de in de omgeving aanwezige overige functies. Er is een afname van de milieucategorie van het bedrijf ten opzichte van de bestaande situatie. De activiteit neemt geen milieurisico's met zich mee, er is geen sprake van een grote geluidsproductie bij de activiteit en er is geen gevaar voor de omgeving. Dit type bedrijf past goed binnen de gemengde omgeving. De ligging is namelijk te typeren als 'gemengd gebied' en niet als 'rustige woonwijk'. Het begrip gemengde omgeving is omschreven in de VNG Brochure 'Bedrijven en milieuzonering'. Een gemengd gebied is: 'een gebied dat direct langs de hoofdinfrastructuur ligt behoort tot het omgevingstype gemengd gebied'. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen. Geluid is voor de te hanteren afstand van milieubelastende activiteiten veelal bepalend. Wel dient hierbij rekening te worden gehouden met het vervoer van gevaarlijke stoffen over deze transportas. Dit wordt verder toegelicht in paragraaf 4.2 bij het aspect externe veiligheid.

Het gaat hier om een bestaand bestemmingsvlak dat met het planvoornemen wordt verkleind. De bedrijvigheid is kleinschalig binnen deze gemengde omgeving. Het plangebied beslaat in totaal 44.120 m² waarvan minder dan 30% als bedrijf is bestemd. De overige ruim 70% is bestemd als natuur. De bedrijfsbestemming (circa 12.000 m²) is tevens van vergelijkbare grootte als dat van de naastgelegen gemeentewerf (10.000 m²). Hiermee kan worden gesteld dat de schaalgrootte passend is in de omgeving.

Art. 4.4 Regels norm wateroverlast buiten Stedelijk gebied

Lid 1: met het oog op de bergings- en afvoercapaciteit waarop regionale wateren moeten zijn ingericht, buiten Stedelijk gebied, als norm een overstromingskans geldt van:

*1/100 per jaar voor gebieden met de ruimtelijke bestemming hoofdinfrastructuur en spoorwegen;
1/50 per jaar voor glastuinbouw en hoogwaardige land- en tuinbouw
1/25 per jaar voor akkerbouw;
1/10 per jaar voor grasland.*

Lid 2: Voor bebouwing die is gelegen buiten Stedelijk gebied geldt de norm van het omringende landgebruik.

Lid 3: De norm, bedoeld in het eerste lid, betreft een inspanningsverplichting.

Art. 4.6 Regels Normvrij gebied

Binnen Normvrij Gebied geldt geen verplichting voor het waterschap om een genormeerd beschermingsniveau te bieden.

Een gedeelte van het plangebied valt onder artikel 4.4 en een gedeelte onder artikel 4.6. De bedrijfsbestemming ligt binnen de groenblauwe mantel, de bosbestemming ligt binnen Natuur Netwerk Brabant dat normvrij is. De waterhuishouding wordt verder behandeld in paragraaf 4.3.

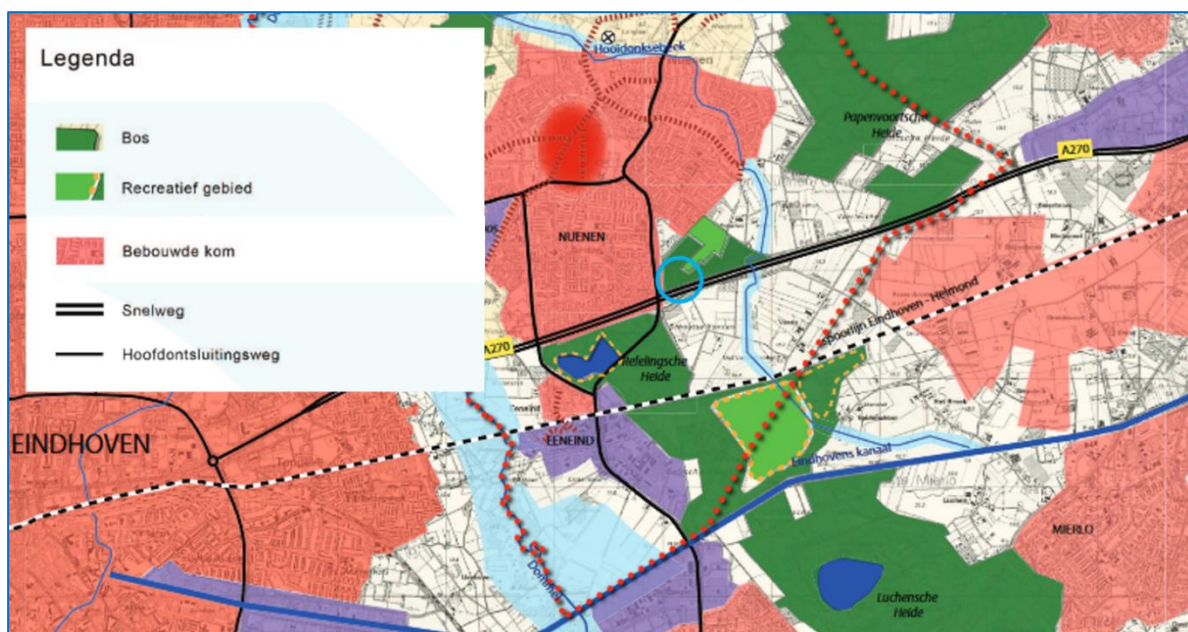
Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat de beoogde planologische herziening voldoet aan het provinciale beleid.

3.3 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Nuenen

Om nieuwe ontwikkelingen in de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten in goede banen te leiden, heeft de gemeente de Structuurvisie voor Nuenen opgesteld. In navolgende afbeelding is een uitsnede uit de plankaart van de structuurvisie te zien. Het plangebied is daarop globaal weergegeven door middel van een blauwe cirkel.



Afbeelding 3.1: Structuurvisie Nuenen

In voorgaande afbeelding is te zien dat de projectlocatie is gelegen in het gebied 'Bos'. Het plangebied wordt niet genoemd als bedrijventerrein/-locatie. Waarschijnlijk gezien de kleinschaligheid van het terrein. Wel is in zijn algemeenheid beleid gevormd over bedrijventerreinen. Een belangrijk punt daarbij

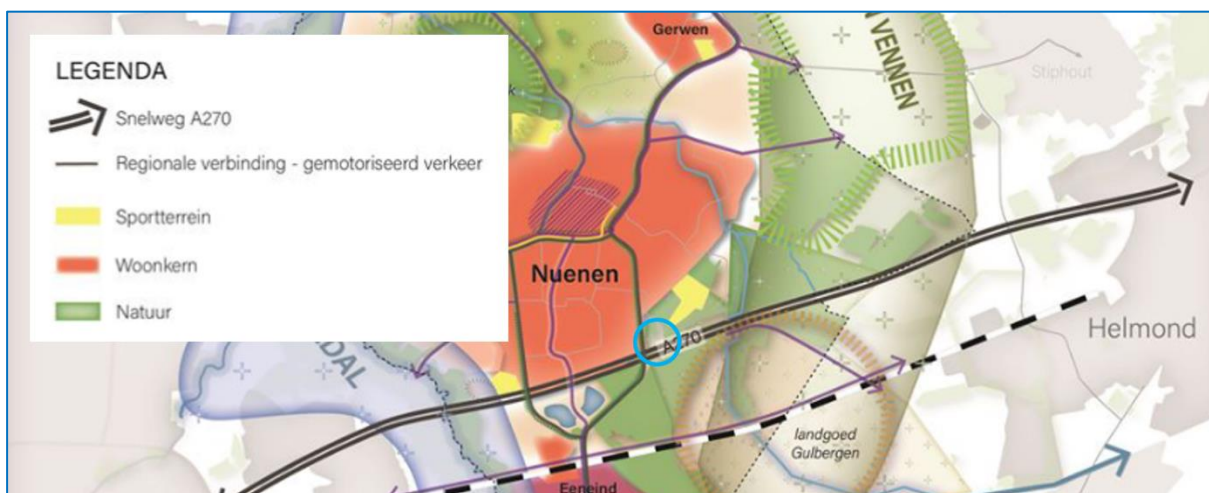
is zuinig ruimtegebruik. Ten aanzien van ontwikkelingen van bedrijventerreinen ligt er voor het bedrijfsleven, de betrokken overheden en andere initiatiefnemers een gezamenlijke opgave op het vlak van inbreiden, herstructureren en het intensief en meervoudig gebruik van de ruimte. Dit wil zeggen dat de ruimte op bestaande bedrijventerreinen beter wordt benut, waarbij de gemeente sterk inzet op herstructurering van (verouderde) bedrijventerreinen. Daarnaast is het van belang dat door intensivering en meervoudig ruimtegebruik de ruimteproductiviteit en de ruimtelijke kwaliteit worden verhoogd. De uitgeefbare ruimte op bedrijventerreinen is bestemd voor bedrijfsactiviteiten die vanwege hun milieuhinder, omvang en/of verkeersaantrekkende werking niet in een (gemengde) woonomgeving passen.

Het plan sluit heel goed aan bij dit gemeentelijke beleid. Door herstructurering van en intensivering door het bebouwen van een buitenterrein dat niet meer gebruikt wordt, binnen een bestaande bedrijfsbestemming, worden nieuwe bedrijfsruimtes gecreëerd ten behoeve van verhuur als (opslag)ruimte voor derden, zoals zzp-ers en andere kleinschalige bedrijven. Deze zijn momenteel niet tot weinig beschikbaar binnen de gemeente Nuenen, terwijl er wel een grote vraag is, zonder dat extra oppervlakte aan bedrijventerrein wordt gerealiseerd. Gezien de milieucategorie omlaag kan worden gebracht én een deel van het bedrijventerrein wordt omgevormd tot bosgebied is sprake van een verbeterde situatie.

Het is voor de gemeente een positieve situatie dat er aanleg plaatsvindt van een aanzienlijk oppervlakte extra bosgebied. Het plan heeft geen nadelige gevolgen voor de in de Structuurvisie Nuenen geformuleerde ruimtelijke ambities.

Omgevingsvisie Nuenen

Op 23 februari 2021 is de omgevingsvisie Nuenen in ontwerp ter visie gelegd. Hierin staat het toekomstbeeld van de Nuenense leefomgeving beschreven. De visie beschrijft de kernkwaliteiten van Nuenen en benoemt de opgaven voor de fysieke leefomgeving en hoe deze samenkomen. Bij de visie is tevens een kaart gevoegd. In navolgende afbeelding is het plangebied met een blauwe cirkel globaal weergegeven.



Afbeelding 3.2: Structuurvisie buitengebied Nuenen

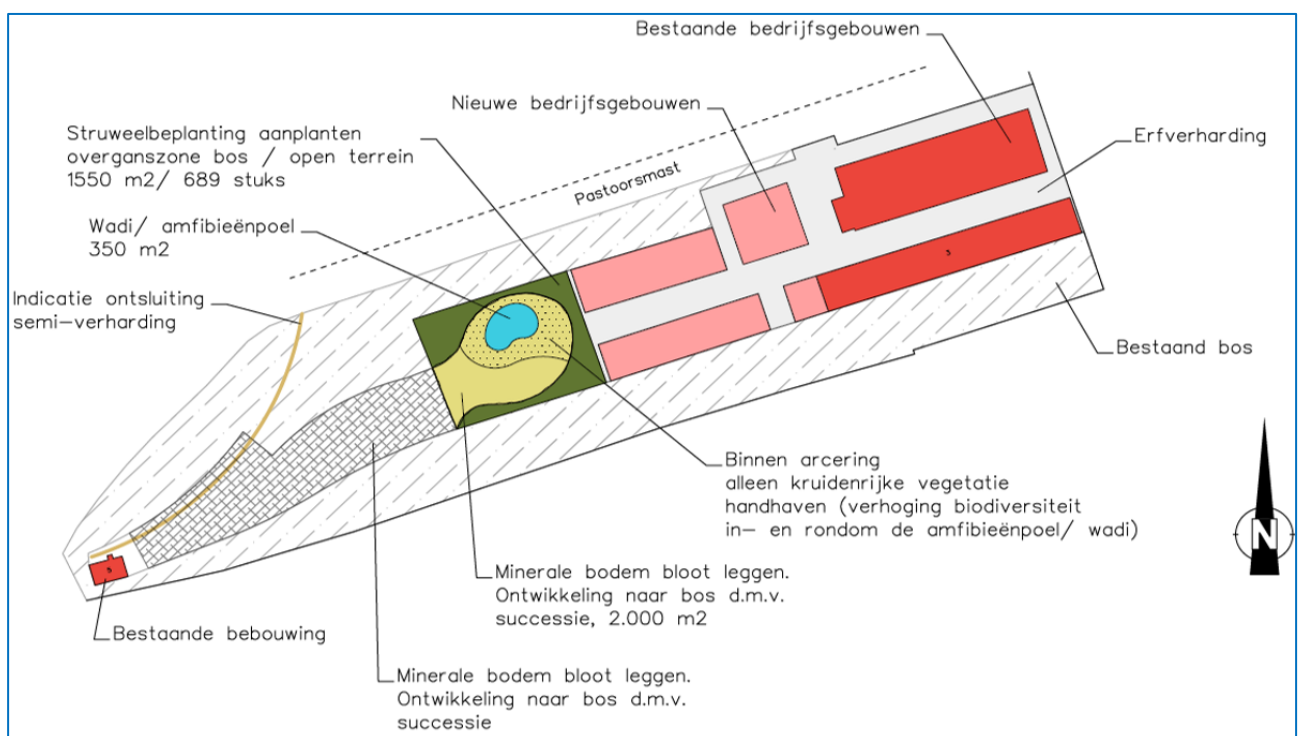
Het plangebied ligt in het landschapstype 'jong kampenlandschap (jonge ontginningen)'. De kwaliteiten van dit landschap zijn grootschalige bospercelen, ecologisch waardevolle natuurverbindingen, afwisselend droge en natte natuur, de bospercelen hebben een grote CO₂ opnamecapaciteit. Het plan voorziet in het toevoegen van een aanzienlijk oppervlakte aan bos. Hiermee wordt de waarde van de natuur met bijbehorende opnamecapaciteit aan CO₂ verder versterkt. Tevens wordt hiermee de ecologisch waardevolle natuurverbinding verder verbeterd.

