

bestemmingsplan
Pastoorsmast 3 en 5
gemeente
Nuenen, Gerwen en Nederwetten

status:
datum:
projectnummer:
adviseur:

ontwerp
27 juli 2015
404772R.2001
RVE/RNU



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

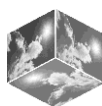


TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

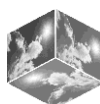
1 Inleiding	1
1.1 Aanleiding	1
1.2 Ligging van het plangebied	2
1.3 Het vigerende bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	4
2 Beleid	5
2.1 Inleiding	5
2.2 Rijksbeleid	5
2.3 Provinciaal beleid	7
2.4 Regionaal beleid	15
2.5 Gemeentelijk beleid	17
3 Planomschrijving	20
3.1 Achtergrond	20
3.2 Feitelijk bestaande situatie	20
3.4 Beoogde inrichting	22
3.5 Ruimtelijke afweging	24
3.6 Verkeer en parkeren	25
4 Sectorale aspecten	27
4.1 Duurzaam bouwen	27
4.2 Bedrijven en milieuzonering	27
4.3 Geluidhinder	28
4.6 Externe veiligheid	30
4.7 Luchtkwaliteit	31
4.8 Geurhinder	33
4.9 Flora- en fauna	33
4.10 Archeologie en cultuurhistorie	37
5 Waterparagraaf	40
5.1 Bestaande situatie	40
5.2 Nieuwe situatie	40
6 Juridische aspecten	43
6.1 Algemeen	43
6.2 De verbeelding	43
7 Uitvoerbaarheid	45
7.1 Economische uitvoerbaarheid	45
7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45

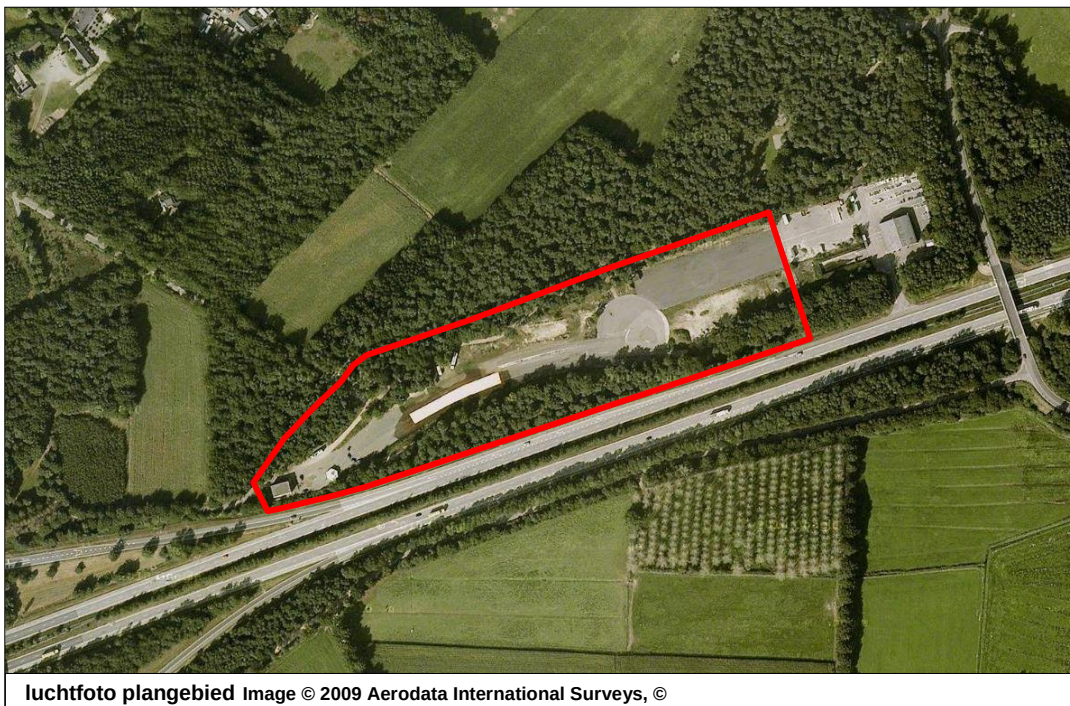


8	Procedure	46
8.1	De te volgen procedure	46
8.2	Vooroverleg	46

Bijlagen

- Bijlage 1: Mail provincie Noord-Brabant
- Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 3: Separaat deelmonsteronderzoek
- Bijlage 4: Quicksan flora en fauna
- Bijlage 5: Aanvullende quickscan flora en fauna
- Bijlage 6: Natuurontwikkelingsplan
- Bijlage 7: Uitdraai HNO-tool
- Bijlage 8: Advies waterschap De Dommel
- Bijlage 9: Vooroverlegreactie provincie Noord-Brabant
- Bijlage 10: Vooroverlegreactie waterschap De Dommel





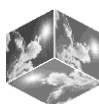
1 Inleiding

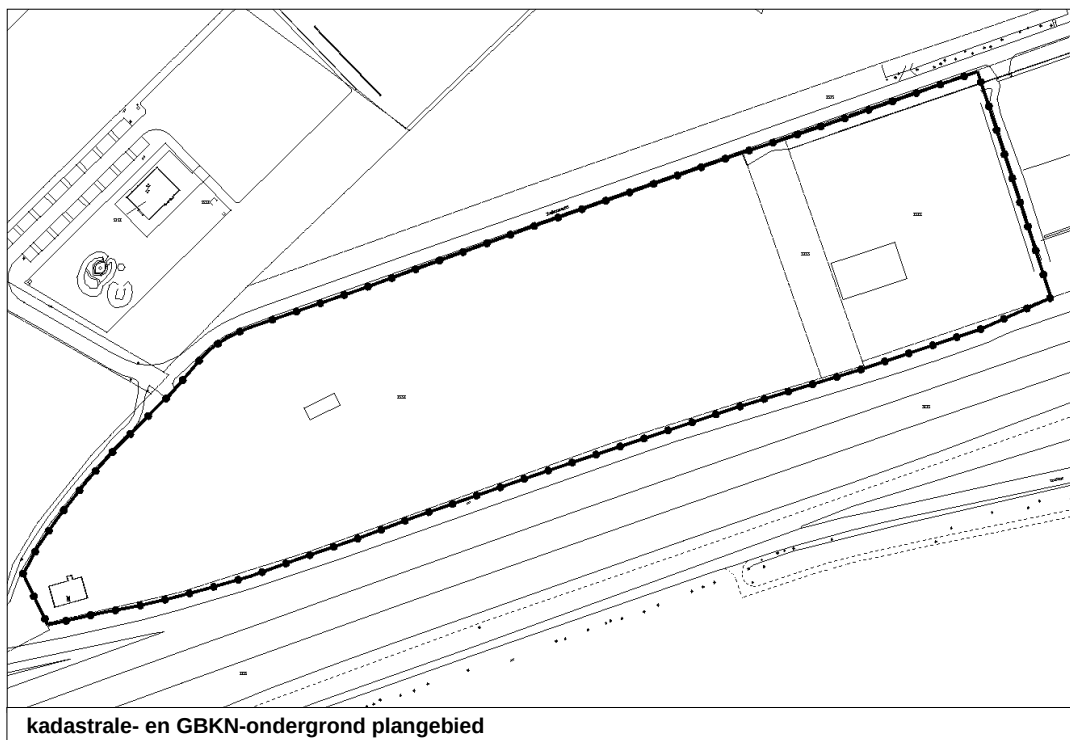
1.1 Aanleiding

Aan de Pastoorsmast 3 en 5 in Nuenen zijn momenteel twee bedrijven gevestigd. Het bedrijf aan de Pastoorsmast 3 betreft Beerens Grondverzet B.V. (hierna: Beerens). Beerens is een dienstverlenend bedrijf op het gebied van cultuurtechnische werken en grondverzet. Ter plaatse van de Pastoorsmast 5 is een slipschool (verkeersoefencentrum) gevestigd. De gronden van deze slipschool zijn inmiddels door Beerens gekocht. In de nabije toekomst zullen de activiteiten van de slipschool worden opgeheven. Beerens is voornemens om de kavels vervolgens herin te richten, waarbij de nu nog over twee locaties verspreide bedrijfsactiviteiten zoveel mogelijk geconcentreerd worden ter hoogte van Pastoorsmast 3. Hiervoor is initiatiefnemer voornemens de bebouwing ter plaatse uit te breiden. Het overige deel van het perceel wordt teruggegeven aan de natuur, met uitzondering van het bestaande kantoorgebouw aan de Pastoorsmast 5.

De uitbreiding en clustering van de bedrijfsactiviteiten van Beerens is noodzakelijk gezien de autonome groei van het volwaardige en florerende bedrijf. De omvang van het werk materieel neemt toe. Hierdoor is uitbreiding van de bedrijfslocatie voor stallingsruimte, materieel en opslag opportuun. Op het huidige bedrijfsperceel of op de huidige locatie aan de Prinsenweier 9 alleen is dit niet mogelijk.

De clustering en uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse en het teruggeven van een gedeelte van de bedrijfsbestemming (slipschool) aan de natuur, past niet binnen de huidige planologische regeling ter plaatse. Deze toelichting vormt de juridische en planologische verantwoording van het planvoornemen.





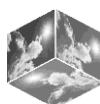
1.2 Ligging van het plangebied

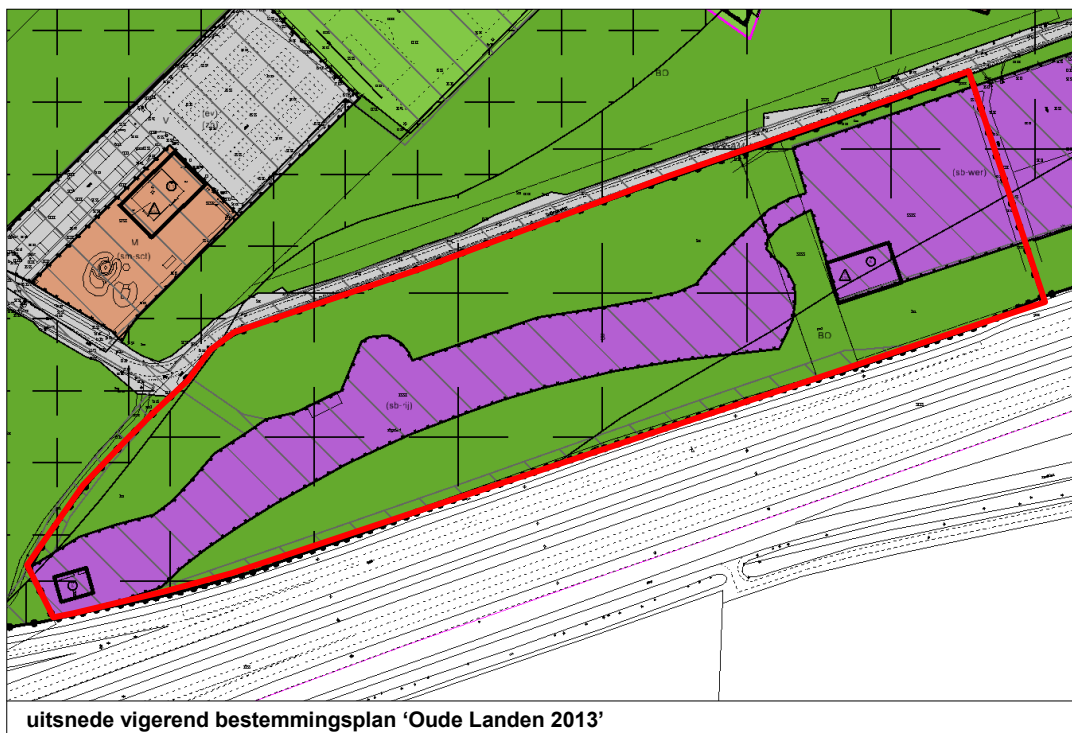
Het plangebied is gelegen aan de Pastoorsmast 3 en 5 (buitengebied) in het gebied “Oude Landen” in Nuenen. Het plangebied wordt aan de west- en noordzijde begrensd door de straat Pastoorsmast. De oostzijde van het plangebied wordt begrensd door de gemeenterwerf (Pastoorsmast 1). De provinciale weg A270 vormt de grens aan de zuidzijde. Op beide locaties zijn nu al bedrijfsgebouwen en verharding aanwezig. De percelen liggen parallel aan de A270.