In de omgevingsvisie zijn kwaliteiten en opgaven gesteld, natuur behoort daar ook toe. Het Natuur Netwerk Nederland (NNN) is de opvolger van de ecologische hoofdstructuur (EHS), dit is in Noord-Brabant vertaald in het Natuur Netwerk Brabant (NNB). Dit groene netwerk moet zorgen voor het tegengaan van versnippering van de natuur, met daarbij behorende negatieve effecten voor flora en fauna. Doordat in onderhavig plan een bosgebied wordt aangelegd, draagt het bij aan het versterken van de waarden voor het natuurnetwerk. Hiermee kan worden gesteld dat het planvoornemen passend is binnen de kwaliteiten en opgaven zoals die zijn gesteld in de Nuenense omgevingsvisie.

3.4 Landschappelijke inpassing

Op basis van het bestaande natuurcompensatieplan, dat is opgenomen in Bijlage 2, is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Binnen het natuurontwikkelingsplan wordt een gedeelte van het open terrein omgevormd naar bos. Dit gebeurt door het betreffende gedeelte letterlijk terug te geven aan de natuur om uiteindelijk het beheertype droogbos met productie als eindsituatie te bereiken. Afwijkend hierop is de aan te leggen wadi / amfibieënpool voor het regenwater van de te ontwikkelen bedrijfspanden. De wadi / amfibieënpool wordt uitgevoerd als een natuurlijke laagte in het terrein. Hierdoor krijgt deze ook een natuurfunctie passend bij het omringende landschap.

Het landschappelijk inpassingsplan bestaat uit diverse soorten landschapselementen zoals: struweelhagen en de wadi / amfibieënpool. In navolgende afbeelding is op een plattegrond te zien hoe de landschappelijke inpassing van de locatie eruit komt te zien. Het complete landschappelijk inpassingsplan is opgenomen in Bijlage 3. Initiatiefnemer legt deze natuur aan voordat gebruik gemaakt mag worden van de omgevingsvergunning voor de bouw van de nieuwe bedrijfsgebouwen. Dit is als zodanig in de regels van onderhavig bestemmingsplan geborgd.



Afbeelding 3.3: Landschappelijk inpassingsplan

Hoofdstuk 4: Omgevingsaspecten

In dit hoofdstuk worden alle relevante omgevingsaspecten benoemd. Het doel van dit hoofdstuk is om aan te tonen dat de ontwikkeling voldoet aan een goede ruimtelijke ordening, een goed woon- en leefklimaat en dat de ontwikkeling wordt getoetst aan milieutechnische aspecten.

4.1 Vormvrije m.e.r.-beoordeling

In de voorbereiding van de planprocedure is een aanmeldingsnotitie ten behoeve van een vormvrije m.e.r.-beoordeling ingediend bij de gemeente Nuenen.

Het college van Burgemeester en wethouders heeft naar aanleiding hiervan besloten dat belangrijke nadelige milieugevolgen ten gevolge van het beoogde plan kunnen worden uitgesloten. Het opstellen van een milieueffectrapportage is niet noodzakelijk.

4.2 Milieuaspecten

In dit hoofdstuk worden alle relevante milieuaspecten en overige sectorale aspecten benoemd. De beoogde ontwikkeling wordt aan deze aspecten getoetst.

4.2.1 Bodem

De Wet bodembescherming (Wbb) stelt dat bij ruimtelijke ontwikkelingen de kwaliteit, maar ook verdachte plekken van de bodem inclusief het grondwater in kaart moeten worden gebracht in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De Wbb is op 1 januari 1987 in werking getreden en wordt door vertaald in diverse besluiten en regelingen en vervolgens op gemeentelijk niveau in de bestemmingsplannen.

Het doel van de bodembeoordeling is het controleren van de bodemgesteldheid, om zo te kunnen bepalen of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de bodem. Uitgangspunt is dat de bodemkwaliteit als gevolg van eventueel aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico oplevert voor de gebruikers van de bodem. Bovendien mag de bodemkwaliteit niet verslechteren. Indien de bodemkwaliteit (humane) risico's met zich mee brengt of er sprake is van een spoedeisend geval van bodemverontreiniging kan de ontwikkeling voor bepaalde nieuwe functies geen doorgang vinden tot de risico's zijn beheerst of weggenomen door sanering.

Ten behoeve van het vigerende bestemmingsplan is in 2015 reeds een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd om bodemgesteldheid ter plaatse van het plangebied in beeld te brengen. De conclusie daarin luidde als volgt:

Het plangebied is op basis van de beschikbare gegevens onderzocht conform de hypothese 'onverdacht'. Het geheel aan onderzoeksresultaten geeft formeel aanleiding die gestelde hypothese te verwerpen. De puin-, baksteen- en kolengruishoudende bovengrond is licht verontreinigd met PAK en minerale olie. De zintuigelijke onverdachte bovengrond ter plaatse van de slipbaan is matig verontreinigd met PAK. De zintuigelijk onverdachte bovengrond ter plaatse van het oostelijke terreingedeelte (uitbreiding bestemming 'Bedrijf') en ter plaatse van het westelijke terreingedeelte is licht verontreinigd met PAK, som PCB's en/of minerale olie. De zintuigelijke onverdachte ondergrond ter plaatse van het gehele terrein is niet verontreinigd met de onderzochte parameters. Het grondwater ter plaatse van het westelijke terreingedeelte, ter plaatse van de huidige inpandige wasplaats en de voormalige bovengrondse olietank, is licht verontreinigd met benzeen. Het grondwater ter plaatse van het oostelijke terreingedeelte, ter plaatse van de container en de voormalige bovengrondse olietank, blijkt licht verontreinigd met xylenen. Het grondwater ter plaatse van een aanwezige schuur op het noordelijke terreingedeelte is licht verontreinigd met barium, zink en xylenen.

Het volledige onderzoeksrapport is opgenomen in Bijlage 4 bij deze toelichting. Uit het verkennend onderzoek bleek dus dat het gehalte voor PAK in de bovengrond, ter plaatse van de afwatering van de slipbaan, werd overschreden. Waardoor een nader onderzoek noodzakelijk was, om de omvang van de

geconstateerde verontreiniging te bepalen. Het aanvullend bodemonderzoek dat daarop is uitgevoerd (Inpijn-Blokpoel, september 2014) is opgenomen in Bijlage 5 bij deze toelichting. Uit de analyseresultaten bleek destijds dat de matige verontreiniging met PAK in de bovengrond niet meer dan een lichte verontreiniging met PAK betrof. Nader onderzoek werd niet noodzakelijk geacht en er bestond derhalve geen noodzaak tot sanering.

Bovendien dient een historisch en verkennend bodemonderzoek conform de NEN 5740 te worden uitgevoerd wanneer de bestemming en/of gebruik wordt gewijzigd én wanneer een gebouw of gebruik wordt gerealiseerd waarin mensen twee uur of langer gaan verblijven. In dit geval wordt geen nieuw gebruik gerealiseerd waarin mensen twee uur of langer gaan verblijven. Het bestaande kantoorgebouw mag al als zodanig worden gebruikt. De overige bedrijfsgebouwen zullen gebruikt gaan worden voor de verhuur als (opslag)ruimte voor derden, zoals zzp-ers en andere kleinschalige bedrijven. Dit gebruik is niet gericht op het verblijf van mensen voor een periode van 2 uur of langer.

De activiteiten binnen het plangebied zijn in de loop der jaren echter veranderd waardoor op meerdere locaties activiteiten hebben plaatsgevonden. De Omgevingsdienst Zuidoost Brabant acht, in het verleden uitgevoerde, onderzoeken niet meer representatief en eist een nieuw verkennend bodemonderzoek conform NEN5740 en een verkennend onderzoek asbest conform NEN5707. Gezien de locatie nog verhuurd is aan de slipschool is het onderzoek niet mogelijk. Er is daarom overeengekomen een voorwaardelijke verplichting op te nemen in het bestemmingsplan ten aanzien van een verkennend bodem- en asbest onderzoek nadat bedrijfsactiviteiten zijn beëindigd.

4.2.2 Geluid

Op 1 januari 2007 is de (gewijzigde) Wet geluidhinder (hierna Wgh) in werking getreden. Deze wet beschermt geluidgevoelige bestemmingen tegen geluidhinder van geluidsbronnen: wegverkeer, spoorwegen, industrie en luchtvaart. Door middel van zonering worden grenzen aangehouden waarmee geluidgevoelige objecten worden beschermd. De zonering betreft een afstand, uitgaande van een geluidsbron, waarbinnen het normenstelsel uit de Wgh van toepassing is. Voor de beoogde ontwikkeling zijn zes aspecten van belang om te toetsen of voldaan wordt aan het aspect geluid:

1. Is er sprake van geluidgevoelige objecten?
2. Is er sprake van geluidsoverlast door wegverkeerslawaaï?
3. Is er sprake van geluidsoverlast van een spoorweg?
4. Is er sprake van geluidsoverlast door de luchtvaart?
5. Is er sprake van industrie
6. Welk effect heeft het plan op de omgeving?

Geluidgevoelige objecten

Het aanwezige kantoor blijft ongewijzigd binnen het plangebied aanwezig en is reeds getoetst in het vigerende bestemmingsplan. Deze wordt tevens niet aangemerkt als een geluidgevoelig object. De overige (beoogde) bedrijfsgebouwen kunnen niet als geluidgevoelig worden aangemerkt, omdat deze niet zijn bestemd voor menselijk verblijf. Er worden met het initiatief dus geen geluidgevoelige objecten aan het plangebied toegevoegd.

Wegverkeerslawaaï

Er worden geen geluidgevoelige objecten toegevoegd aan het plangebied. Derhalve is een onderzoek naar wegverkeerslawaaï niet van toepassing.

Spoorweg

In de omgeving van het plangebied is geen spoorweg gelegen. Dit is dus niet relevant voor beoogde ontwikkeling.

Luchtvaart

Het plangebied is niet gelegen in een geluidzone met betrekking tot de luchtvaart. De beoogde ontwikkeling zal derhalve geen geluidsoverlast ondervinden door de luchtvaart.

Industrie

In de directe omgeving van het plangebied is geen industrie aanwezig (zie paragraaf 4.2.5). Derhalve zal er geen geluidsoverlast zijn met betrekking tot de industrie. Paragraaf Bedrijven en milieuzonering toetst het effect van het bedrijf op de omgeving.

Effect op de omgeving

Het eventuele effect van beoogde ontwikkeling qua geluid op de omgeving is nader toegelicht in paragraaf bedrijven en milieuzonering hieronder.

Hiermee kan geconcludeerd worden dat het aspect geluid geen belemmering zal vormen voor het planvoornemen.