Het plangebied met daarop de huidige bedrijfsactiviteiten van Beerens en de slipschool is 45.311 m² groot. Het plangebied is kadastraal bekend als gemeente Nuenen, sectie C, perceelsnummers 3498, 3499 en 3933.

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan ‘Oude Landen 2013’, dat door de raad van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten op 19 december 2013 is vastgesteld. Conform dit bestemmingsplan zijn ter plaatse de bestemmingen ‘Bedrijf’ en ‘Bos’ van kracht. Ook de dubbelbestemmingen ‘Waarde – Archeologie hoog’ en ‘Waarde – Archeologie middelhoog’ zijn van toepassing. Ter plaatse van Beerens is binnen de bestemming ‘Bedrijf’ de nadere aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf – werf’ opgenomen. Ter plaatse van de slipschool is binnen de bestemming ‘Bedrijf’ de nadere aanduiding ‘specifieke vorm van bedrijf - rijvaardigheidscentrum’ opgenomen. Momenteel is op basis van de vigerende regeling ter plaatse van de Pastoorsmast 3 geen bebouwing toegestaan. Ter plaatse van de Pastoorsmast 5 (slipschool) is wel een bouwvlak opgenomen.





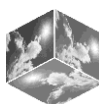
1.4 Verantwoording vestiging bedrijf Beerens

In het bestemmingsplan 'Oude Landen 2002' heeft het perceel Pastoorsmast 3 de bestemming 'bedrijven – werf'. Binnen deze bestemming was het mogelijk om de activiteiten die bij een werf behoren voort te zetten. Op de locatie was de provinciale werf gevestigd welke door de gemeente is overgenomen.

De firma Beerens voert diverse opdrachten uit voor de gemeente op het gebied van het onderhouden van de openbare ruimte. Voor het uitvoeren van deze werkzaamheden zocht het bedrijf in 2011 een andere locatie omdat de bedrijfslocatie aan de Prinsenweier te klein werd.

Bij besluit van 14 juni 2011 is een omgevingsvergunning voor het bouwen van een stalings-ruimte verleend aan de firma Beerens. Bij de beoordeling van dat bouwplan (waarbij voor wat betreft de te realiseren bebouwing werd voldaan aan de bebouwingsvoorschriften van het bestemmingsplan 'Oude Landen 2002') is voor wat betreft het gebruik van het gebouw en het bijbehorende terrein uitgangspunt geweest dat werkzaamheden zouden plaatsvinden die lagen in het verlengde van de groenopslag/-verwerkingsactiviteiten die op het perceel plaatsvonden en nog vinden door de (gemeente)werf.

Naar het oordeel van de gemeente werd hier binnen de gebruiksbepalingen van het bestemmingsplan 'Oude Landen 2002' gebleven en kon een omgevingsvergunning worden verleend.

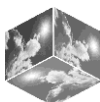


In het bestemmingsplan 'Oude Landen 2013' is de bestaande situatie geactualiseerd. De met de in 2011 verleende vergunning beoogde activiteiten dienen op grond van dat bestemmingsplan beschouwd te worden als onderdeel van de toegestane bedrijfsactiviteiten vallende onder 'werf'. Dat daarmee sprake was en is van in totaal 3 bedrijven levert in de ogen van de gemeente geen strijdigheid met dat bestemmingsplan op.

Met het nu voorliggende bestemmingsplan 'Pastoorsmast 3 en 5' wordt beoogd de bedrijfsactiviteiten van Beerens uit te breiden en om te zetten naar een grondverzetbedrijf (en in ruil daarvoor de opheffing van het rijvaardigheidscentrum en de toevoeging van natuur op een deel van dat perceel). In de ogen van de gemeente wordt daarmee geen bedrijf toegevoegd maar wordt de aard van het bedrijf van Beerens zoals dat op grond van de in 2011 verleende vergunning op dit moment wordt uitgeoefend veranderd naar een volledig grondverzetbedrijf.

1.5 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het relevante beleid. Vervolgens wordt in hoofdstuk 3 ingegaan op het planvoornemen zelf. In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de relevante sectorale aspecten. Hoofdstuk 5 bestaat uit de waterparagraaf en in hoofdstuk 6 wordt ingegaan op de haalbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 wordt ingegaan op de juridische aspecten van onderhavig bestemmingsplan. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 een beschrijving gegeven van de te doorlopen procedure.



2 Beleid

2.1 Inleiding

Bij ieder planologisch plan vindt inkadering binnen het beleid van de overheid plaats. Door een toetsing aan rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk beleid ontstaat een duidelijk beeld van de marges waarbinnen het bestemmingsplan wordt opgezet. De beleidsinkadering geeft een compleet beeld van de ruimtelijke overwegingen en het relevante planologisch beleid.

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten.

2.2 Rijksbeleid

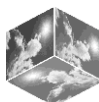
2.2.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (verder: SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- economische positie tussen de tien meest concurrerende landen vasthouden voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- waterveiligheid en beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering, waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.



De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

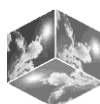
- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen. Hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het planvoornemen voorziet in de vergroting van het bedrijfsoppervlak van een bestaand bedrijf en het teruggeven van een gebied aan de natuur. In feite is hier sprake van de concentratie van bedrijfsactiviteiten waardoor een optimalisatie van de percelen plaatsvindt. Het planvoornemen draagt daarmee bij aan het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland. Verder heeft het planvoornemen geen invloed op de gestelde doelen van het Rijk. De SVIR voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Dit houdt in dat voor het planvoornemen geen beperkingen vanuit de SVIR gelden.

2.2.2 Besluit algemene regels ruimtelijke ordening

De SVIR (zie paragraaf 2.2.1) bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Met het Barro geeft het Rijk algemene regels voor ruimtelijke plannen. Doel van dit Besluit is bepaalde onderwerpen uit de SVIR te verwezenlijken. Aangezien er vanuit de SVIR geen onderwerpen op het plangebied van toepassing zijn, gelden er ook vanuit het Barro geen beperkingen.



2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie RO

De structuurvisie ruimtelijke ordening (verder: Svro) is door Provinciale Staten op 1 oktober 2010 vastgesteld. De Svro geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant tot en met 2025 weer. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

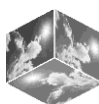
Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moeten aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden geleid moeten worden.

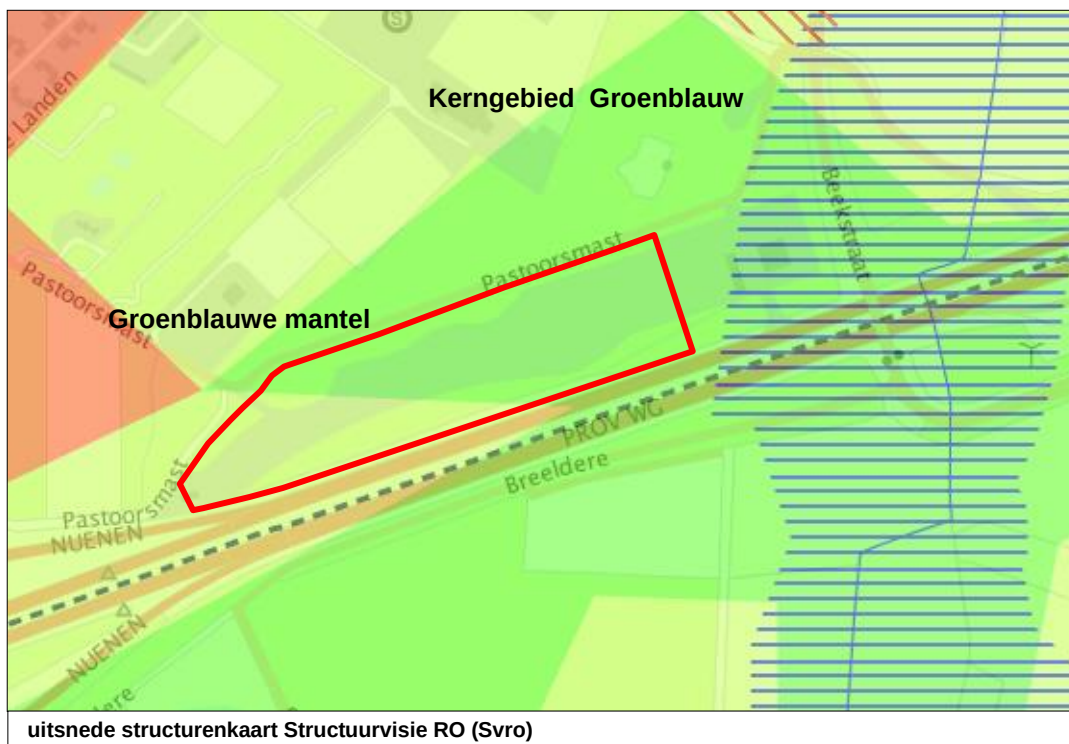
Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van de landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. Landbouw komt daarnaast steeds vaker in brede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

Het plangebied is conform de structurenkaart van de Svro gedeeltelijk gelegen binnen het 'Kerngebied Groenblauw'. Een klein gedeelte is gelegen binnen de 'Groenblauwe Mantel'. Het 'Kerngebied Groenblauw' bestaat uit de ecologische hoofdstructuur (verder: EHS), inclusief de (robuuste) ecologische verbindingzones en waterstructuren zoals beken en krekens. Deze waterstructuren zijn nagenoeg geheel gebaseerd op de Kaderichtlijn Water en de waterlopen met de functie Waternatuur uit het Provinciaal Waterplan 2010-2015. Het



ruimtelijke beleid is hier gericht op behoud, herstel en ontwikkeling van de natuurlijke en landschappelijke kwaliteiten.