4.2.3 Luchtkwaliteit

De regelgeving omtrent de luchtkwaliteit is opgenomen in de Wet milieubeheer (Wm). De belangrijkste aspecten t.a.v. de Europese luchtkwaliteitseisen zijn vernoemd in de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet maakt onderdeel uit van de Wm; hoofdstuk 5, titel 5.2. Rijk, provincies en gemeenten werken samen om de Europese eisen en doelstellingen voor het verbeteren van de luchtkwaliteit te realiseren. Overheidsinstanties zijn verplicht om bij ruimtelijke ontwikkelingen de mogelijke gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld te brengen. Het opstellen en vaststellen van een bestemmingsplan behoort tot deze categorie, daarom is het noodzakelijk dat de eventuele gevolgen voor de luchtkwaliteit in beeld worden gebracht.

Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden, bestuursorganen bepaalde bevoegdheden mogen uitoefenen. Wanneer bij de planvorming sprake is van één van de volgende punten vormen de luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering:

- Er is sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- Een plan leidt, al dan niet per saldo, niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- Een plan draagt 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging;
- Een plan past binnen het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Het besluit 'niet in betekenende mate bijdragen' staat plannen toe wanneer de bijdrage aan de luchtkwaliteit van het desbetreffende plan niet in betekenende mate is. De afkorting NIBM staat voor 'Niet in betekenende mate bijdragen' aan de luchtverontreiniging. Hiermee worden ruimtelijke plannen of (te vergunnen) activiteiten bedoeld die slechts een zeer geringe bijdrage hebben aan de luchtverontreiniging. In deze gevallen is een toetsing aan de grenswaarden luchtkwaliteit niet nodig. Belangrijk bij toetsing van NIBM is dat aannemelijk gemaakt moet worden, dat de 3% grens niet wordt overschreden (artikel 2 van het Besluit NIBM). Wanneer gesteld kan worden dat het aannemelijk is dat de grens niet wordt overschreden, dan is het plan NIBM.

De regeling NIBM geeft categorieën aan van gevallen en getalsmatige grenzen waarbinnen een plan altijd NIBM is, ongeacht de bijdrage ervan op de concentraties. Voor dergelijke gevallen mag er zonder meer van worden uitgegaan dat de bijdrage van het project NIBM is. In alle overige gevallen of combinaties van bovenstaande grenzen moet middels een berekening worden aangetoond of de bijdrage niet in betekenende mate is of dat de grenswaarden niet worden overschreden. Met de beoogde ontwikkeling het bouwvlak gewijzigd en worden gronden bestemd als 'Bos'. Er dient bepaalt te worden of de (eventuele) toename in het aantal verkeersbewegingen van en naar de inrichting invloed heeft op de luchtkwaliteit in de omgeving. Het ministerie van Infrastructuur en Milieu heeft hier in samenwerking met Kenniscentrum InfoMil een specifieke rekentool voor ontwikkeld. Met die tool kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of de verkeersaantrekkende werking van een functie 'Niet In Betekenende Mate' bijdraagt aan de concentratie van fijnstof in de buitenlucht.

De verkeersaantrekkende werking van de beoogde bedrijfsopzet is beschreven in paragraaf 4.6. Hieruit blijkt dat de weekdaggemiddelde verkeersgeneratie van de beoogde locatie 431,52

verkeersbewegingen bedraagt. Om een worst-case berekening te maken is uitgegaan van het volledige aantal (431,52) verkeersbewegingen. Uit de berekening van de NIBM-tool blijkt dat bij een dagelijkse toename van 431,52 verkeersbewegingen van en naar de inrichting de bijdrage aan de fijnstofconcentratie nog NIBM is. De beoogde ontwikkeling heeft dus met zekerheid geen significant negatieve effecten op de luchtkwaliteit in de omgeving.

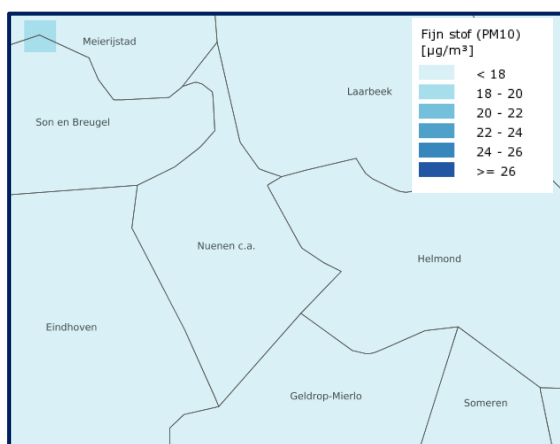
Worst-case berekening voor de bijdrage van het extra verkeer als gevolg van een plan op de luchtkwaliteit	
Jaar van planrealisatie	2022
Extra verkeer als gevolg van het plan	
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)	431,52
Aandeel vrachtverkeer	0,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	
NO ₂ in µg/m ³	0,28
PM ₁₀ in µg/m ³	0,07
Grens voor "Niet In Betekende Mate" in µg/m ³	1,2
Conclusie	
De bijdrage van het extra verkeer is niet in betekende mate; geen nader onderzoek nodig	

Afbeelding 4.1: Rekentool NIBM

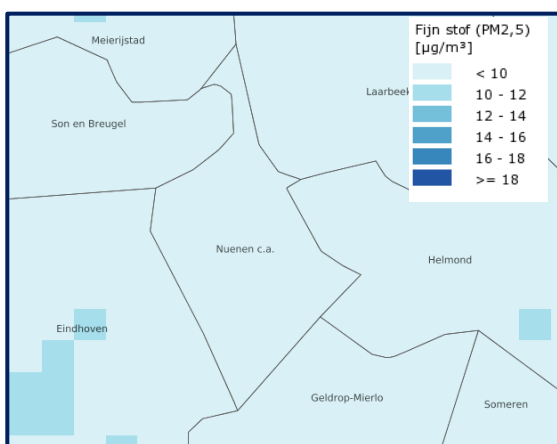
Woon- en leefklimaat

Op grond van de Wet zijn grenswaarden opgenomen voor de jaargemiddelde concentraties voor onder andere fijnstof (PM₁₀). De grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie bedraagt 40 µg/m³. Vanaf 1 januari 2015 geldt tevens een grenswaarde voor zeer fijnstof (PM_{2,5}) waaraan door het bevoegd gezag bij vergunningverlening moet worden getoetst. Deze grenswaarde is opgenomen in de Wet milieubeheer en bedraagt 25 µg/m³ voor de jaargemiddelde concentratie.

De achtergrondconcentratie PM₁₀ en PM_{2,5} ter plaatse van het plangebied kan worden geraadpleegd via de Grootschalige Concentratie- en depositiekaarten Nederland van het RIVM. Uit onderstaande afbeeldingen is op te maken dat de achtergrondconcentratie PM₁₀ 15,8 µg/m³ bedraagt en de achtergrondconcentratie PM_{2,5} 9,3 µg/m³. Er kan dus ruimschoots worden voldaan aan de grenswaarden voor wat betreft de concentratie PM₁₀ en PM_{2,5}.

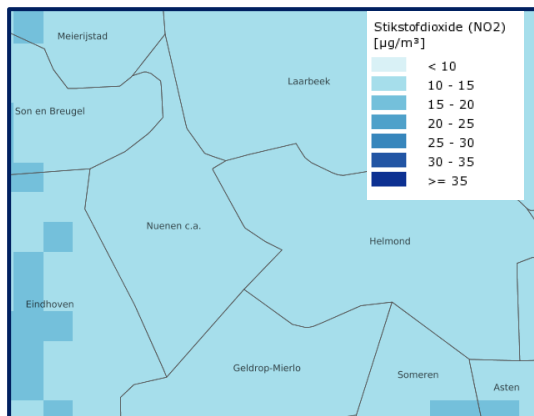


Afbeelding 4.2: Uitsnede GCN-kaart PM₁₀ (Bron: Geodata)



Afbeelding 4.3: Uitsnede GCN-kaart PM_{2,5} (Bron: Geodata)

Voor de kortdurende blootstelling van de mens aan piekconcentraties van NO₂ geldt een grenswaarde van 200 µg/m³ voor het uurgemiddelde van NO₂, die niet vaker dan 18 maal per kalenderjaar mag worden overschreden. De norm voor langdurende blootstelling van de bevolking is de grenswaarde van 40 µg/m³ voor de jaargemiddelde NO₂-concentratie. De achtergrondconcentratie ter plaatse bedraagt 12,38 µg/m³ blijkt uit de Grootschalige Concentratie- en Depositiekaarten Nederland. Er kan dus tevens worden voldaan aan de grenswaarde voor wat betreft NO₂ concentratie.



Afbeelding 4.4: Uitsnede GCN-kaart NO_2 (Bron: Geodata)

Conclusie

Door het feit dat de ontwikkeling 'NIBM' zal zijn kan worden geconcludeerd dat er geen negatieve gevolgen zullen zijn voor het aspect luchtkwaliteit. Daarnaast wordt er ruim voldaan aan de grenswaarden van de achtergrondconcentraties. Hierdoor is te concluderen dat er ook sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

4.2.4 Geur

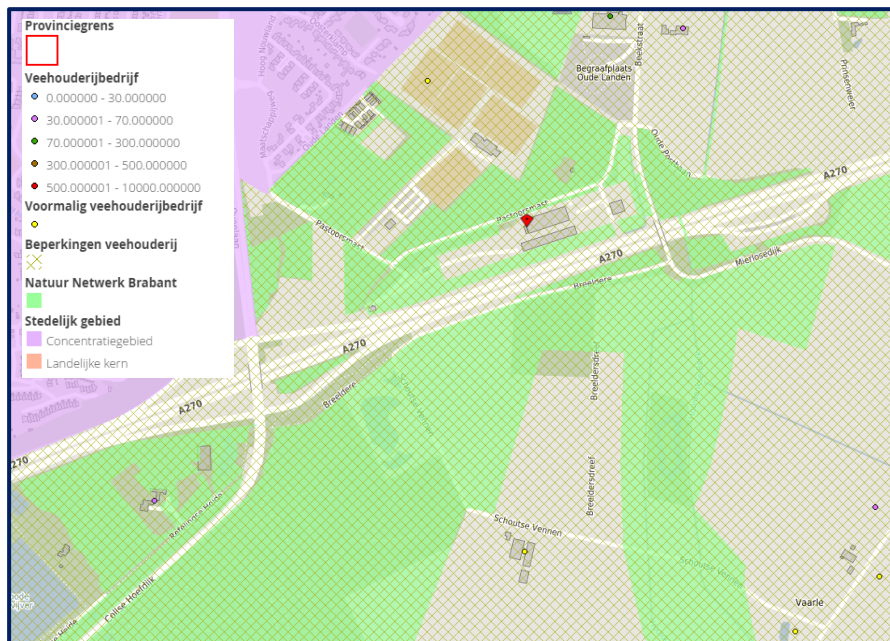
De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) is op 1 januari 2007 in werking getreden. De Wgv kent bescherming toe aan zogenaamde geurgevoelige objecten. Hierbij gaat het in algemeen om gebouwen bestemd voor wonen en verblijf, zoals woningen en bedrijfsgebouwen. Deze wet schrijft afstanden voor tussen een veehouderij en geurgevoelige objecten, die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een omgevingsvergunning milieu aan een agrarisch bedrijf waar vee wordt gehouden.

Bij de ontwikkeling van een nieuw geurgevoelig object dient het woon- en leefklimaat ter plaatse van het plangebied inzichtelijk te worden gemaakt. Omgekeerd dient te worden aangetoond dat de ontwikkeling niet beperkend is voor omliggende bedrijven.