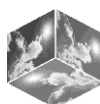


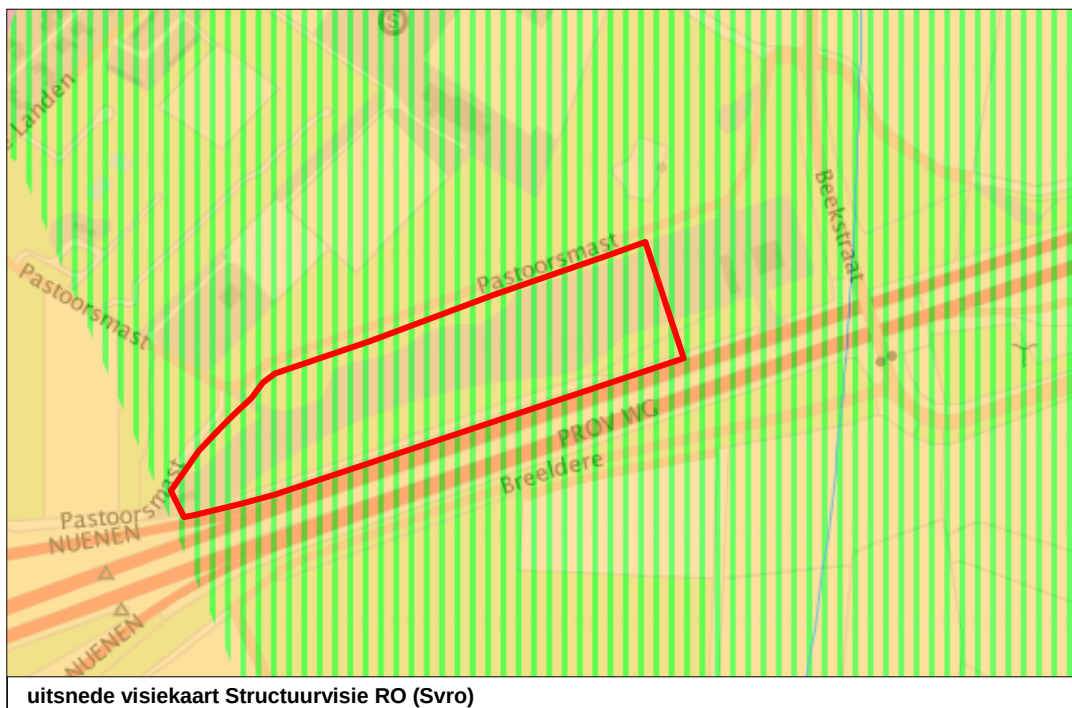
Er is geen ruimte voor (grootschalige of intensieve) ontwikkelingen die niet passen binnen de doelstellingen voor de EHS en beheer/herstel van de waterstructuren. Bestaande functies en bestaand gebruik binnen de groenblauwe kern worden gerespecteerd.

De 'Groenblauwe Mantel' bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water, die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. De beheergebieden EHS liggen binnen de groenblauwe mantel. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de 'Groenblauwe mantel'.

De waarden in de 'Groenblauwe Mantel' zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het aanwezig zijn van bijzondere planten en dieren. De 'Groenblauwe Mantel' is opgebouwd uit een aantal deelgebieden die:

- vanuit het bodem- en watersysteem essentieel zijn voor het behoud en ontwikkeling van de natuurwaarden van Noord-Brabant en/of;
- van belang zijn voor het opvangen van omgevings- en klimaatinvloeden op het kerngebied groenblauw en/of;
- hoge actuele of potentiële natuurwaarden hebben en/of;
- van belang zijn voor de geleiding tussen steden, de groenblauwe verbinding en dooradering door het stedelijk netwerk en het agrarische cultuurlandschap.





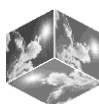
Conform de visiekaart van de Svro is het plangebied in zijn geheel gelegen binnen het gebied 'Geledingszone'. Deze geledingszone hangt samen met het volgende beleid.

In het verstedelijkte gebied van onder andere Eindhoven-Helmond zet de provincie in op behoud en ontwikkeling van groene geledingszones tussen de grote stedelijke kernen. De geledingszones hebben als doel de openheid tussen de stedelijke gebieden te garanderen. Dit wil de provincie bereiken door in te zetten op de verbetering van de groene en recreatieve kwaliteiten van deze gebieden. Dit draagt bij aan een gezond, schoon en aantrekkelijk vestigings- en leefklimaat van Noord-Brabant.

Het planvoornemen bestaat enerzijds uit de uitbreiding van een bestaand bedrijf. Anderzijds wordt er een gedeelte van de bedrijfsbestemming ter plaatse teruggegeven aan de natuur. Als het ware worden zowel de bedrijfs- als de natuurfuncties door het planvoornemen geclusterd, wat een verbetering betreft van de bestaande situatie. Aangezien bestaande functies en bestaand gebruik ter plaatse kunnen worden gerespecteerd, past het planvoornemen binnen het vigerende beleid van de provincie. Het planvoornemen draagt bij aan de verbetering van onder andere de groene kwaliteit ter plaatse en de ontwikkeling van de geledingszone.

2.3.2 Structuurvisie 2010 – partiële herziening 2014

Deze partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming, die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. Met name de besluiten rondom 'Transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020' betekenen een forse verandering van beleid voor de primaire agrarische sector. Hiermee is al bij de vaststelling van de Svro in 2010 rekening gehouden. Dit door aan te geven dat als het traject voor de verduurzaming van de agrofoodsec-



tor leidt tot beleidsaanpassingen, daarvoor een zelfstandig traject wordt doorlopen. De herziening heeft geen gevolgen voor onderhavig planvoornemen.

2.3.3 Verordening ruimte 2014

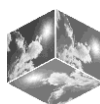
De Verordening ruimte 2014 (verder: Vr2014) is de juridische vertaling van de Svro en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. De Vr2014 bevat algemene regels waaraan gemeenten in Noord-Brabant zich dienen te houden bij het opstellen van bestemmingsplannen en het verlenen van omgevingsvergunningen waarbij afgeweken wordt van bestemmingsplannen. Ook wordt in de Vr2014 geregeld op welke wijze het regionaal ruimtelijk overleg, waarin afspraken worden gemaakt over verstedelijking (wonen, werken en voorzieningen), wordt georganiseerd.

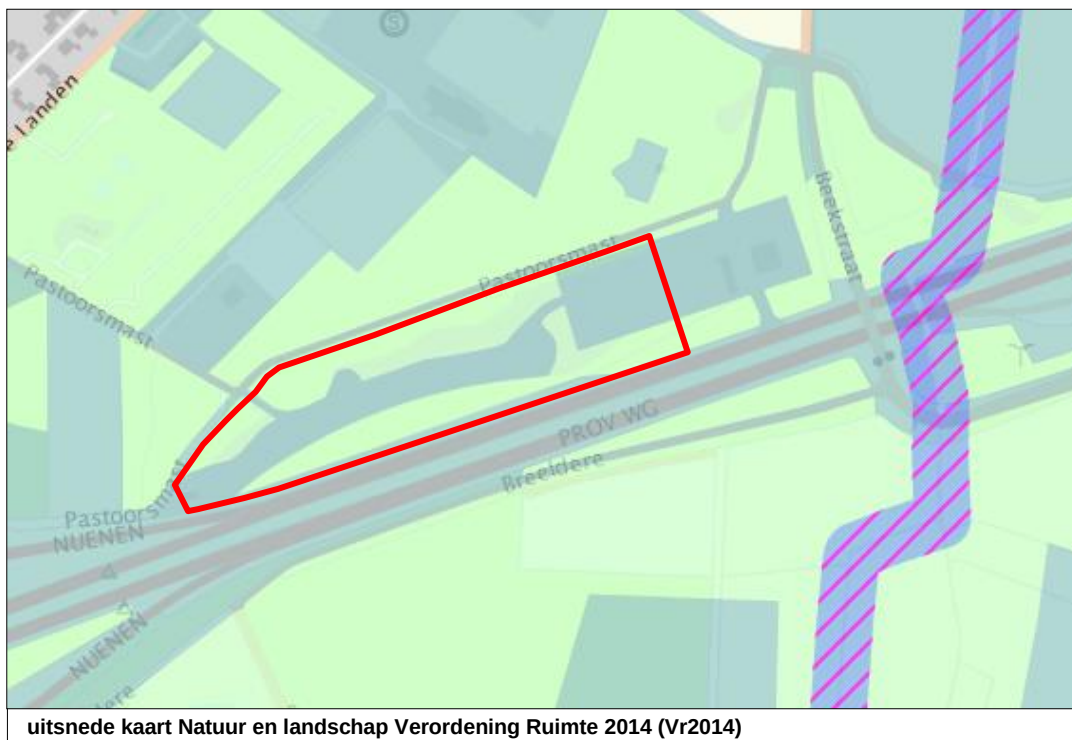
Een van de hoofdlijnen van de Vr2014 heeft betrekking op de ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kernkwaliteiten zijn in de Svro, en meer concreet en specifiek in de uitwerking van de Svro, door middel van Gebiedspaspoorten uitgewerkt. Gebiedskenmerken zijn de spil van ruimtelijke kwaliteit: het gaat daarbij om het verbinden van de opgave met de plek. In de Vr2014 is de bevordering van ruimtelijke kwaliteit concreet vertaald in twee principes: zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap.

De huidige bedrijfsbestemming binnen het plangebied is conform de Vr2014 gelegen binnen de 'Groenblauwe Mantel'. Op basis van artikel 6.1 van de Vr2014 geldt:

1. Een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel:
 - a. strekt tot behoud, herstel of duurzame ontwikkeling van het watersysteem en de ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
 - b. stelt regels ter bescherming van de ecologische, landschappelijke en hydrologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan, als bedoeld in het eerste lid, bevat een verantwoording over de wijze waarop de nodige kennis over de aanwezige ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken is vergaard.
3. In geval van strijdigheid met hetgeen is bepaald in hoofdstuk 9 en hoofdstuk 10 van de Vr2014, geldt het bepaalde in het eerste lid niet.

Ad 1a en b: Het planvoornemen voorziet in de verbetering van de ecologische situatie aangezien een gedeelte van de vigerende bedrijfsbestemming wordt teruggegeven aan de natuur, waardoor er meer sprake is van een clustering van de bosbestemming. Tevens worden regels opgenomen ter bescherming van de (toekomstige) natuurwaarden in dit gebied. Daarmee wordt dus voldaan aan deze eis.





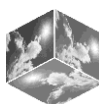
Ad 2: In hoofdstuk 4 wordt ingegaan op de sectorale aspecten. Onderdeel van deze aspecten zijn de ecologische en hydrologische kenmerken binnen het plangebied.

Op basis van artikel 6.10 uit de Vr2014 dient een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel en voorziet in de uitbreiding van een bestaande niet agrarische functie te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de bestaande omvang en/of bestaande aantallen bezoekers/overnachtingen;
- b. overeenkomstige toepassing is gegeven aan artikel 4.6, tweede lid (uitbreiding bedrijven in kern landelijk gebied) indien vestiging van het bedrijf vanwege de aard van de activiteiten op een bedrijventerrein in de rede ligt;
- c. de ontwikkeling onder toepassing van artikel 6.1, eerste lid (bescherming groenblauwe mantel), gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- d. de beoogde uitbreiding in redelijke verhouding staat tot de op grond van artikel 3.1 vereiste zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Ad a: Aan deze voorwaarden wordt voldaan omdat sprake is van een herbegrenzing van de bestemming 'Bedrijf' en 'Bos'. Er wordt geen extra oppervlak aan bedrijventerrein toegevoegd waardoor de ontwikkeling in goede verhouding staat tot de bestaande omvang. Ook zal het aantal bezoekers niet in onevenredige mate toenemen.

Ad b: De vestiging c.q. doorontwikkeling van het bedrijf is reeds verantwoord in paragraaf 1.4.



Ad c: De ontwikkeling gaat gepaard met een compensatieplicht waardoor sprake is van een versterking van de EHS. Hiervoor is een compensatieplan opgesteld dat als bijlage 6 bij deze toelichting is gevoegd.

Ad d: Door concentratie en uitwisseling van de bestemming 'Bedrijf' met 'Bos' worden de functies meer geconcentreerd. Dit betekent een positieve bijdrage voor de ruimtelijke verschijningsvorm ter plaatse en is tevens sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Ten aanzien van de landschappelijke inpasbaarheid is een compensatieplan met inrichtingsvoorstel opgesteld (zie ad c).

De als 'Bos' bestemde gronden zijn in de Vr2014 aangewezen als 'ecologische hoofdstructuur' (verder: EHS). Een bestemmingsplan dat is gelegen in de EHS:

- a. strekt tot het behoud, herstel of de duurzame ontwikkeling van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden;
- b. stelt regels ter bescherming van de ecologische waarden en kenmerken van de onderscheiden gebieden en houdt daarbij rekening met de overige aanwezige waarden en kenmerken, waaronder de cultuurhistorische waarden en kenmerken;
- c. bepaalt dat zolang de EHS niet is gerealiseerd, de bestaande bebouwing en de bestaande planologische gebruiksactiviteit zijn toegelaten.

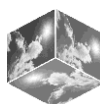
Ad a en b: Er is sprake van een verbetering van de ecologische situatie, aangezien een gedeelte van de vigerende bedrijfsbestemming wordt teruggegeven aan de natuur, waardoor de bosbestemming meer geclusterd wordt. Tevens worden regels opgenomen ter bescherming van de (toekomstige) natuurwaarden in dit gebied. Daarmee wordt dus voldaan aan voornoemde eis.

Ad c: De EHS is ter plaatse slechts gedeeltelijk gerealiseerd. Onderhavig planvoornemen draagt bij aan de realisatie van de EHS door een duidelijkere structuur en begrenzing.

Ten behoeve van dit planvoornemen is het noodzakelijk om de begrenzing van de EHS aan te passen. In artikel 5.4 van de verordening is een mogelijkheid tot wijziging van de begrenzing van de EHS op verzoek met toepassing van de saldobenadering opgenomen.

Artikel 5.4 Vr2014 luidt als volgt:

1. Gedeputeerde Staten kunnen de begrenzing van de ecologische hoofdstructuur op verzoek van de gemeente wijzigen in geval van een ruimtelijke ontwikkeling door toepassing van de saldobenadering.
2. Onder de saldobenadering bedoeld in het eerste lid wordt verstaan een combinatie van onderling samenhangende plannen, projecten of handelingen waarvan één of enkele afzonderlijk een negatief effect hebben op de ecologische hoofdstructuur, maar waarvan de gecombineerde uitvoering leidt tot een verbetering van de kwaliteit of kwantiteit van de ecologische hoofdstructuur als geheel.
3. Een verzoek om wijziging van de begrenzing, als bedoeld in het eerste lid, gaat vergezeld van een bestemmingsplan waarin een ruimtelijke visie is opgenomen op een gebied waarvan een wezenlijk deel behoort tot de ecologische hoofdstructuur en waarbij



- ruimtelijke ontwikkelingen in samenhang worden gezien om een grotere kwaliteitswinst voor meerdere ruimtelijke functies, waaronder de natuur, te bereiken.
4. Een ruimtelijke visie op een gebied als bedoeld in het derde lid beschrijft in ieder geval:
 - a. de omvang van het gebied waarop de ruimtelijke visie betrekking heeft;
 - b. de doelen van de ruimtelijke visie, in het bijzonder wat betreft de verbetering van de kwaliteit en kwantiteit van de ecologische hoofdstructuur waardoor een beter functionerende ecologische hoofdstructuur ontstaat;
 - c. op welke wijze wordt voldaan aan de regels inzake het compenseren van verlies van ecologische waarden en kenmerken, bedoeld in artikel 5.6 (compensatieregels);
 - d. op welke wijze de uitvoering van de ruimtelijke visie is verzekerd.
 5. Artikel 3.2 (kwaliteitsverbetering van het landschap) is niet van toepassing op een bestemmingsplan als bedoeld in het derde lid.
 6. Op een verzoek als bedoeld in het eerste lid is artikel 36.5 (procedure grenswijziging op verzoek) van toepassing.

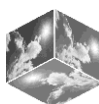
Hierna wordt ingegaan op de voorwaarden ten aanzien van de wijziging van de begrenzing, zoals opgenomen in artikel 5.4 van het Vr2014.

Ad 1. Zoals eerder aangegeven voorziet het planvoornemen in de verbetering van de ecologische situatie aangezien een gedeelte van de vigerende bedrijfsbestemming wordt teruggegeven aan de natuur. Er vindt een wijziging in begrenzing plaats. De bedrijfsbestemming wordt uitgewisseld voor een natuurbestemming. Het oppervlak aan EHS neemt beperkt toe en er is feitelijk geen sprake van aantasting van de EHS.

Ad 2. Met het planvoornemen zullen de functies in het gebied logischer en duidelijker begrensd worden. De bedrijfs- en natuurbestemming worden meer geclusterd gesitueerd, waardoor de kans groter is dat de beoogde functies zich hier goed kunnen ontwikkelen. Door de gecombineerde uitvoering is dan ook duidelijk sprake van kwalitatieve verbetering van de EHS ter plaatse. Tevens worden regels opgenomen ter bescherming van de (toekomstige) natuurwaarden in dit gebied.

Ad 3. Onderhavig bestemmingsplan voorziet in de gevraagde ruimtelijke visie. Tevens maakt een compensatieplan onderdeel uit van de verantwoording van het planvoornemen (bijlage 6). Door de ontwikkeling is sprake van een marginale vergroting en met name een versterking van de EHS.

Ad 4. Onderhavig bestemmingsplan geeft met name in hoofdstuk 3 inzicht in de omvang van het gebied en het compensatieplan zoals opgenomen in bijlage 6 in de kwantiteit en kwaliteit van de ecologische hoofdstructuur. Op basis van artikel 5.6 (compensatieregels) uit de VR2014 wordt de omvang van de compensatie bepaald door de omvang van het vernietigde areaal waarbij een toeslag op de omvang van het vernietigde areaal wordt berekend in zowel oppervlak als budget.



In het geldende bestemmingsplan is 2,65 ha van de gronden binnen het plangebied bestemd als 'Bos'. Hiervan behoort 2,43 ha tot de EHS. De bestemming 'Bedrijf' beslaat 1,88 ha. Met het planvoornemen bestaat het plangebied uit 2,60 ha met de bestemming 'Bos'. Dit wordt volledig ingericht als 'EHS'. De bestemming bedrijf beslaat 1,89 ha. Met het planvoornemen wordt dus 0,17 ha aan EHS toegevoegd. De EHS wordt grotendeels geclusterd in de westzijde en de zuidzijde van het plangebied en voor een klein deel aan de noordzijde van de bestemming 'Bedrijf'.

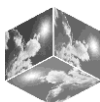


Omdat bij de herbegrenzing van de EHS rekening is gehouden met de actuele natuurwaarde wordt geen areel vernietigd. Hierdoor is geen sprake van een extra compensatiefactor. Doordat sprake is van een iets groter oppervlak aan EHS (toename van 0,21 ha) past de ontwikkeling binnen de compensatieregels.

Ad 5. Gezien het feit dat sprake is van een nieuw bestemmingsplan is artikel 3.2 niet van toepassing.

Ad 6. Artikel 36.5 is van toepassing en hiervoor worden de aanduidingen 'overige zone – in Verordening ruimte toe te voegen en te verwijderen' op de verbeelding en in de regels opgenomen. Ten behoeve van de vaststelling van het bestemmingsplan dient de gemeente tevens bekend te maken dat er een verzoek tot herbegrenzing van de EHS van toepassing is. Het is mogelijk om ten aanzien van dit voornemen zienswijzen in te brengen.

Er heeft overleg plaatsgevonden met de provincie. Middels een email d.d. 26 februari 2013 heeft de provincie aangegeven dat zij vanuit ecologisch standpunt kan instemmen met het planvoornemen. De email is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting. Daarnaast heeft



de provincie gereageerd in het kader van het vooroverleg. Deze reactie is opgenomen in bijlage 9. Door de herbestemming van het plangebied kan de noord-zuid gerichte EHS-corridor worden versterkt. De compensatie voor de uitbreiding van de bedrijfsbebouwing bestaat uit de genoemde clustering van natuur en bedrijf waardoor beide functies zich beter kunnen ontwikkelen. Er is geen sprake van een uitbreiding van de bedrijfsfunctie maar uitsluitend van een vormverandering van deze bestemming. Tevens wordt de EHS herbegrensd en versterkt doordat een bos wordt ontwikkeld door middel van een natuurlijk successieproces. Om de successie op gang te brengen en de gewenste boomsoorten in het nieuwe bos te krijgen, worden op enkele locaties inheemse loofbomen en struiken groepsgewijs aangeplant.

2.4 Regionaal beleid

2.4.1 Waterbeheerplan 2010-2015, Krachtig water

In 2009 heeft Waterschap De Dommel een waterbeheerplan opgesteld teneinde de waterhuishouding binnen het gebied beter te reguleren. Het plan is afgestemd op de Europese Kaderrichtlijn Water, het Nationaal Waterplan, het Provinciaal Waterplan en de Stroomgebiedsbeheerplan Maas. Tevens vervangt deze de Strategische Nota 2006-2009 'Waterwerk in uitvoering' en het voorgaande waterbeheerplan 2001-2004 'Door water gedreven'.

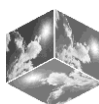
Het waterbeheerplan 2010-2015 is opgedeeld in zes thema's:

- | | |
|------------------------|---|
| a) Droge voeten: | Gestuurde waterberging, tegengaan wateroverlast; |
| b) voldoende water: | Tegengaan verdroging; |
| c) Natuurlijk water: | Natuurlijk inrichten en beheren watergangen; |
| d) Schoon water: | Zorgen voor schoon water; |
| e) Schone waterbodems: | Aanpakken vervuilde waterbodems in samenhang met beekherstel; |
| f) Mooi water: | Vergroten waarde van het water voor de mens bij inrichtingsprojecten. |

Met name de thema's 'Droge voeten' en 'Schoon water' hebben concreet betrekking op het plangebied. Het voorkomen van wateroverlast heeft een hoge prioriteit bij het waterschap, met name in bebouwd gebied met veel verharde oppervlakten en kwetsbare natuurgebieden. Gestuurde waterbergingsgebieden moeten ervoor zorgen dat er geen wateroverlast ontstaat binnen deze gebieden.