Woon- en leefklimaat

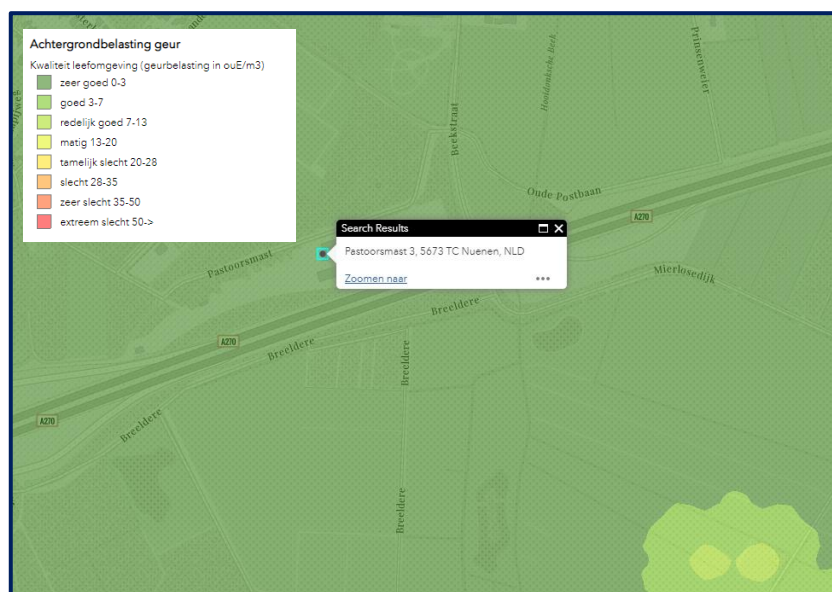
Binnen het plangebied wordt geen nieuwe geurgevoelige functies toegevoegd. Ter plaatse van het plangebied worden bedrijfsgebouwen toegevoegd welke gebruikt worden voor opslagdoeleinden. De gebouwen zijn dus niet gericht op menselijk verblijf. In de huidige situatie zijn de gronden reeds bestemd is voor 'Bedrijf', met deels de aanduiding 'bouwvlak'. Op een groot deel van de gronden waar de ontwikkeling plaatsvindt, zijn in de huidige situatie dan ook al bedrijfsgebouwen toegestaan. De aanvaardbaarheid van dit gebruik is eerder afgewogen. Binnen het plangebied is echter wel een kantoorpand aanwezig. Volledigheidshalve wordt hiervoor de geursituatie ter plaatse inzichtelijk gemaakt.

Voor de voorgrondbelasting worden bedrijven individueel beoordeeld. Om te beginnen kan hiervoor gebruik worden gemaakt van de VNG-lijst Bedrijven en milieuzonering, waar 'geur' één van de toets aspecten is. In de VNG-lijst geldt een maximale afstand van 200 meter voor veehouderijen voor het aspect geur. In de Kaartbank van de provincie Noord-Brabant zijn de dichtstbijzijnde veehouderijen aangegeven middels stippen, zie navolgende afbeelding. Hieruit blijkt dat de meest nabijgelegen veehouderij zich op ca. 310 meter van het plangebied bevindt, dit betreft de paardenhouderij aan de Beekstraat 48 te Nuenen. Voor een paardenhouderij geldt een richtafstand van 50 meter. Aan de minimale afstand wordt dan ook ruimschoots voldaan.



Afbeelding 4.5: Kaartbank Provincie Noord-Brabant veehouderijen (Bron: kaartbank Brabant)

Voor de achtergrondbelasting, de cumulatieve geurbelasting, is de indicatieve kaart van de Omgevingsdienst Zuidoost Brabant geraadpleegd. Uit deze kaart blijkt dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een goed woon- en leefklimaat. Aan de hand van deze kaart kan worden aangenomen dat er ook vanuit het aspect achtergrondbelasting geur geen belemmeringen zijn voor de beoogde ontwikkeling in het plangebied.



Afbeelding 4.6: Achtergrondbelasting geur (bron: ODZOB, peildatum 1 januari 2020)

Op basis van het voorgaande kan geconcludeerd worden dat ter plaatse van het plangebied sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ten aanzien van het aspect geur.

Omgekeerde werking

In de beoogde situatie wordt het bouwvlak vergroot voor de realisatie van bedrijfsgebouwen. De nieuwe gebouwen kunnen niet als geurgevoelig aangemerkt worden gezien ze niet zijn gericht op menselijk verblijf. Bovendien zijn bestaande gevoelige objecten rondom het plangebied dicht bij omliggende veehouderijen gelegen. Derhalve kan worden geconcludeerd dat het initiatief niet leidt tot onevenredige aantasting van gebruiks- en ontwikkelingsmogelijkheden van omliggende veehouderijen.

4.2.5 Bedrijven en milieuzonering

Goede ruimtelijke ordening voorkomt hinder en gevaar. Dit kan door voldoende afstand te houden tussen milieubelastende activiteiten (zoals bedrijven) en gevoelige functies (zoals woningen). Voor ruimtelijke plannen is de VNG-brochure 'Bedrijven en Milieuzonering' (hierna brochure) van toepassing bij de beoordeling van de afstanden tussen milieubelastende activiteiten en gevoelige functies. De afstanden die hierin opgenomen zijn betreffen richtafstanden. Wanneer voldaan wordt aan de opgenomen afstanden uit deze brochure, mag gesteld worden dat er sprake is van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat.

De VNG-publicatie is een hulpmiddel om de afstanden tussen bedrijvigheid en woningen concreet in te vullen. Gemeenten beslissen uiteindelijk zelf over een bepaalde locatie. De handreiking geeft informatie over de ruimtelijk relevante milieuaspecten en bijbehorende richtafstanden van een scala aan bedrijfsactiviteiten. Deze richtafstanden zijn afgestemd op de omgevingskwaliteit. Er wordt onderscheid gemaakt in de omgevingstypen:

- Rustige woonwijk en rustig buitengebied: een woonwijk (of vergelijkbaar omgevingstype) die is ingericht volgens het principe van functiescheiding. Er komen enkel wijkgebonden voorzieningen voor en er is weinig verstoring door verkeer.
- Gemengd gebied: een gebied met matige tot sterke functiemenging. Direct naast woningen komen functies zoals winkels, horeca en kleine bedrijven voor of er is sprake lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid. Ook gebieden direct naast de hoofdinfrastructuur gelegen behoren tot het omgevingstype gemengd gebied, hier is sprake van verhoogde milieubelasting door geluid.

Het plangebied is gelegen in omgevingstype 'gemengd gebied'. Dit omgevingstype wordt gekenmerkt door de ligging naast de hoofdinfrastructuur.

In de directe omgeving van het plangebied zijn de volgende gevoelige objecten gelegen:

- Pastoorsmast 12, Scouting 'Panta Rhei': de afstand bedraagt 32 meter van het plangebied tot aan het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' met 'specifieke vorm van maatschappelijk – scouting'.
- Pastoorsmast 6, Schutterij: de afstand bedraagt 33 meter van de bestemmingsvlakgrens 'bedrijf' tot aan het bestemmingsvlak 'Maatschappelijk' met 'specifieke vorm van maatschappelijk – schutterij'.
- Pastoorsmast 14, voetbalvereniging RKS V Nuenen: de afstand bedraagt 59 meter van de bestemmingsvlakgrens 'bedrijf' tot aan het bestemmingsvlak 'sport' met 'bouwvlak' en 'specifieke vorm van maatschappelijk – buitenschoolse opvang'.
- Kremersbos, woningen: aan de straat Kremersbos zijn de meest dichtbij gelegen woningen, deze bevinden zich op een afstand van circa 300 meter van het plangebied.

Voor beoogde ontwikkeling, een niet-agrarisch bedrijf, kan qua opgenomen richtafstanden in de VNG brochure worden aangesloten bij de activiteit 'Opslaggebouwen (verhuur opslagruimte)'. Hiervoor geldt een richtafstand van 30 meter voor het aspect geluid en 10 meter voor gevaar. Aangezien het plangebied in gemengd gebied is gelegen kan de richtafstand voor geluid met één afstandsstap verkleind worden naar 10 meter voor het aspect geluid. Het aspect gevaar blijft 10 meter, deze mag namelijk niet worden verkleind.

Aan de geldende richtafstanden wordt voldaan. Daar komt bij dat beoogde activiteiten enkel mogelijk zijn binnen bedrijfsbebouwing en deze bedrijfsbebouwing enkel binnen het vastgelegde bouwvlak kan worden gerealiseerd. Hieruit kan geconcludeerd worden dat omliggende gevoelige objecten op voldoende afstand van de beoogde nieuwe bedrijfsvoering zijn gelegen en dat ter plaatse van deze gevoelige objecten sprake blijft van een aanvaardbaar en gewaarborgd woon- en leefklimaat.

Aangezien er geen gevoelig object wordt toegevoegd binnen het plangebied kan op voorhand met zekerheid worden gesteld dat omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt door de beoogde ontwikkeling.

4.2.6 Externe veiligheid

Het rijksbeleid voor externe veiligheid heeft tot doel het beperken en beheersen van risico's voor de omgeving. Het gaat hierbij om situaties waarbij gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen nabij luchthavens betrokken zijn. Bij gevaarlijke stoffen moet men denken aan het vervoeren, transporteren, opslag, produceren etc. Bij externe veiligheid wordt het mogelijke risico in kaart gebracht wat derden lopen bij eventuele calamiteit. Het gaat hierbij om 'slachtoffers van buiten de poort'. Mensen die niets met een activiteit van gevaarlijke stoffen en/of vliegtuigen te maken hebben, maar hier wel de dupe van worden bij een ramp. Bij externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in externe veiligheid voor inrichtingen, voor transport van gevaarlijke stoffen en voor luchthavens. Het externe veiligheidsbeleid stelt twee doelstellingen centraal:

- Plaatsgebonden risico (PR): De bescherming van personen die zich bevinden in de nabijheid van een risicobron tegen de kans op overlijden ten gevolge van een ongeval met gevaarlijke stoffen of ten gevolge van een ongeval met een vliegtuig op of nabij een luchthaven;
- Groepsrisico (GR): De bescherming van de samenleving tegen het ontwrichtende effect van een dergelijke ramp met een groot aantal slachtoffers.

Het PR geeft de kans per jaar aan dat een persoon, die permanent en onbeschermd aanwezig is op een bepaalde plaats buiten een bedrijf (inrichting) of in de buurt van een vervoersmodaliteit (vervoer via weg, water, spoor of buisleiding) of nabij een luchthaven, op die plaats overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen binnen die inrichting of op die vervoersmodaliteit of als gevolg van een ongeval nabij de luchthaven. De norm die voor het PR geldt, is de kans van 1:1.000.000 (10⁻⁶). Voor kwetsbare objecten is dit een grenswaarde welke moet worden opgevolgd. Voor beperkt kwetsbare objecten is het een richtwaarde.

Het GR geeft aan wat de kans is op een ongeval waarbij tien of meer dodelijke slachtoffers vallen in de omgeving van de risicobron. Voor het groepsrisico is geen norm gesteld. Uit het vigerende beleid, zoals onder andere vastgelegd in het Bevi, geldt een verantwoordingsplicht. Iedere verandering (af- of toename) van het groepsrisico moet inzichtelijk worden gemaakt en worden voorzien van een onderbouwing.

Het beleid ligt vast in het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi), de bijbehorende Regeling externe veiligheid inrichtingen (Revi) en is verder uitgewerkt in o.a. de Handleiding Externe Veiligheid Inrichtingen en de Handreiking Verantwoordingsplicht Groepsrisico. In de Bevi zijn grenswaarden en richtwaarden opgenomen per risicovolle activiteit. In het beleid voor de externe veiligheid wordt een onderscheid gemaakt in de mate van bescherming. Kwetsbare objecten (bijvoorbeeld woningen, ziekenhuizen, grote winkelcentra en bedrijven) krijgen de hoogste mate van bescherming, doordat hiervoor een grenswaarde geldt. Een grenswaarde is een afdwingbare norm die moet worden opgevolgd.