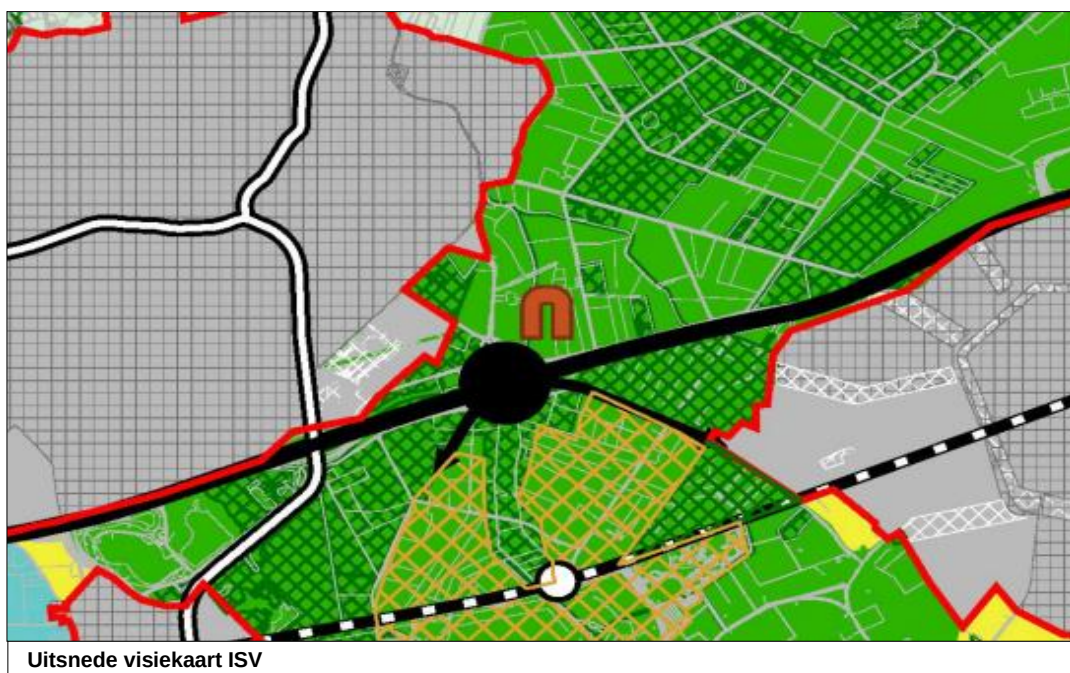
Het zuidoostelijk deel van het plangebied is aangewezen als reserveringsgebied voor waterberging. Dit deel zal niet voor bedrijfsactiviteiten gebruikt worden.

Het andere doel, 'Schoon water', kan onder andere bewerkstelligd worden door rioleringen en rioolwaterzuiveringen aan te passen. Daarnaast is het van groot belang dat er bron- en effectgerichte maatregelen genomen worden teneinde het water schoon te houden.



2.4.2 Intergemeentelijke structuurvisie Rijk van Dommel en Aa

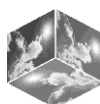
Het Rijk van Dommel en Aa is één van de ruimtelijke onderdelen van Brainport waarmee de 'quality of life' binnen dat gebied versterkt moet worden. Het Rijk van Dommel en Aa moet als robuust regionaal landschapspark de Brainportbewoner een aantrekkelijke omgeving bieden waarin gerecreëerd kan worden. Hiervoor is de intergemeentelijke structuurvisie Rijk van Dommel en Aa (verder: ISV) opgesteld. Doel van de ISV is om het gebied te ontwikkelen tot een regionaal landschapspark met een aantrekkelijke landschappelijke inrichting waarin natuur en recreatie belangrijke functies zullen zijn. De ISV vormt het beleidskader voor het ontwikkeling van het gebied tot een groenblauw regionaal landschapspark waar de bewoners op diverse manieren kunnen recreëren.



De ISV is vooral een bundeling en afstemming van bestaand beleid, voortkomend uit het wensbeeld en uit de gemeentelijke structuurvisies. In deze structuurvisie moet duidelijk worden hoe het geaccordeerde beleid ten uitvoer kan worden gebracht.

Het plangebied is conform de visiekaart van de ISV gelegen in een gebied dat is aangewezen als 'Droge natuur'. Daarnaast is het plangebied ook aangewezen als 'Behoud en realisatie begrensde EHS'. In de ISV zijn projecten opgenomen die in het gebied 'Droge natuur' worden gerealiseerd. Het plangebied is gelegen in het projectgebied 'Bosplan Vaarle'. Om de versnippering in het Rijk van Dommel en Aa tegen te gaan, en een landschappelijke en ecologische verbinding te leggen tussen 'Het Groene Woud' en de Strabrechtse Heide, wordt in het 'Bosplan Vaarle' een bosgebied gerealiseerd. Dit bosgebied is een ontbrekend stuk in de bosgordel tussen 'Het Groene Woud' en de Strabrechtse Heide.

Onderdeel van dat bosgebied is het gebied 'Vaarle Noord'. Het nieuwe bos is onderdeel van de bosgordel tussen Eindhoven en Helmond. In noord-zuidelijke richting worden hier de Papenvoortsche Heide en de Luchense Heide met elkaar verbonden. Het gebied wordt



zowel een natte als droge verbindingzone voor planten en dieren als een intensief te gebruiken recreatiegebied voor het omringende stedelijke gebied. Doordat onderhavig planvoornemen onder andere voorziet in de herbegrenzing van de EHS en de natuurbestemming hierdoor meer geclusterd wordt vormgegeven, draagt het planvoornemen bij aan het tegengaan van de versnippering en de realisatie van de landschappelijke en ecologische verbinding tussen het Groene Woud en de Strabrechtse Heide. Ter plaatse van de nieuwe natuurbestemming zal robuuste natuur worden aangelegd.

2.5 Gemeentelijk beleid

2.5.1 Structuurvisie Nuenen c.a.

De gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten is een bruisende gemeente, waar burgers, bedrijven en maatschappelijke instellingen veel initiatieven ontplooiën. Om nieuwe ontwikkelingen in goede banen te leiden werkt de gemeente aan een groot aantal belangrijke ruimtelijke plannen met grote gevolgen voor de ruimtelijk-functionele structuur van de gemeente. Samenhangend met deze plannen heeft de gemeente een aantal beleidsstukken opgesteld, zoals de Toekomstvisie uit 2006. Daarnaast is Nuenen bezig met enkele thematische en gebiedsgerichte beleidsstukken, waarvan onder ander het Verkeersstructuurplan een resultaat is.



uitsnede kaart structuurvisie Nuenen c.a.

Om te voorkomen dat binnen de hoeveelheid aan plannen en beleid de samenhang verloren raakt, heeft de gemeente besloten het geheel samen te brengen in één kaderstellend beleidsdocument: de Structuurvisie voor Nuenen. Daarmee wordt tevens voldaan aan de verplichting als gevolg van de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro). Het document legt de uitgangspunten van de verschillende bestaande beleidsdocumenten op gemeenteniveau vast en vervult een rol als toetsings- en inspiratiekader voor ruimtelijke beslissingen.



In een structuurvisie formuleert de overheid haar ruimtelijke beleidsdoelen en geeft inzicht in de wijze waarop deze tot uitvoering worden gebracht. De volgende stappen dienen hiervoor te worden doorlopen:

- opstellen van een ruimtelijk toetsingskader en een visie op hoofdlijnen voor de lange termijn (Ruimtelijk Casco);
- vaststellen van een ruimtelijk-functioneel programma voor de middellange en korte termijn;
- ontwerpen van een ontwikkelingsplan voor de korte termijn;
- beschrijven van een uitvoeringsplan voor de korte termijn.

Het plangebied is binnen het ruimtelijke casco aangeduid als 'Bos'. Binnen de structuurvisie is hier geen specifiek beleid voor opgesteld.

2.5.2 Waterplan

De visie van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten, zoals die is vastgelegd in het Waterplan (Roelofs, 2008), is gericht op het op regionaal niveau verbeteren van het watersysteem, door het treffen van lokale maatregelen. Daarmee neemt de gemeente haar verantwoordelijkheid, gelet op de ligging tussen waardevolle beken en natuurgebieden. De visie is vertaald naar een aantal eenvoudige basisprincipes:

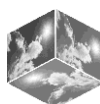
- zo weinig mogelijk waterverontreiniging;
- als er toch waterverontreiniging voorkomt, dit op natuurlijke wijze reinigen voordat het water de beken en rivieren instroomt;
- beken behoeden voor te grote toestroom van neerslag in korte tijd.

Dit betekent dat er in en bij de kernen regenwater wordt geïnfiltreerd en tijdelijk geborgen (vastgehouden), zonder dat dit leidt tot overlast of schade. Infiltratie in de bodem leidt tevens tot verbetering van het grondwaterregime.

Dit draagt bij aan het herstel van de van oudsher waardevolle kwelstromen, die de basis vormden voor het ontstaan van de natte natuurgebieden, zoals het Nuenens Broek en de moeraszones langs de beeklopen. Door gelijktijdig de inrichting voor fauna en de mogelijkheden voor beleving en recreatie te verbeteren ontstaat een in meerdere opzichten duurzame situatie. In hoofdstuk 5 wordt aangegeven hoe binnen het plangebied wordt omgegaan met de wateraspecten.

2.5.3 Verkeersstructuurplan

Het verkeersstructuurplan (VSP, 2009) van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten richt zich met name op de belangrijkste ontsluitingswegen van de kern, te weten de Europalaan, Smits van Oyenlaan en A270. Met name de Europalaan kampt met een hoge verkeersintensiteit. Voor de weg is een maximale capaciteit gemeten van 25.000 motorvoertuigen per etmaal. Momenteel wordt deze grens ook bereikt. Met het oog op nieuwe ontwikkelingen zoals de realisatie van Nuenen-West is het dan ook belangrijk dat er maatregelen genomen worden om de intensiteit te verminderen of de capaciteit te vergroten.



In het VSP worden vervolgens enkele maatregelen voorgesteld, voor zowel de korte als de (middel)lange termijn. Voorbeelden hiervan zijn het doseren van het verkeer, het beter benutten van de beschikbare capaciteit en het realiseren van nieuwe infrastructuur, zoals een randweg. Daarnaast is het ontwikkelen van hoogwaardig openbaar vervoer één van de speerpunten.

Het plangebied grenst aan de Smits van Oyenlaan en is daarmee ontsloten op de hoofd-ontsluitingsstructuur van Nuenen. De wegen in de nabijheid van het plangebied worden voornamelijk door bestemmingsverkeer gebruikt. In en nabij het plangebied zijn geen maatregelen nodig om de bereikbaarheid en ontsluiting te verbeteren.

Het VSP is in 2011 op een aantal punten herzien (VSP2 – De Ontknoping). Dit VSP2 is vervolgens uitgewerkt in het Uitvoeringsprogramma VSP (2013). Zowel in het VSP-2 als het Uitvoeringsprogramma VSP zijn geen concrete projecten benoemd die van invloed zijn op het plangebied.

2.5.4 Groenstructuurplan Nuenen c.a.

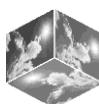
De huidige groenstructuur is geanalyseerd in het Groenstructuurplan Nuenen c.a. (BTL, 2007). Deze bestaat voor 'Oude Landen' uit het bosgebied, de sportvelden en de bomenrijen langs de Beekstraat. Langs de Smits van Oyenlaan, de westelijke grens van het plangebied, is eveneens sprake van een bomenrij.

Het planvoornemen tast de genoemde groenelementen niet aan en voorziet in de verbetering van de groenstructuur ter plaatse en draagt daarmee bij aan de doelstellingen uit het groenstructuurplan.

2.5.7 Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg, gemeente Nuenen c.a.

Het Beleidsplan Archeologische Monumentenzorg (SRE Milieudienst 2010) is geheel in lijn met de nieuwe Wet op de Archeologische Monumentenzorg (WAMZ) en de daaraan gekoppelde stelselherziening voor de archeologische monumentenzorg.

Nuenen heeft een rijk en gevarieerd bodemarchief. De hoge akkers ten oosten van de beken de Dommel en de Kleine Dommel, en de akkers langs de Hooidonkse Beek hebben al vele archeologische vondsten opgeleverd. De meeste vindplaatsen dateren uit de IJzertijd, Romeinse tijd en middeleeuwen en verschaffen de nodige aanwijzingen voor politieke, religieuze en economische activiteiten die uitstijgen boven het niveau van "gewone" agrarische gemeenschappen. Ondanks de omvangrijke erosie als gevolg van de woningbouw en ontgrondingen, is er nog veel in de bodem bewaard. Nuenen kent naast terreinen met een beschermde monumentenstatus ook een flink aantal terreinen met een vastgestelde archeologische waarde. Binnen het grondgebied van Nuenen worden op de waarden- en verwachtingenkaart daarnaast drie archeologische verwachtingszones onderscheiden op grond van de beredeneerde dichtheid aan archeologische sporen en vondsten. Het is het waard het resterende bestand aan archeologische vindplaatsen, op verantwoorde wijze te beheren, voor toekomstig onderzoek en generaties, maar wellicht kunnen de resten van het Nuenense verleden in de toekomst ook een belangrijke inspiratiebron gaan vormen



voor het vergroten van de ruimtelijke kwaliteit en het versterken van de identiteit van de Nuenense gemeenschap.

In hoofdstuk 4 wordt nader ingegaan op de specifieke archeologische verwachtingswaarden binnen het plangebied en de gevolgen hiervoor ten aanzien van het planvoornemen.

3 Planomschrijving

3.1 Achtergrond

De bedrijfsactiviteiten van het bedrijf Beerens bestaan uit dienstverlening gericht op cultuurtechnische werken en grondverzet in de omgeving van Nuenen, maar ook in de verdere omtrek. Het bedrijf bestaat bijna 50 jaar. Bij het bedrijf zijn circa 10 personeelsleden werkzaam.

Het bedrijf voerde oorspronkelijk voornamelijk loonwerkzaamheden uit. In de loop der jaren werden de werkzaamheden echter uitgebreid en vond de transformatie naar een grondverzetbedrijf plaats. Het loonwerk heeft in 1997 definitief plaats gemaakt voor de vele grondwerkzaamheden, die het bedrijf tot op heden nog steeds uitvoert. De binding van het bedrijf met Nuenen en directe omgeving is behalve qua werkterrein, ook sociaal-maatschappelijke aanwezig.

Door autonome groei van het volwaardig en florerend bedrijf, alsmede door de toenemende omvang van het werkmaterieel is uitbreiding van de bedrijfslocatie voor stallingsruimte, materieel en opslag, opportuun.

3.2 Feitelijk bestaande situatie

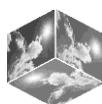
Het plangebied is gelegen ten zuidoosten van de kern Nuenen en bestaat feitelijk uit twee locaties. Hierna zullen beide locaties afzonderlijk worden besproken.

3.2.1 Pastoorsmast 3, grondverzetbedrijf

Het bestaande bedrijfsperceel van Beerens is gelegen aan de Pastoorsmast 3, ten westen van de bestaande gemeentewerf, en ten oosten van het rijvaardigheidstrainingscentrum. Het bedrijfsperceel kent momenteel een oppervlak van circa 10.979 m² waarvan 6.624 m² bestemd is ten behoeve van de bedrijfsfunctie.

Het bedrijfsperceel mag gebruikt worden voor stalling van machines en werktuigen, opslag van goederen, bedrijfsgebouwen e.d. Het perceel is gelegen tussen de kern Nuenen en de provinciale weg A270.

De locatie ligt in het buitengebied van Nuenen en betreft eigenlijk een kernrandgebied aangezien het een redelijk bosrijk gebied is, dat niet direct tegen de kern van Nuenen is gelegen. De ontsluiting van de locatie is momenteel uitsluitend mogelijk via de Pastoorsmast.

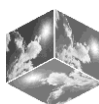




impressie huidig gebruik plangebied (slipschool)



impressie huidig gebruik plangebied (slipschool)



Rondom de verharding en bebouwing is het perceel ingericht als bos. Het perceel kent een oppervlak van circa 33.000 m² waarvan 12.036 m² bestemd is als bedrijf.

Het perceel mag hier gebruikt worden ten behoeve van een rijvaardigheidscentrum met een milieucategorie 5.1. Ook deze locatie is gelegen in het kernrandgebied in het buitengebied van Nuenen. Door de groene omranding heeft het plangebied hier een relatief groene uitstraling.

3.3 Juridisch bestaande situatie

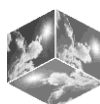
Ingevolge de 'Verordening ruimte' van de provincie Noord-Brabant (zie paragraaf 2.3.3) wordt onder "bestaande bebouwing" of "een bestaande planologische gebruiksactiviteit" verstaan datgene wat het geldende bestemmingsplan op het moment van inwerkingtreding van de verordening toestaat, met inbegrip van datgene wat nadien wordt toegestaan op grond van een uitspraak van een bestuursrechter.

In verband met de uitspraak van de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State over de vrijstelling is op grond van deze bepaling sprake van een 'bestaande situatie' in de zin van de Verordening. Deze bestaande situatie kan als zodanig worden bestemd. Dit is tevens door de provincie bevestigd in een brief van 10 november 2011, met kenmerk 2862886. Vanuit de Verordening ruimte 2014 van de provincie Noord Brabant redenerend wordt hiermee voldaan aan artikel 6.10. Met de realisering van bebouwing met een oppervlakte van maximaal 4.750 m² (zie ook paragraaf 3.4) is er bovendien sprake van een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag. Het gaat hier dan om een bebouwingspercentage van maximaal 25% van de totale oppervlakte. Voor het overige wordt het terrein verhard (is in de huidige situatie al zo). Hier kunnen dan vakken e.d. aangelegd worden t.b.v. de opslag van zand/grond en overige (afval)stoffen.

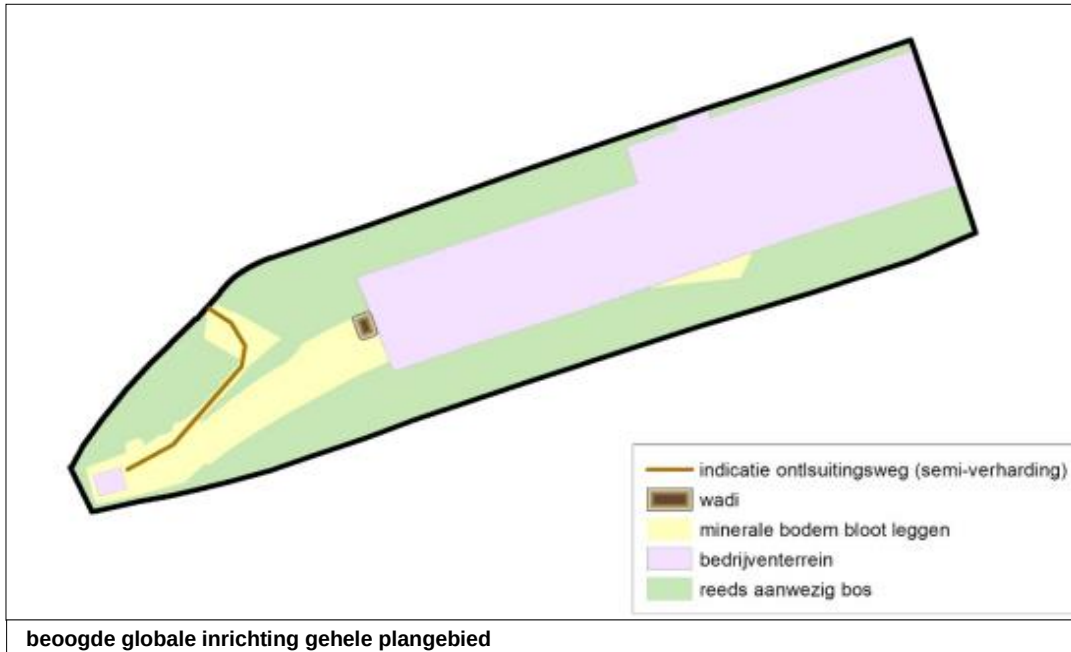
3.4 Beoogde inrichting

De initiatiefnemer is voornemens om de bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de Pastoorsmast 3 te concentreren. In de huidige situatie wordt nog gebruik gemaakt van zowel een bedrijfslocatie aan de Prinsenweier 9 te Nuenen en van de locatie aan de Pastoorsmast 3. Om de bedrijfsactiviteiten te concentreren is uitbreiding van de bedrijfsbestemming aan de Pastoormast 3 noodzakelijk.

De initiatiefnemer is tevens in het bezit van de gronden ter plaatse van de Pastoorsmast 5, waar de slipschool is gevestigd. Om de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten aan de Pastoorsmast 3 te compenseren is de ondernemer bereid om de bedrijfsbestemming aan de Pastoorsmast 5 te verkleinen en de betreffende gronden terug te geven aan de natuur. Binnen het plangebied wordt in totaal 26.650 m² bestemd tot 'Bos'. In de vigerende situatie is ter plaatse van de Pastoorsmast 3 en 5 een bedrijfsbestemming van in totaal circa 18.660 m² opgenomen. Het planvoornemen voorziet concreet in het clusteren van de bedrijfsbestemming met een totaal oppervlak van eveneens circa 18.660 m².



De huidige slipschool zal worden wegbestemd met uitzondering van het bestaande kantoorgebouw (Pastoorsmast 5). Dit gebouw zal gehandhaafd blijven onder de bestemming 'Bedrijf' en conform de vigerende maatvoeringen met een maximale bouwhoogte van 6 meter.