Bevi

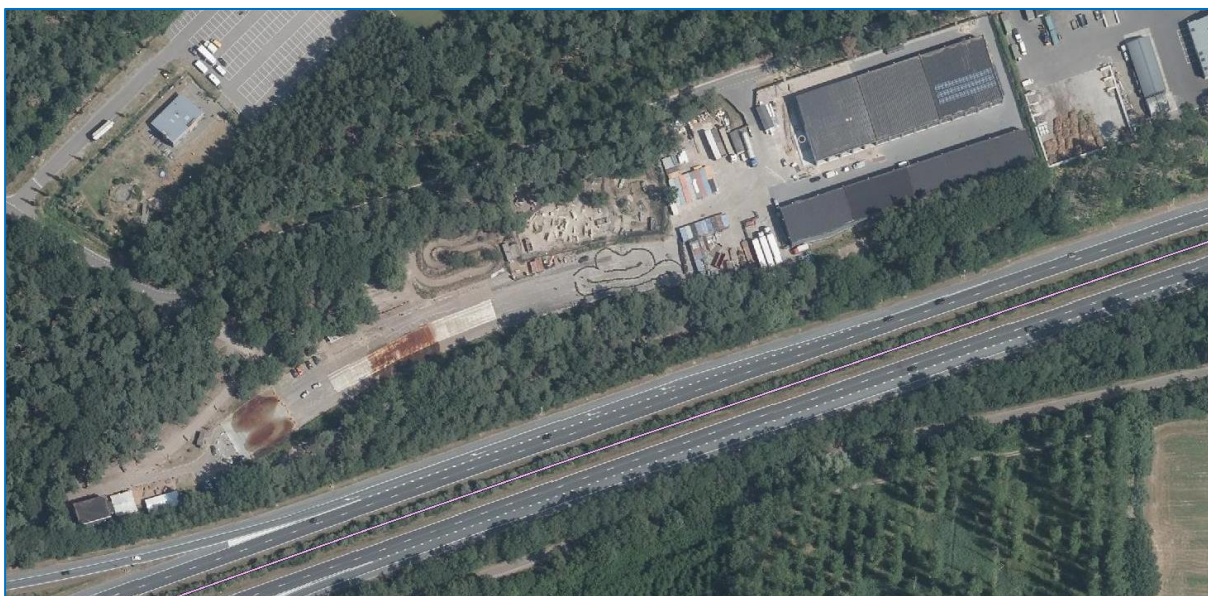
Gezien de aard van de voorgenomen activiteit is het Bevi niet van toepassing op het plangebied. De beoogde functie omvat namelijk geen risicovolle activiteiten zoals het gebruik, opslag of vervoer van gevaarlijke stoffen. Uit de risicokaart blijkt daarnaast dat er geen risicovolle inrichtingen en kwetsbare objecten aanwezig zijn nabij het plangebied. Gezien de grote afstanden zijn er voor het plan geen belemmeringen vanuit het Bevi.

Bevb

In de omgeving van het plangebied zijn geen boven- of ondergrondse buisleidingen gelegen die de externe veiligheid beïnvloeden. Er is dan ook geen sprake van een belemmering vanuit het Bevb.

Bevt

Het plangebied ligt naast de rijksweg A270, zoals ook te zien is in navolgende afbeelding waarop een uitsnede van de risicokaart is weergegeven. Voor deze weg is geen risicoplaafond gesteld maar het plangebied ligt wel binnen de invloedssfeer van deze weg. Er worden over deze weg bulktransporten brandbare vloeistoffen en brandbaar gas vervoerd. Stoffen uit deze categorie hebben een invloedsgebied van 355 meter. Het invloedsgebied reikt tot in het plangebied. Volgens artikel 8 van het Bevt zou het groepsrisico uitgebreid verantwoord moeten worden. Beoogde bebouwing is echter bestemd voor opslagdoeleinden en niet voor het verblijven van mensen. Dit maakt dat de nieuwe bebouwing geen (beperkt) kwetsbare objecten zijn. Hierdoor kan conform artikel 8, lid 2, sub b, van het Bevt worden volstaan met het standaardadvies van de veiligheidsregio Brabant Zuidoost. Dit standaardadvies is in Bijlage 6 bijgevoegd.



Afbeelding 4.7: uitsnede Risicokaart (ODZOB)

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor de voorziene ontwikkeling.

4.3 Waterparagraaf

Bij nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient er op basis van Europees beleid, Rijksbeleid en provinciaal beleid rekening gehouden te worden met de aanwezige watersystemen en waterketens. Het waarborgen en zorgdragen voor een goede afvoer en doorstroming van water moet verplicht opgenomen worden in ieder plan. Derhalve moet ieder plan voorzien zijn van een waterparagraaf.

Rijksbeleid

Het Nationaal Waterplan 2016-2021 is van toepassing. In dit plan is het waterbeleid op hoofdlijnen omschreven en zijn de ruimtelijke aspecten die de doelstellingen die hieruit voorkomen opgenomen. Het Rijksbeleid richt zich met name op de waterveiligheid t.a.v. de grote rivieren; de Maas, Waal en Rijn en de kustlijn, de omgang met zoetwatergebieden, de algemene waterkwaliteit en grote watergebieden zoals Rijn-Maas delta, IJsselmeer gebied etc. De beoogde ontwikkelingen zijn van dermate kleine omvang dat het rijksbeleid geen gevolgen dan wel consequenties heeft voor onderhavig plan.

Provinciaal waterplan

Provinciale Staten van Noord-Brabant hebben op 30 augustus 2016 het Provinciaal Milieu- en Waterplan 2016-2021 vastgesteld. Met dit waterplan richt de provincie zich de komende jaren op de ontwikkeling van een duurzaam schone en veilige fysieke leefomgeving. De provincie Noord-Brabant heeft een gemeenschappelijk milieu- en waterplan opgesteld. Het zet een nieuwe koers uit naar een geheel plan

met betrekking tot water, bodem, lucht en overige milieuaspecten. Het plangebied is niet gelegen binnen een van de natte natuurgebieden of beschermingsgebieden. Derhalve hebben de doelstellingen en uitgangspunten hiervoor geen gevolgen van onderhavig plan. Het Provinciaal Milieu- en Waterplan is sinds 2019 verankerd in de provinciale Omgevingsvisie.

Waterschap de Dommel

Het plangebied is gelegen binnen het werkgebied van Waterschap De Dommel. De visie van Waterschap De Dommel is vervat in het Waterbeheerprogramma 2022-2027. Het Waterbeheerprogramma 2022-2027 is in november 2021 vastgesteld door het Algemeen bestuur van waterschap De Dommel. Binnen de kaders van de Waterwet, de Europese Kaderrichtlijn Water, de Deltabeslissingen en het Provinciaal Milieu- en Waterplan beschrijft het waterbeheerplan hoe er gewerkt gaat worden aan de wateropgaven. De hoogste prioriteit van het waterschap is om vanuit hun verantwoordelijkheid bij te dragen aan de veiligheid, gezondheid en het welzijn van de inwoners in de regio. Daarnaast staat het waterschap voor innovatief en duurzaam waterbeheer.

Keur waterschap de Dommel

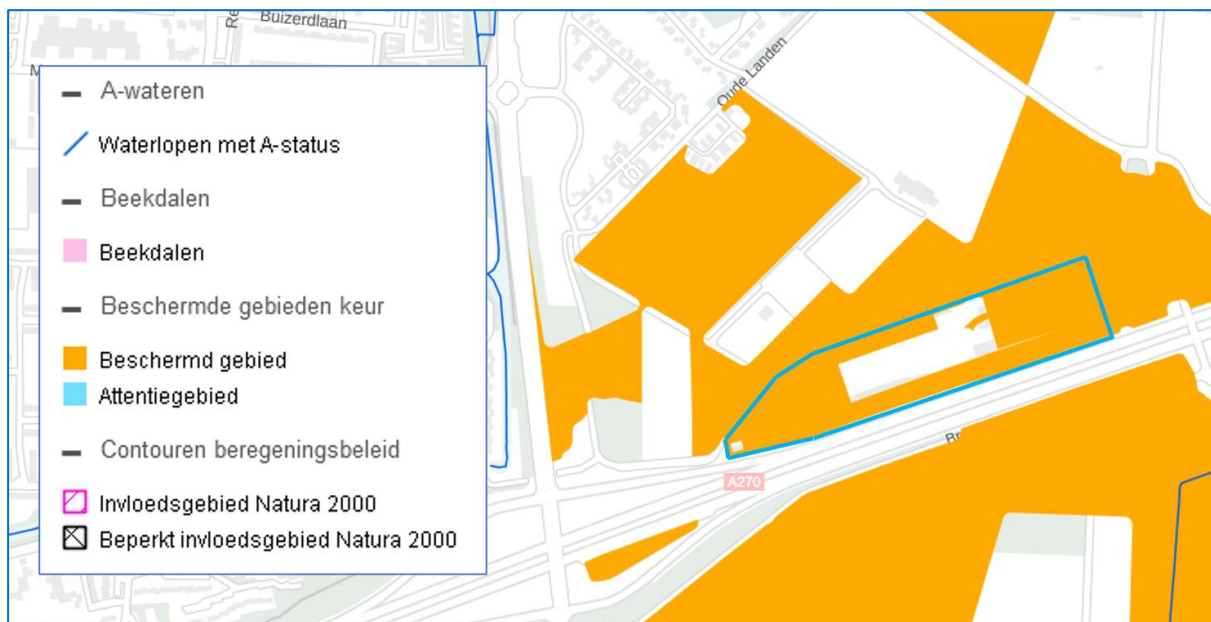
De beleidsregels uit het waterbeheerplan zijn vertaald in de Keur. De Keur stelt regels t.a.v. de inrichting, het gebruik, beheer en onderhoud en overige werkzaamheden aan rivieren, beken, sloten, grondwater en waterkeringen. Deze regels gelden zowel voor stromen die eigendom zijn van het waterschap als stromen die in eigendom zijn van derden. De voorschriften in de Keur geven aan wat wel en niet mag en welke plichten er zijn. Denk aan activiteiten zoals het lozen in oppervlaktewater, het onttrekken van grondwater, het dempen van een sloot of het plaatsen van een duiker of brug. De Keuren zijn door de drie Noord-Brabantse Waterschappen Aa en Maas, Brabantse Delta en De Dommel geüniformeerd en gedereguleerd. De laatste versie van de Keur is per 1 april 2021 in werking getreden.

Op basis van artikel 3.6 is het verboden om zonder waterwetvergunning van het bestuur neerslag door toename van verhard oppervlak of door afkoppelen van bestaand oppervlak, tot afvoer naar een oppervlaktewaterlichaam te laten komen. Als er sprake is van een toename van 500 m² of meer zal er een maatregel getroffen moeten worden in de vorm van een retentievoorziening.

Daarnaast zijn in de Keur diverse regels opgenomen om gebieden met een specifieke waterhuishoudkundige functie te beschermen, zoals de attentiegebieden en de invloedsgebieden Natura 2000. Er geldt een specifiek beschermingsregime, afhankelijk van het type gebied en de ligging in of nabij een beschermd gebied en de voorgenomen activiteiten.

In navolgende afbeelding is het plangebied te zien op de keurkaart van Waterschap de Dommel. Uit de Kaart Beschermd Gebieden Keur blijkt dat het plangebied gelegen is in een beschermd gebied. Op dit gebied is geen vrijstelling voor waterberging van toepassing, hiermee zijn bij elke toename aan verhard oppervlak maatregelen omtrent de waterhuishouding noodzakelijk. Verder geldt voor wat betreft het aanleggen van een poel in beschermd gebied dat:

- de poel een oppervlakte mag hebben van maximaal 5.000 m²;
- de poel niet dieper mag zijn dan de GLG (gemiddeld laagste grondwaterstand) tot een maximum van 1,20 meter diep;
- de poel een taludhelling heeft van aan de noordzijde minimaal 1:5 en overige taludhellingen minimaal 1:3.



Afbeelding 4.8: Keurkaart Waterschap de Dommel

Watertoets

Met het planvoornemen vindt er een wijziging in de verharde oppervlakte plaats. Er wordt met het initiatief 3.900 m² extra oppervlak aan bedrijfsgebouwen mogelijk gemaakt. Ter compensatie wordt een openbaar bos van 3.900 m² aangelegd. Aangezien de bedrijfsgebouwen worden gerealiseerd op het buitenterrein dat reeds verhard was, vindt er per saldo een afname in verhard oppervlak plaats. Niet alleen ten opzichte van de vigerende planologische situatie, maar ook ten opzichte van de oorspronkelijke situatie binnen het plangebied. In navolgende tabel zijn de gestelde oppervlakten inzichtelijk gemaakt.

<i>Oppervlakte</i>	<i>Oorspronkelijke situatie</i>	<i>Huidige situatie</i>	<i>Nieuwe situatie</i>
Bebouwing (daken)	685 m ²	4.920 m ²	8.820 m ²
Terrein verhard (ongeveer)	16.269 m ²	12.738 m ²	4.938 m ²
Totaal verharding	16.954 m²	17.658 m²	13.758 m²
Totaal onverhard	27.685 m ²	26.984 m ²	30.884 m ²
Totale oppervlakte	44.639 m²	44.642 m²	44.642 m²

In de oorspronkelijke situatie liep het verhard oppervlak schuin af richting het omliggende onverharde terrein. Het hemelwater dat op het verhard terrein terecht kwam kon onder afschot afvloeien op de omliggende gronden. Het hemelwater dat op het oorspronkelijke bedrijfsgebouw aan de Pastoorsmast 3 (515 m²) terecht kwam, werd naar de sloot ten zuiden van het plangebied geleid. Het kantoorgebouw aan de Pastoorsmast 5 (170 m²) was aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

In de huidige situatie is het kantoorgebouw met het omliggend verhard terrein aan de Pastoorsmast 5 ongewijzigd gebleven. Dit blijft ook in de beoogde situatie het geval.