Het betreffende pand verkeert in een dermate goede (bouwkundige) staat, dat de amovering van het pand kapitaalvernietiging zou zijn. Bovendien is het pand goed inpasbaar in de nieuwe inrichting. Op basis van artikel 6.10 eerste lid van de VR2014 mag ter plaatse geen bedrijf gevestigd worden van milieucategorie 3 of hoger. Derhalve wordt het gebruik ter plaatse beperkt tot een kantoorfunctie. De handhaving van het kantoorgebouw vormt verder geen belemmering in het kader van de natuurontwikkeling ter plaatse, aangezien deze bebouwing is gelegen aan de rand van het plangebied waar meer stedelijke functies aanwezig zijn (zoals infrastructuur, A270). Het kantoorpand zal door middel van een semi-verharde weg worden ontsloten op de Pastoormast. De overige gronden aan de Pastoorsmast 5 krijgen de bestemming 'Bos'. Hierdoor zullen de twee stroken bos meer met elkaar worden verbonden zodat er minder versnippering is. De aanwezige verharding, bouwwerken en andere natuurvreemde elementen worden verwijderd. Om er voor te zorgen dat er een duurzaam en stabiel bos ontstaat heeft het de voorkeur dit bos te laten ontstaan door middel van het natuurlijke successieproces. Om de successie op gang te brengen en de gewenste boomsoorten in het nieuwe bos te krijgen, worden op enkele locaties inheemse loofbomen en struiken groepsgewijs aangeplant. Door deze ingreep en herbegrenzing van de EHS kan gesteld worden dat het ecologisch functioneren van de EHS in deze omgeving wordt versterkt.

Het bos zal niet worden omheind/afgerasterd. Om deze openbaarheid te verzekeren is in de regels een bepaling opgenomen dat de gronden met de bestemming 'Bos' openbaar toegankelijk zijn. Omdat de gronden die in gebruik zijn door de slipschool nog tot 2019 zijn verhuurd, dient aan deze verplichting binnen 5 jaar na inwerkingtreding van het



bestemmingsplan te worden voldaan. Wel kan alvorens de bosgronden openbaar gemaakt zijn, gestart worden met de realisatie van het bestemmingsplan zoals het realiseren van de bebouwing. Door het ontbreken van een omheining/afrastering kan de uitwisseling van soorten makkelijker plaatsvinden. De twee stroken bos worden met elkaar verbonden zodat er minder versnippering is en er derhalve sprake is van een positief effect op de werking van de EHS en de droge natuur ter plaatse zich verder kan ontwikkelen.

Binnen de bestemming 'Bos', aangrenzend aan de bedrijfsbestemming zal een hemelwaterinfiltratievoorziening in de vorm van een zogenoemde wadi worden gerealiseerd. In hoofdstuk 5 wordt hier nader op ingegaan.

Om het bedrijfsp perceel aan de Pastoorsmast 3 beter geschikt te maken als locatie voor het clusteren van de bedrijfsactiviteiten, is het noodzakelijk om naast het bedrijfsp perceel, ook de bedrijfsbebouwing uit te kunnen breiden. Vanuit bedrijfseconomisch perspectief is het namelijk, gezien de waarde van het materieel en de goederen, noodzakelijk om deze onder dak te kunnen stallen. In dit kader voorziet het planvoornemen in de uitbreiding van het bebouwd oppervlak van 540 m² naar maximaal 4.750 m². De vigerende maximale goot- en bouwhoogte voor nieuwe bebouwing zal worden gerespecteerd.

3.5 Ruimtelijke afweging

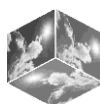
De beleidsuitgangspunten betreffende beeldkwaliteit en kenmerken voor het gebied zijn in hoofdzaak omschreven binnen het bestemmingsplan 'Oude Landen 2013' en de daarin opgenomen paragraaf uit de welstandsnota Nuenen ca, vastgesteld d.d. september 2010.

Onderhavig plan leidt niet tot een andere bedrijfsvoering, wijziging van activiteiten en dergelijke. In relatie tot beeldkwaliteitseisen heeft dit geen invloed. Wel kan worden gesteld dat de voorgestane uitbreiding van bebouwing van invloed is.

De opslagvoorzieningen worden gerealiseerd aan de voorzijde van de bestaande bebouwing. Het terreingedeelte, waarop de uitbreiding van de bebouwing wordt gerealiseerd, zal omsloten worden door keerwanden die, indien nodig, aan de buitenzijde worden aangevuld met een grondwal.

Binnen de nieuwe bedrijfsbestemming zal een maximum bebouwd oppervlak van 25% worden toegestaan. Dit betreft een laag bebouwingspercentage in vergelijking met reguliere bedrijfsbestemmingen. Bovendien voorziet het planvoornemen in het clusteren van de bedrijfsbestemming. Hiermee wordt enerzijds bedrijfsbebouwing geclusterd ter plaatse van de bestaande bebouwing. Anderzijds wordt het hierdoor mogelijk om de gronden ter plaatse van de slipschool grotendeels terug te geven aan de natuur waardoor natuur ontwikkeld kan worden en de EHS ter plaatse kan worden versterkt. Bovendien wordt de milieucategorie binnen de bestemming 'Bedrijf' aangepast van 5.1 naar 3.1, hetgeen inhoudt dat er minder overlast voor de omgeving zal zijn.

Gezien het bovenstaande is het planvoornemen ruimtelijk acceptabel.



3.6 Verkeer en parkeren

3.6.1 Verkeer

Het perceel van het bedrijf zal ontsloten worden via de Pastoorsmast. Ter hoogte van het bedrijf zal een nieuw ontsluiting worden gerealiseerd. De meest nabij gelegen inrit (van de gemeentewerf) is op een afstand van circa 100 meter van de nieuwe inrit voor het bedrijf gelegen. Deze afstand is voldoende en zorgt ervoor dat er geen problemen of verkeersonveilige situaties ontstaan.

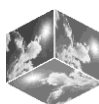
Het planvoornemen zal, ten opzichte van de bestaande situatie, voorzien in een toename van het aantal vervoersbewegingen. In onderstaande tabel is een inschatting gemaakt van de toename.

Aard, omvang en frequentie van de transportactiviteiten:				
type voertuig/transport	gemiddeld aantal voertuigen per periode (week)	maximum aantal bewegingen per dag (1 voertuig = 2 bewegingen)		
		dagperiode 06.00 – 19.00 u	avondperiode* 19.00 – 22.00 u	nachtperiode* 22.00 – 06.00 u
Personenauto/ bedrijfsauto's	100	40	4	4
Vrachtauto's	40	16	2	2
Tractoren	20	8	2	2
Zelfrijdende (landbouw-) machines	N.v.t	-	-	-
Grondverzet materieel (minishovel / minikraan / mobiele kraan)	25	10	2	2
Toeleveranciers/ derden	20	8	0	0
Heftruck	N.v.t	-	-	-

* de bewegingen in avond / nacht zijn niet dagelijks. Het gaat hier om bewegingen die ontstaan bij 'uitloop van werkzaamheden' of 'wanneer ivm reistijd' vertrek voor 6.00 uur benodigd is.

Het volledige machinepark van het bedrijf bestaat uit:

- 3 bedrijfswagens;
- 4 vrachtwagens;
- 1 tractor + aanhanger + minikraan;
- 2 tractor + Kipper;
- 3 minishovels /shovel;
- 3 mobiele kranen;



- 2 rupskranen.

Conform de inschatting in bovenstaande tabel zullen de meeste vervoersbewegingen in de dagperiode plaatsvinden. Het maximum aantal verkeersbewegingen in de dagperiode zal dus 82 bedragen (1 voertuig = 2 bewegingen). Volgens de richtlijn van de CROW (publicatie 317) generend een dergelijk bedrijf 228 vervoersbewegingen per dag. Derhalve wordt dit aantal als maatgevend aangehouden.

De Pastoorsmast is een zogenaamde erftoegangsweg buiten de bebouwde kom met een snelheidsregime van 60 km/uur. De rijloper is 6 meter breed met verkeer in twee richtingen. Tellingen uit 2010 laten zien dat op een gemiddelde werkdag 1300 motorvoertuigen van de Pastoorsmast gebruik maken. Nu ruim 4 jaar later zal de gemiddelde werkdagintensiteit op circa 1400 motorvoertuigen per etmaal liggen. Een toename op basis van de richtlijn van 228 vervoersbewegingen per dag op Pastoorsmast en achterliggend wegennet zal niet tot problemen leiden op het gebied van capaciteit en/of veiligheid. De capaciteit van de Pastoorsmast is, gezien de breedte en inrichting van de weg, voldoende groot om dit aantal vervoersbewegingen veilig en zonder problemen te kunnen afwikkelen. De bestaande poort op de Pastoorsmast wordt gedraaid en naar achteren verplaatst. Dit om bij het weggrijden van het terrein voldoende zicht op de Pastoorsmast te creëren zodat veilig weggereden kan worden en er meer (draai)ruimte ontstaat om het terrein op- en af te kunnen rijden. Een en ander op vergelijkbare wijze met de naastgelegen gemeentewerf.

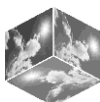
3.6.2 Parkeren

Het hierboven genoemde machinepark zal in de te realiseren loodsen worden geparkeerd. Het is niet noodzakelijk om hiervoor extra parkeerplaatsen aan te leggen.

Per dag zullen maximaal 16 personenauto's het bedrijfsperceel betreden. Deze personenauto's zijn van het personeel en de bezoekers van het bedrijf. Voor het parkeren van deze personenauto's zullen 50 parkeerplaatsen worden aangelegd op eigen terrein en binnen de bedrijfsbestemming. Daarmee wordt ruimschoots aan het te verwachten aantal noodzakelijk parkeerplaatsen voldaan. Hierdoor zal geen parkeerdruk ontstaan in het openbare gebied rondom het bedrijf.

De gemeente hanteert voor de bepaling van de parkeerbehoefte de richtlijn van de CROW. De gemeente Nuenen betreft een matig stedelijke gemeente. Voor een arbeidsextensief/bezoekersextensief bedrijf geldt een parkeerkencijfer van minimaal 0,8 tot maximaal 1,3 per 100 m² bedrijfsvloeroppervlakte. Dit parkeerkencijfer is exclusief vrachtwagenparkeren. De gemeente Nuenen gaat bij de berekening van het parkeercijfer uit van de gemiddelde norm.

Het beoogde bebouwd oppervlak bedraagt 4.750 m². Op basis van deze gegevens zijn gemiddeld $1,05 \times 47,5 = 50$ parkeerplaatsen noodzakelijk. Op eigen terrein, binnen de bedrijfsbestemming, worden deze parkeerplaatsen gerealiseerd.