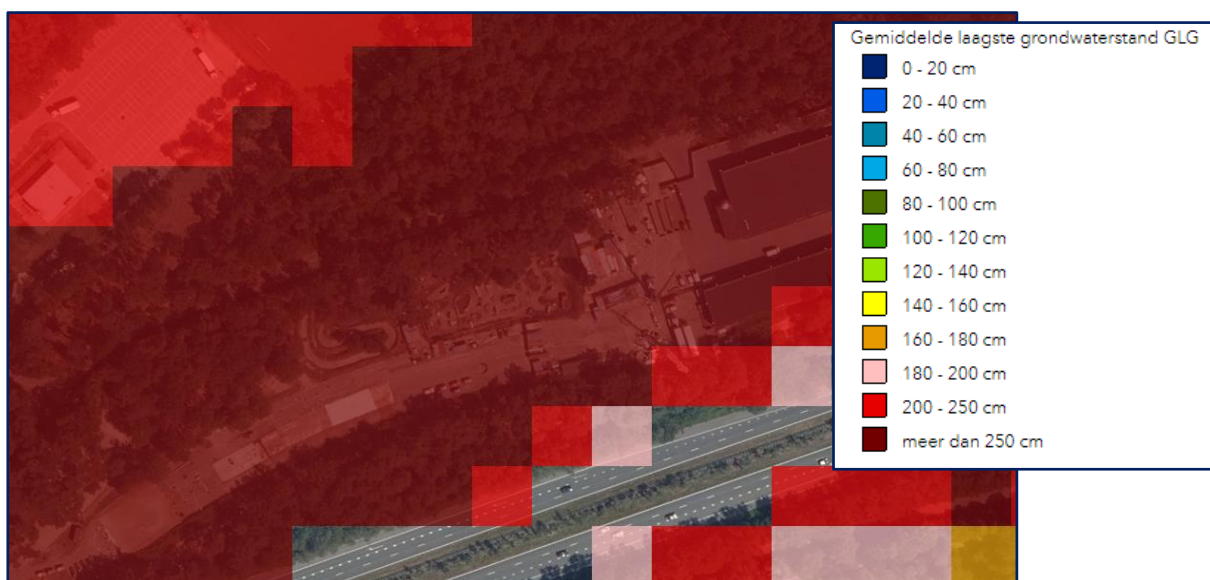
Aan de Pastoorsmast 3 is met het vigerende bestemmingsplan een maximum bebouwd oppervlak van 4.750 m² toegestaan. Op grond van het waterschapsbeleid ten tijde van het vaststellen van het vigerende bestemmingsplan gold hiervoor een vereiste bergingscapaciteit van 0,44 l/s/ha. Binnen het plangebied moest derhalve een infiltratievoorziening worden aangelegd met een capaciteit van 209 m³ (= 4.750 m² x 0,44 l/s/ha). Als voorwaardelijke verplichting is derhalve vastgelegd dat een waterberging met een inhoud van tenminste 215 m³ gerealiseerd en in stand gehouden moest worden. Hiervoor was tevens een plek aangewezen in het compensatieplan.

Zoals reeds uiteen is gezet is het compensatieplan nog niet gerealiseerd, gezien de huurovereenkomst met de slipschool nog niet is geëindigd. De waterberging is dan ook niet op de aangewezen locatie gerealiseerd. Ten behoeve van de realisatie van de 4.750 m² bedrijfsbebouwing en de omliggende erfverharding (± 2.000 m²) is de grond ter plaatse 50 cm omhoog gebracht. Het hemelwater dat hierop terecht komt watert af op de bosstrook, gelegen tussen de bestaande bedrijfsgebouwen en de aardewal op de zuidelijke perceelsgrens van het plangebied. Deze bosstrook heeft een oppervlakte van circa 2.500 m².

Uitgaande van de rekenregel dat de retentievoorziening voor het bestaande verharde oppervlak een capaciteit dient te hebben van 0,44 l/s/ha, moet in de bosstrook 297 m³ (= 6.750 m² x 0,44 l/s/ha) hemelwater gebufferd worden. De bosstrook heeft voldoende buffercapaciteit om hemelwater dat op het bestaande verharde oppervlak terecht komt te laten infiltreren in de bodem. Dit komt met een oppervlakte van circa 2.500 m² namelijk neer op nog geen 8,5 cm per vierkante meter. Voor extreme weersomstandigheden is een noodoverloop gecreëerd op de sloot ten zuiden van het plangebied.

Op grond van de Keur 2021 moet voor nieuwe oppervlakteverhardingen groter dan 500 m² voorzien worden in een infiltratievoorziening met een bergingscapaciteit van minimaal 60 l/s/ha. Er wordt met het initiatief 3.900 m² extra oppervlak aan bedrijfsgebouwen mogelijk gemaakt. Daar om heen ligt naar schatting circa 2.000 m² erfverharding. Om het hemelwater dat hierop terecht komt af te koppelen van het watersysteem dient derhalve voorzien te worden in een retentievoorziening van minimaal 354 m³ (5.900 m² x 60 l/s/ha). In het landschappelijk inpassingsplan is de aanleg van een amfibieënpool als onderdeel van de natuurfunctie meegenomen. Hier zullen de beoogde nieuwe bedrijfsgebouwen en de omliggende erfverharding op afgekoppeld worden om de amfibieënpool niet droog te laten vallen. Hierbij zullen de keurregels ten aanzien van de aanleg van een pool in beschermd gebied in acht worden genomen.

De gemiddeld laagste grondwaterstand (GLG) ter plaatse bedraagt meer dan 2,5 meter, zie onderstaande afbeelding. In lijn met de keurregels ten aanzien van beschermd gebied zal de amfibieënpool derhalve maximaal 1,2 meter diep worden. Het ruimtebeslag gaat uit van verticale oevers. Aangezien de taluds in de praktijk flauwer zijn, moet hiervoor gecorrigeerd worden. De pool dient derhalve een taludhelling te hebben van: aan de noordzijde minimaal 1:5; overige taludhellingen minimaal 1:3. Om voldoende retentiecapaciteit te bieden, zal de amfibieënpool minimaal 295 m² (=354 m³/1,2 m) groot worden.



4.9 Uitsnede bodematlas 'gemiddelde laagste waterstand' (Bron: kaart Provincie Noord Brabant)

Voor het overige vinden er geen wijzigingen in de bestaande waterhuishoudkundige situatie plaats. Hierdoor kan geconcludeerd worden dat het initiatief geen belemmeringen oplevert voor de

waterhuishoudkundige situatie en dat de waterhuishoudkundige situatie ook geen belemmeringen oplevert voor de realisatie van de plannen.

4.4 Wet natuurbescherming

Bij iedere ontwikkeling dienen de eventuele gevolgen ten aanzien van de natuurbescherming inzichtelijk gemaakt te worden. Op 1 januari 2017 is de nieuwe Wet natuurbescherming (Wnb) in werking getreden. De Natuurbeschermingswet 1998 (gebiedsbescherming), de Flora- en Fauna wet (soortenbescherming) en de Boswet zijn opgegaan in deze nieuwe wet. De strekking van de wet blijft gelijk: de beschermde gebieden en soorten mogen niet aangetast worden bij ruimtelijke ontwikkelingen. Navolgend wordt eerst de bescherming op gebiedsniveau behandeld en daarna de soortenbescherming.

Bescherming op gebiedsniveau

Door het Rijk zijn in Nederland Natura 2000-gebieden aangewezen. Hiermee wordt uitvoering gegeven aan de Vogel- en Habitatrichtlijnen. Voor deze gebieden zijn instandhoudingsdoelstellingen bepaald. Het is verboden zonder vergunning van Gedeputeerde Staten, projecten te realiseren of handelingen te verrichten die gelet op de instandhoudingsdoelstellingen voor een Natura 2000-gebied de kwaliteit van de natuurlijke habitats van soorten in dat gebied kunnen verslechteren of een significant verstorend effect kunnen hebben op de soorten waarvoor dat gebied is aangewezen.

Om de stikstofdepositie als gevolg van zowel de aanleg- als de gebruiksfase in kaart te brengen is een stikstofdepositieonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd door Van Doormaal Advies, in Bijlage 7 is het volledige rapport terug te vinden. Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het plan geen rekenresultaten hoger dan 0,00 mol/ha/j zijn. Er is geen sprake van een vergunningplicht op grond van de Wet natuurbescherming. Hiermee voldoet het plan op het aspect gebiedsbescherming.

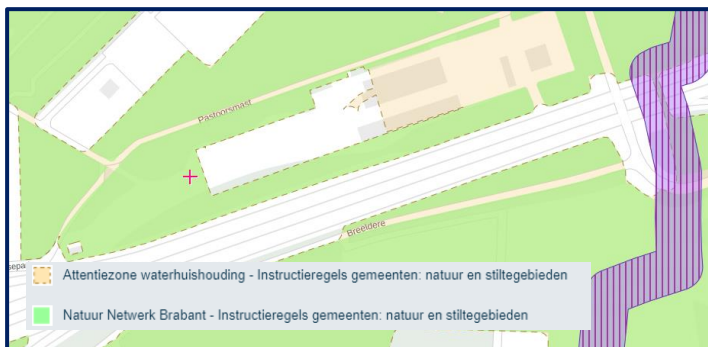
Natuur Netwerk Nederland

Het Natuurnetwerk Nederland is in 1990 geïntroduceerd als antwoord op de achteruitgang van de natuur en biodiversiteit in Nederland. Het is een netwerk van natuurgebieden waarmee biodiversiteit behouden en versterkt wordt. Planten en dieren kunnen zich van het ene naar het andere gebied verspreiden. Soorten raken hierdoor niet geïsoleerd en hebben dus minder kans op uitsterven.

De NNN bestaat uit:

- Bestaande natuurgebieden, waaronder de 20 nationale parken;
- Gebieden waar nieuwe natuur aangelegd wordt;
- Landbouwgebieden, beheerd volgens agrarisch natuurbeheer;
- Ruim 6 miljoen hectare grote wateren: meren, rivieren, de kustzone van de Noordzee en de Waddenzee.

Het plangebied is, zoals in onderstaande afbeelding te zien, gelegen in een ecologische hoofdstructuur. Doordat de beoogde ontwikkelingen en activiteiten buiten deze zones zijn gelegen, en er extra bos wordt aangelegd, blijven de natuurlijke en ecologische waarden van deze gebieden gehandhaafd. Bovendien wordt het plangebied voorzien van een gebiedseigen landschappelijke inpassing en waterberging, waardoor deze waarden worden versterkt.



Afbeelding 4.10: Uitsnede kaart Instructieregels gemeente: natuur en stiltegebieden lov

Soortenbescherming

In Nederland komen ongeveer 30.000 soorten dieren en planten voor. De Wnb regelt de bescherming van circa 300 in het wild voorkomende soorten inheemse planten en dieren. In de Wnb is onder meer bepaald dat beschermde diersoorten niet mogen worden gedood, gevangen of verontrust en plantensoorten niet geplukt, uitgestoken of verzameld mogen worden. Bovendien dient iedereen voldoende zorg in acht te nemen voor in het wild levende dieren en planten. Daarnaast is het niet toegestaan om hun directe leefomgeving, waaronder nesten en holen, te beschadigen, te vernielen of te verstoren.

In de Wet natuurbescherming is de soortenbescherming van beschermde flora- en fauna opgenomen. In hoofdstuk 3 van de Wnb zijn de beschermingsregimes omschreven. Per beschermingsregime is bepaald welke verboden er gelden en onder welke voorwaarden ontheffing en vrijstelling kan worden verleend. Er zijn drie beschermingsregimes, de soorten op basis van de Vogelrichtlijn, de soorten op basis van de Habitatrichtlijn en de andere soorten genoemd in de Wnb.

Voor alle beschermde, inheemse (ook de algemeen voorkomende) vogelsoorten geldt vanuit de Wet natuurbescherming een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust- of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. In de praktijk betekent dit dat versturende werkzaamheden alleen buiten het broedseizoen uitgevoerd mogen worden.

In het kader van de vogelrichtlijn wordt voor het broedseizoen geen standaardperiode gehanteerd. Van belang is of een broedgeval verstoord wordt, ongeacht de datum. Globaal gaat het om de periode 15 maart tot 15 juli.

Met het planvoornemen is geen sprake van het slopen van bebouwing. Hiermee worden dus geen eventuele verblijfplaatsen verstoord. Ter plaatse van het bestaande buitenterrein van het bedrijf worden nieuwe bedrijfsgebouwen toegevoegd. Het buitenterrein doet momenteel dienst als parkeer- en manoeuvreerruimte. Volgens het bestemmingsplan 'Pastoorsmast 3-5' was het beoogd opslag te realiseren, dit is echter nog niet gerealiseerd gezien het contract van de slipschool nog loopt. Het buitenterrein is dus intensief in gebruik, waardoor het onwaarschijnlijk is dat zich hier vaste rust- en verblijfplaatsen van beschermde soorten bevinden. Aan de bestaande beplantingsstructuren worden geen wijzigingen gebracht, waardoor rust- en verblijfplaatsen die zich hier bevinden niet zullen worden aangetast. Ook worden daarom geen elementen waarop dieren zoals vleermuizen zich mogelijk oriënteren aangepast of verwijderd, Foerageergebieden blijven als zodanig in tact. Bovendien wordt met het initiatief 3.900 m² aan nieuw bos aangelegd waardoor de situatie voor (beschermde) flora en fauna alleen maar zal verbeteren.

Houtopstanden

De bedrijfsbestemming is danig gesitueerd dat er geen houtopstanden gekapt hoeven te worden. Toetsing aan de drie beschermingsregimes voor houtopstanden is daarmee niet aan de orde.

Conclusie

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat het initiatief geen negatieve effecten zal hebben op de flora- en fauna en houtopstanden. Uiteraard geldt in alle gevallen de algemene zorgplicht, indien tijdens werkzaamheden toch soorten worden aangetroffen. Nader onderzoek is niet noodzakelijk.

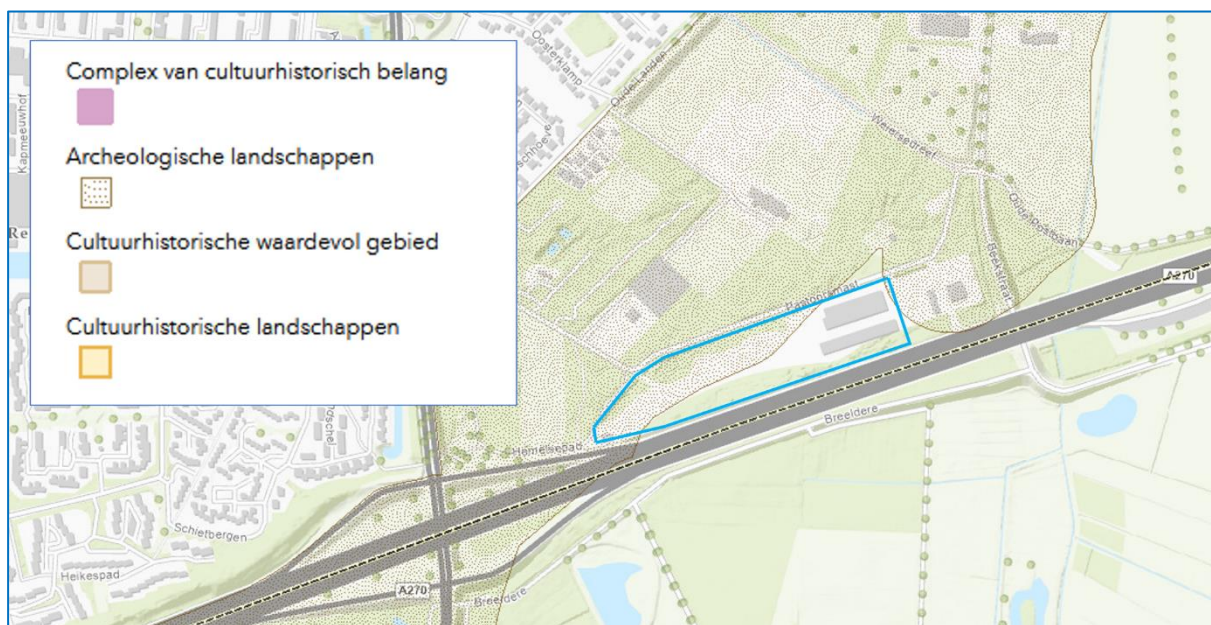
4.5 Archeologie en cultuurhistorie

De zorg voor archeologische monumenten wordt geregeld in het proces van de ruimtelijke ordening. Zo is wettelijk bepaald dat gemeenten in nieuwe bestemmingsplannen rekening moeten houden met de in de grond aanwezige, dan wel te verwachten, archeologische waarden. De rijksoverheid wil dat er in de monumentenzorg ook aandacht is voor de omgeving waarin het monument staat. Hierbij is het belangrijk dat er niet alleen aandacht voor het monument zelf is, maar ook voor de omgeving. De uitvoering hiervan is vastgelegd in de Momo (modernisering monumentenzorg). Belangrijkste punt uit de Momo voor onderhavig plan is dat er bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening gehouden moet worden met de aanwezige cultuurhistorische waarden en monumenten in de directe nabijheid van het plangebied.

Cultuurhistorie

In navolgende afbeelding is de ligging van het plangebied op de cultuurhistorische waardenkaart van Noord-Brabant weergegeven. De bestaande bebouwing heeft geen cultuurhistorische waarden. Op basis van de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant wordt geconcludeerd dat het plangebied deels gezien wordt als archeologisch landschap. Het betreft het dekzandeiland Tongelreep – Groote Aa. Het is een gebied dat bestaat uit oude bouwlanden die in het gebied rondom Nuenen met dekzand bedekt zijn.

Met het plan wijzigt de structuur of het verloop van het gebied niet. Ook laat het initiatief de landschappelijke karakteristiek in groter verband ongemoeid, waarmee aantasting van cultuurhistorische waarden is uitgesloten. Het aspect archeologie wordt hierna verder behandeld.



Afbeelding 4.11: Cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant

Archeologie

Gemeenten hebben de wettelijke taak om verantwoord om te gaan met het archeologisch erfgoed de zogenaamde zorgplicht. De gemeente Nuenen heeft hiervoor archeologiebeleid opgesteld, dat is overgenomen in de verschillende bestemmingsplannen. De hoofdlijn van het beleid is dat archeologisch

onderzoek noodzakelijk is in gebieden met een middelhoge en hoge verwachtingswaarde en in gebieden met archeologische resten, vanaf een bepaalde omvang van de bodemverstoring.

In het vigerende bestemmingsplan is voor het plangebied de dubbelbestemming 'Waarde – Archeologie middelhoog' opgenomen. Dit betekent dat de gronden mede zijn bestemd voor instandhouding en bescherming van oudheidkundig waardevolle elementen en terreinen. Daardoor is er voor bodemroerende werkzaamheden die een totale oppervlakte hebben van meer dan 2.500 m² of dieper dan 0,3 meter onder het maaiveld worden uitgevoerd een omgevingsvergunning benodigd. Uitzondering hierop is vervanging, vernieuwing of verandering van bestaande bebouwing, waarbij de oppervlakte niet wordt uitgebreid en waarbij gebruik wordt gemaakt van de bestaande fundering.

Met het initiatief wordt het bestaande buitenterrein van het bedrijf heringericht met nieuwe bedrijfsgebouwen en extra openbaar bos. Het buitenterrein van de bedrijfslocatie is op dit moment voorzien van erfverhardingen en voorzieningen voor buitenopslag, zoals keerwanden met grondwallen. Bij het aanleggen van deze voorzieningen zijn de gronden ter plaatse reeds tot funderingsdiepte verstoord door grondbewerking- en egalisatiewerkzaamheden.

Aangezien er bodemingrepen gaan plaatsvinden is het wenselijk toch een archeologisch vooronderzoek te laten plaatsvinden. Dit geldt enkel voor de gronden die in het bestemmingsplan Oude Landen 2013 nog waren bestemd als Bedrijf en in het beoogde bestemmingsplan worden bestemd als Bos of vice versa. Het grootste deel van deze gronden zijn echter voorzien van een dikke asfaltlaag, die in gebruik is door de slipschool. Om de eventueel aanwezige archeologische waarde te kunnen onderzoeken zou er door de asfalt laag heen geboord moeten worden, waardoor deze onbruikbaar wordt. Het contract met de slipschool loopt nog tot 1-1-2025. Het is dus tot die tijd praktisch niet haalbaar om een verkennend archeologisch onderzoek uit te voeren. Bovendien is de asfalt laag 25 cm dik en ligt deze op een laag puin, waaronder nog een laag geel zand ligt.

Daarbij hebben er tijdens de aanleg van de A27 in de jaren 60 van de vorige eeuw, grondwerkzaamheden op het terrein plaatsgevonden. Het aanwezige asfalt diende destijds als parkeerplaats voor de Helmondweg.

Om aan te tonen dat de gronden ter plaatse dusdanig verstoord zijn dat er geen archeologische resten meer in de bodem aanwezig zijn, is een archeologisch bureauonderzoek uitgevoerd. Daarnaast worden er een aantal boringen geplaatst rondom het asfalt om de archeologische verwachtingswaarde ter plaatse vast te stellen. Het onderzoeksrapport is toegevoegd onder bijlage 3 (Transect, oktober 2021).

Op basis van het bureauonderzoek geldt voor het plangebied een middelhoge archeologische verwachting voor de periode Laat-Paleolithicum – Vroege Middeleeuwen en een lage archeologische verwachting voor de periode Late Middeleeuwen – Nieuwe tijd. In de omgeving van het plangebied zijn tot op heden weinig archeologisch vindplaatsen ontdekt. In de omgeving van het plangebied zijn bij onderzoeken ook veel verstoringen aangetroffen, waardoor eventuele archeologische resten reeds verloren zijn gegaan. Tevens zijn in het plangebied vermoedens op de aanwezigheid van verstoringen die te maken hebben met de aanleg van de parkeerplaats en de op- en afrit van de A270. Er zijn ook als gevolg van de inrichting van het evenemententerrein bodemverstoringen te verwachten.

Op basis van het veldonderzoek zijn drie verwachtingszones te specificeren.

- In het noordwesten van het plangebied is in de top van het dekzand in vier boringen een (nagenoeg) intacte podzolbodem aangetroffen. Deze zone is op basis van het bureauonderzoek het minst aangetast door recent graafwerkzaamheden. In deze zone is op basis van het bureauonderzoek het minst aangetast door recente graafwerkzaamheden. In deze zone is het archeologisch relevante niveau nog intact en hier blijft de middelhoge archeologische verwachting behouden.
- De boringen aan weerszijden van de asfaltbaan laten een ondergrond zien met een verstoringsspakket scherp op de C-horizon van het dekzand. Op basis van de luchtfoto's en de

boringen die enkele meters uit de baan zijn gezet hebben de werkzaamheden zich beperkt tot de bestaande asfaltstrook en net erbuiten. Er geldt vanwege de verstoring geen archeologische verwachting.

- Ten noordoosten en zuiden van de asfaltbaan is sprake van een wisselende intactheid van de ondergrond. Op basis hiervan geldt een lage archeologische verwachting op intacte en behoudenswaardige archeologische resten. De informatiewaarde van eventuele archeologische vindplaatsen zal door de hoge mate van verstoring laag zijn.

Op basis van de resultaten van het onderzoek geldt in het plangebied deels een middelhoge, lage en geen archeologische verwachting. Er wordt geadviseerd om de zone met de middelhoge archeologische verwachting als zodanig op te nemen in het bestemmingsplan. Op basis van de huidige plannen is en blijft dit gebied in gebruik als bos. Er worden dan ook geen bodemingrepen verwacht in dit gebied. Indien er in de toekomst toch bodemingrepen zullen plaatsvinden wordt er geadviseerd een vervolgonderzoek uit te voeren in de karterende fase.

In de zones met geen en een lage archeologische verwachting wordt geadviseerd om geen archeologische waarde op te nemen in het bestemmingsplan en geen vervolgonderzoek noodzakelijk te stellen. Wel geldt dat wanneer er tijdens de grondwerkzaamheden in deze zone onverhoopt toch archeologisch relevante zaken tevoorschijn komen, deze conform de Erfgoedwet 2016, artikel 5.10, moeten worden gemeld bij het bevoegd gezag (gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten).

Met dit plan wordt hier aanvulling aangegeven doordat de archeologische dubbelbestemming alleen nog geldt op de gronden die niet reeds verstoord zijn. De archeologische dubbelbestemming is ter plaatse van de bedrijfsbestemming en het verharde pad verwijderd. De gronden bestemd tot bos zullen de archeologische dubbelbestemming behouden. Hier vinden geen bodemingrepen plaats.

4.6 Verkeer en parkeren

In deze paragraaf zijn de aspecten 'parkeren' en 'verkeer' nader bekeken. Hierbij is gekeken naar de parkeernorm en de benodigde parkeerplaatsen. Daarnaast is ook gekeken naar de verkeersaantrekkende werking die als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal plaatsvinden.

Parkeren

De parkeernorm wordt vastgesteld op basis van de parkeerbehoefte per functie en het eventueel gecombineerd gebruik van parkeerplaatsen door verschillende functies. De parkeernorm geeft het totaal aantal parkeerplaatsen aan dat voor een ruimtelijk initiatief, plan of project aangelegd moet worden. Dit aantal is inclusief de bezoekers.

De parkeernormen zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', publicatie 317 uit oktober 2012. Het plangebied valt in een gebied met 1.187 adressen per vierkante kilometer, hierdoor valt het binnen 'matig stedelijk' gebied. In de beoogde situatie blijft de functie van het kantoor van 170 m² gelijk. Voor een kantoor zonder baliefunctie geldt een parkeernorm in het buitengebied van 2,3 tot 2,8 per 100 m² bruto vloeroppervlak.

Voor het beoogde opslagverhuurbedrijf wordt het bruto bedrijfsvloeroppervlak verhoogd met 3.900 m². Het totaal bruto bedrijfsvloeroppervlak voor verhuur/opslag komt dan uit op een oppervlakte van 8.650 m². Voor een 'bedrijf arbeidsextensief en bezoekersextensief', geldt een parkeernorm van 0,8 tot 1,3 per 100 m² bruto vloeroppervlak. In dit geval is er sprake van verhuur van opslagruimte. Daarbij zal het parkeren vooral inhouden het kort parkeren ten behoeve van in- en uitladen van goederen door pricepersoenen en zzp'ers. Daarom is er uitgegaan van een parkeernorm van 0,8. Dit houdt in dat er behoefte is aan 70 parkeerplaatsen. Hiervoor is op het perceel ruim voldoende plaats aanwezig. In totaal zijn er 22 parkeervakken aanwezig. Voor het laden of lossen van goederen wordt bij voorkeur zo dicht mogelijk bij de opslagruimte geparkeerd. Daarvoor is op de verharding tussen de opslagloodsen van ongeveer 14 m voldoende ruimte om aan weerszijden de auto neer te zetten..

Verkeer

De verkeersgeneratienormen zijn afgeleid uit de landelijke richtlijn van het CROW: 'Kencijfers parkeren en verkeersgeneratie', publicatie 317 uit oktober 2012. Het plangebied valt in een gebied met 1.187 adressen per vierkante kilometer, hierdoor valt het binnen 'matig stedelijk' gebied. Momenteel is er 170 m² vloeroppervlak voor het kantoor zonder baliefunctie. Daarvoor geldt op basis van de CROW richtlijn per 100 m² bruto vloeroppervlak in het buitengebied een verkeersgeneratie van 7,9 tot 9,6 verkeersbewegingen per dag. Uitgaande van de maximale verkeersgeneratie van 9,6 zijn dat in de huidige situatie 16,32 verkeersbewegingen. Ook is er 4.750 m² aan bruto bedrijfsvloeroppervlak ten behoeve van de het grondverzetbedrijf aanwezig. Op basis van de CROW richtlijn is er per 100 m² bruto vloeroppervlak in het buitengebied een verkeersgeneratie van 3,9 tot 5,7 verkeersbewegingen per dag met een gemiddelde van 4,8. Dit houdt in dat in de huidige situatie een verkeersgeneratie is van 228 verkeersbewegingen per dag. Tevens vindt er in de huidige situatie buitenopslag van zwaar materieel plaats ten behoeve van het grondverzetbedrijf. Het bruto bedrijfsvloeroppervlak is dus in dit geval hoger dan alleen het oppervlak van de aanwezige bedrijfsgebouwen. De bedrijfsbestemming voor buitenopslag beslaat in totaal zo'n 1,88 ha. In dit geval is het redelijk om 10 % van de gronden voor buitenopslag mee te rekenen in het bruto bedrijfsvloeroppervlak. Voor het opslagverhuurbedrijf komt de verkeersgeneratie dus uit op $228 + 90,2 = 318,2$ verkeersbewegingen per dag. Gezien de specifieke vorm van bedrijf, grondverzet, is circa 80 % van deze verkeersbewegingen met grote vrachtwagens en zware voertuigen. Dat betekent dat er met grote vrachtwagens en zware voertuigen 254,56 verkeersbewegingen gemiddeld per dag zijn. Voor licht verkeer is het aantal verkeersbewegingen in totaal $16,32 + 63,64 = 79,96$ gemiddeld per dag. Dat is in totaal 334,52, naar boven afgerond 335 verkeersbewegingen per dag.

In de beoogde situatie blijft de functie van het kantoor van 170 m² gelijk. Hier is met de maximale norm met een verkeersgeneratie van 9,6 gerekend. Dat zijn 16,32 verkeersbewegingen per 100 m² per dag. In de beoogde situatie komt hier een toename aan bruto bedrijfsvloeroppervlak bij van 3.900 m². Het totaal bruto bedrijfsvloeroppervlak voor verhuur/opslag komt dan uit op een oppervlakte van 8.650 m². De verkeersgeneratie voor het opslagverhuurbedrijf komt dan uit op 415,2 verkeersbewegingen per dag. In de beoogde situatie is buitenopslag niet meer van toepassing. Omdat de bedrijfsvoering verschuift naar opslag en verhuur van ruimtes aan zzp'ers, kleinschalige bedrijven en privépersonen is zwaar verkeer niet structureel te verwachten en is het aandeel grote vrachtwagens en zware voertuigen nul. Dat betekent een afname van 255 verkeersbewegingen van grote vrachtwagens en zware voertuigen gemiddeld per dag. Voor het totale (licht) verkeer is het aantal verkeersbewegingen dus $16,32 + 415,2 = 431,52$ gemiddeld per dag. De totale toename van de verkeersgeneratie is 97 verkeersbewegingen gemiddeld per dag.

Ondanks de toename van in totaal 97 verkeersbewegingen gemiddeld per dag is in dit geval in vergelijking met de huidige planologische situatie (grondverzetbedrijf) sprake van een aanzienlijke afname van grote vrachtwagens en landbouwvoertuigen. Dit leidt ondanks een toename van 97 verkeersbewegingen gemiddeld per dag tot een aanzienlijke afname van grote vrachtwagens en zware voertuigen op de wegen en in het bijzonder de Maatschappijweg langs een woonwijk. Dit is voor de woonwijk langs de route een wezenlijke verbetering met name ten aanzien van verkeersveiligheid en het woon- en leefklimaat.

Ten opzichte van de bestaande planologische situatie is dus sprake van een sterke afname van het aantal verkeersbewegingen met grote vrachtwagens en zware voertuigen. De Pastoorsmast kan de verkeersgeneratie van licht verkeer van het beoogde bedrijf makkelijk opvangen aangezien het een brede geasfalteerde weg betreft. De dimensionering van deze weg is zodanig, dat de verkeersbewegingen niet tot problemen leiden. Ook is de ligging nabij de A270 positief, zodat men snel aansluiting vindt op het hoofdwegennet. Hieruit kan geconcludeerd worden dat het initiatief geen negatieve consequenties met zich mee zal brengen voor de verkeerssituatie ter plaatse.

Conclusie

Als gevolg van de beoogde ontwikkeling is er sprake van een sterke afname in het aantal zware verkeersbewegingen. Qua benodigd aantal parkeerplaatsen zal op het eigen perceel worden voldaan aan de geldende normen. Tevens is er voldoende ruimte voor het opstellen van voertuigen voor laden en lossen. Hiermee vormen de aspecten verkeer en parkeren geen belemmering voor onderhavige ontwikkeling.

Hoofdstuk 5: Juridische planopzet

In dit hoofdstuk is een beschrijving van de juridische planopzet opgenomen. Dit wordt uiteen gezet aan de hand van de planvorm, verbeelding en planregels.

5.1 Planvorm

De Wet ruimtelijke ordening (Wro) verplicht gemeenten bestemmingsplannen op te stellen. In de Wro en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is nader uitgewerkt uit welke onderdelen een bestemmingsplan in ieder geval moet bestaan. Het gaat om planregels, een verbeelding en de bijbehorende toelichting. De verbeelding vormt samen met de planregels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. Op de verbeelding zijn op een topografische ondergrond de bestemmingen aangeduid, met daaraan gekoppelde regels met betrekking tot bouwen en gebruik. De toelichting bij het plan heeft geen juridisch bindende werking maar biedt een overzicht van de onderzoeksresultaten en planmotivatie.

5.2 Verbeelding

Uit de verbeelding blijkt de begrenzing en de ligging van het plangebied. De verbeelding is direct verbonden met de bijbehorende regels. In de regels worden de condities en voorwaarden voor de bestemmingen en aanduidingen gesteld. De verbeelding is vervaardigd conform wettelijke eisen en geldende standaarden. De verbeelding is getekend op een bijgewerkte en digitale kadastrale ondergrond, schaal 1:500 en bestaat uit één kaart.

Op de verbeelding is het plangebied vastgelegd. Het beoogde bouwvlak binnen het plangebied is bestemd als 'Bedrijf', de overige gronden als 'Bos'. Daarnaast is een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verhuurbedrijf' opgenomen. De bedrijfsbebouwing is specifiek vastgelegd door het toekennen van een bouwvlak.

5.3 Planregels

De regels behorende bij voorliggend bestemmingsplan bestaan uit inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels en overgangs- en slotregels. De in het bestemmingsplan opgenomen regels zijn zoveel mogelijk overeenkomstig de regels van het moederplan bestemmingsplan 'Pastoorsmast 3 en 5'.

Hoofdstuk 6: Uitvoerbaarheid



In de Wet ruimtelijke ordening is vastgelegd dat ieder bestemmingsplan inzicht moet geven in de uitvoerbaarheid ervan. Hierbij wordt onderscheid gemaakt in de maatschappelijke en de economische uitvoerbaarheid.

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Een gemeente is (in beginsel) verplicht om, op grond van artikel 6.12 eerste lid, Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een in het Bro aangewezen bouwplan is voorgenomen. De gemeenteraad kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen indien:

- Het verhaal van de kosten van de grondexploitatie over de in het plan of besluit begrepen gronden anderszins is verzekerd;
- Het bepalen van een tijdvak voor de exploitatie of een fasering van de uitvoering van werken, werkzaamheden, maatregelen en bouwplannen niet nodig is;
- Het stellen van eisen, regels of een uitwerking van regels als bedoeld in artikel 6.13, tweede lid, onder b, c en d Wro niet noodzakelijk is.

Voor het plan is een anterieure overeenkomst gesloten.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

De maatschappelijke haalbaarheid heeft als doel aan te tonen dat het plan maatschappelijk draagvlak heeft. In dat kader is de gelegenheid tot inspraak geboden in de vorm van publicatie van het ontwerpbestemmingsplan.

De vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan vindt plaats volgens artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) is van toepassing). Het ontwerpbestemmingsplan is conform de bepalingen uit dit artikel ter visie gelegd gedurende een periode van zes weken, van 3 december 2021 tot en met 13 januari 2022. Gedurende deze periode stond voor eenieder de mogelijkheid open om zienswijzen kenbaar te maken. Van deze gelegenheid is door twee partijen gebruik gemaakt. Deze zienswijzen zijn besproken in de Nota van zienswijzen in Bijlage 9. Het bestemmingsplan is gewijzigd vastgesteld op 13 juli 2023.

Na vaststelling wordt het bestemmingsplan voor de tweede maal zes weken ter visie gelegd. Gedurende deze periode kunnen diegenen die zienswijzen hebben ingediend en diegenen die aantoonbaar 'verschoonbaar' waren gedurende de ter inzage legging van het ontwerp beroep instellen tegen het vaststellingsbesluit bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Tevens kan door eenieder beroep worden ingesteld tegen eventueel gewijzigde onderdelen van het plan.



- Bijlage 1. Quicksan flora en fauna 2015
- Bijlage 2. Natuurcompensatieplan 2015
- Bijlage 3. Onderzoeksrapport archeologie
- Bijlage 4. Landschappelijk inpassingsplan 2021
- Bijlage 5. Verkennend bodemonderzoek 2015
- Bijlage 6. Separaat deelmonsteronderzoek 2015
- Bijlage 7. Standaardadvies externe veiligheid
- Bijlage 8. Stikstofdepositieonderzoek
- Bijlage 9. Nota van zienswijzen