4 Sectorale aspecten

4.1 Duurzaam bouwen

De gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten besteedt bijzondere aandacht aan duurzaam bouwen. Bij voorgenomen bouwactiviteiten moet structureel een afweging omtrent duurzaamheid plaatsvinden. Hiertoe heeft de gemeente een plan van aanpak duurzaam bouwen opgesteld. Centraal uitgangspunt van het plan van aanpak is de ondertekening van het convenant Duurzaam Bouwen van het Samenwerkingsverband Regio Eindhoven.

Het plan van aanpak is gericht op de integratie van duurzaam bouwen in de gemeentelijke organisatie (organisatorische randvoorwaarden) en het concreet invulling geven aan duurzaam bouwen (realisatie door effectieve inzet van het gemeentelijke instrumentarium). Implementatie van duurzaam bouwen dient in de ontwerp-, bouw- en beheerfase plaats te vinden.

De nieuw te bouwen bebouwing binnen het plangebied zal voldoen aan de eisen met betrekking tot duurzaam bouwen. De bestemming 'Bos' binnen het plangebied zal mede bestemd worden tot waterinfiltratie en/of –berging, zodat op duurzame wijze met het hemelwater kan worden omgegaan.

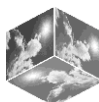
4.2 Bedrijven en milieuzonering

In de brochure Bedrijven en milieuzonering (VNG, 2009) staat voor diverse typen bedrijven indicatief vermeld welke afstand tot hindergevoelige bestemmingen aangehouden moet worden. Binnen het plangebied is sprake van de aanwezigheid van een rijvaardigheidscentrum en een grondverzetbedrijf. Een rijvaardigheidscentrum betreft een categorie 5.1 bedrijf met een indicatieve afstand van 500 m (geluid). Het grondverzetbedrijf valt onder een categorie 3.1-bedrijf met een indicatieve afstand van 50 m (geluid).

In de nieuwe situatie zal het rijvaardigheidscentrum worden wegbestemd en zal de maximale milieucategorie worden bijgesteld naar milieucategorie 3.1. Na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan is het dus niet langer mogelijk (behoudens overgangsrecht en dan alleen nog in de vorm van een rijvaardigheidscentrum) om ter plaatse bedrijfsactiviteiten uit te voeren die vallen onder milieucategorie 5.1.

In de bestaande situatie (inclusief categorie 5.1) wordt reeds voldaan aan de aan te houden afstanden tot milieugevoelige objecten (500 meter). De nieuwe situatie betreft een vermindering van overlast (geluid) voor gevoelige objecten (zoals woningen) aangezien de toegestane milieucategorie aanzienlijk lager is.

Het planvoornemen voorziet verder niet in de realisatie van milieugevoelige objecten zoals woningen. In de omgeving aanwezige bedrijfsactiviteiten vormen dan ook geen belemmering voor het planvoornemen.



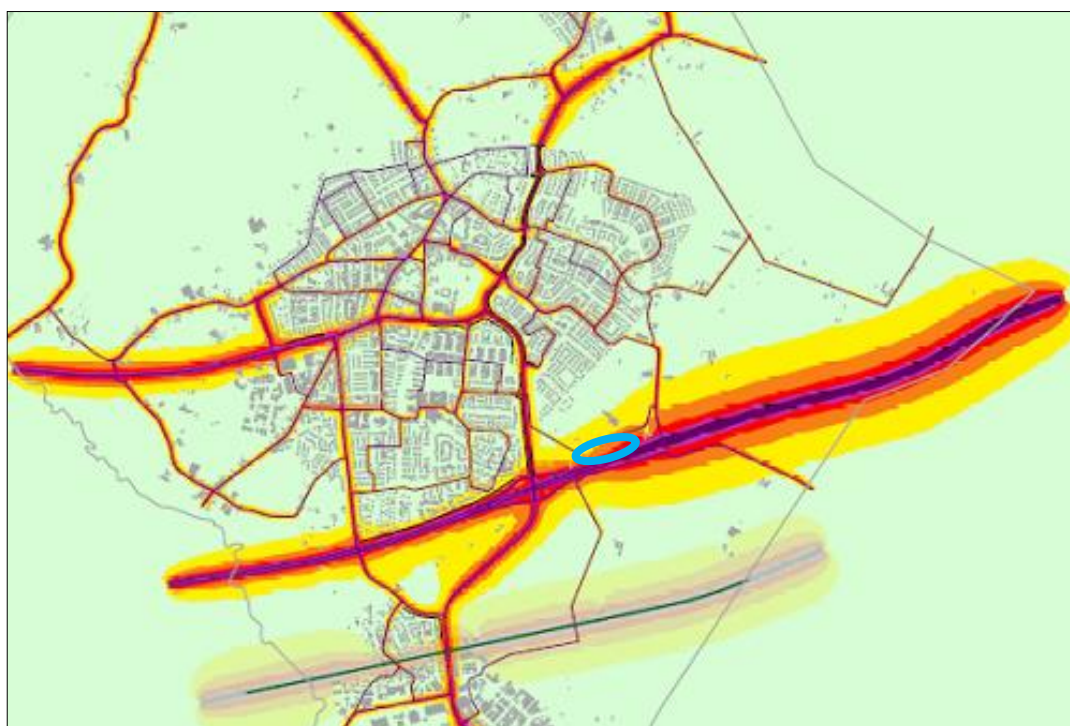
4.3 Geluidhinder

4.3.1 Inleiding

Door het uitbreiden van de bedrijfsactiviteiten wijzigt ook de mobiliteit en daarmee de geluidsproductie. Voor de bedrijfslocatie van Beerens is een gemeentelijke milieuvergunning of Activiteitenbesluit van toepassing. Het bedrijf zal dan ook aan de geluidsvoorschriften, zoals opgenomen in paragraaf 1.1 'Geluid en trillingen' van dit besluit moeten (blijven) voldoen, tenzij anders door de gemeente besloten.

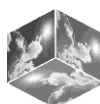
4.3.2 Industrie en verkeer

De Wet geluidhinder (Wgh) ziet toe op drie soorten geluidbronnen: industrie, wegverkeer en railverkeer. De Wgh biedt vooral in het ruimtelijk spoor bescherming tegen (spoor)weglawaai en industrielawaai. Kernbegrip binnen de hele wet is 'de geluidzone'. Dit is een aandachtsgebied dat zich om of langs de geluidbron bevindt. Het geeft het gebied aan waarbinnen een zekere mate van geluidsoverlast te verwachten is. De gemeenten zijn aan allerlei regels gebonden als zij geluidgevoelige bestemmingen (bijvoorbeeld woningen) binnen deze zone willen realiseren.



uitsnede geluidkaart Lden 2011 van de gemeente Nuenen

Het plangebied is gelegen binnen de invloedzone van een weg: de A270 (zie blauwe cirkel op bovenstaande afbeelding). De verkeersintensiteit van deze weg per werkdag ligt rond de 40.000 bewegingen.



Bedrijfsgebouwen die gerealiseerd zijn of worden zijn geen geluidgevoelige bestemmingen, zodat deze objecten niet nader onderzocht hoeven te worden.

Woningen staan niet in de directe omgeving, dus ook dat vormt geen beletsel. De geluidsproductie van een grondverzetbedrijf is bovendien relatief laag. Slechts vertrekkend en terugkerend verkeer en enkele verkeersbewegingen op het terrein (parkeren e.d.) vinden plaats. Er wordt immers hoofdzakelijk bij derden gewerkt. Vanwege het feit dat het grondverzetbedrijf onder de geluidparagraaf van het Activiteitenbesluit valt en zich daaraan kan verbinden is een aanvullend akoestisch onderzoek niet noodzakelijk. De geluidsproductie van het bedrijf gaat op in het geluid dat van de A270 afkomstig is.

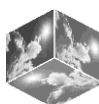
4.4 Bodem

Op basis van artikel 3.1.6 Besluit ruimtelijke ordening zijn gemeenten verplicht om in de toelichting bij een bestemmingsplan een paragraaf over de bodemkwaliteit op te nemen. In deze paragraaf dient gemotiveerd te worden of de aanwezige bodemkwaliteit past bij het toekomstige gebruik van de locatie. Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Zo mag een eventuele aanwezige bodemverontreiniging geen onaanvaardbaar risico opleveren voor de gebruikers van de bodem en mag de bodemkwaliteit niet verslechteren door grondverzet.

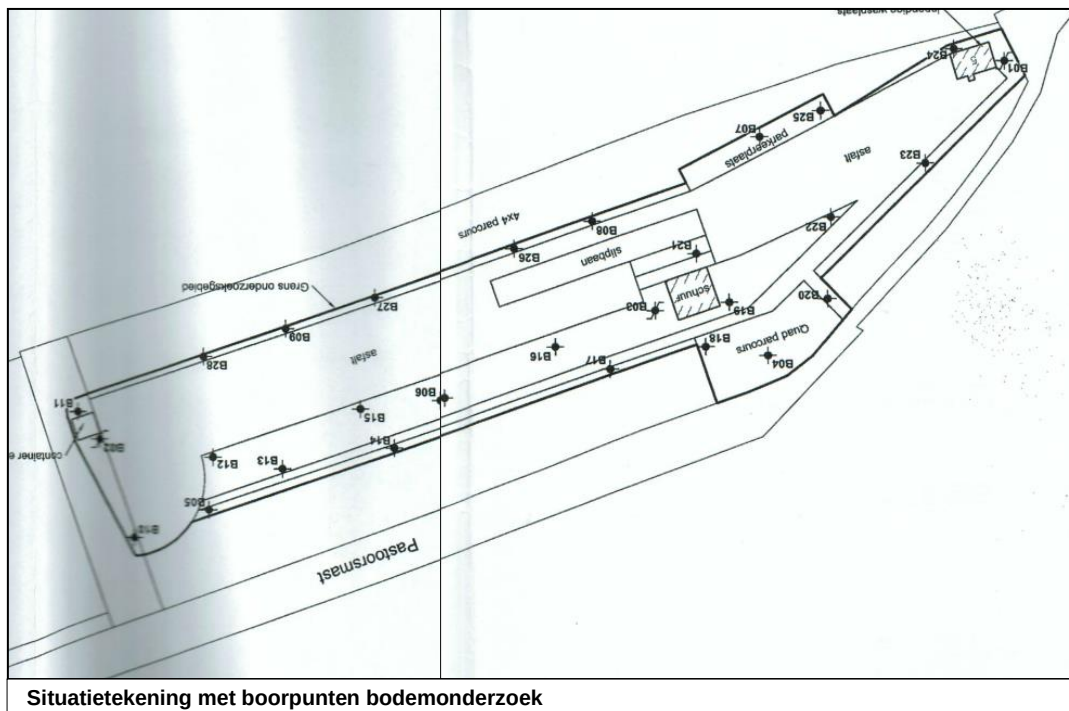
De gronden ter plaatse van de Pastoorsmast 3 zijn reeds bestemd als 'Bedrijf'. Hierin zijn geen wijzigingen voorzien. Het is dan ook niet noodzakelijk voor dit deelgebied een bodemonderzoek uit te voeren. De bestemming ter plaatse van de Pastoorsmast 5 wordt echter wel aangepast, namelijk deels van 'Bedrijf' naar 'Bos', en deels van 'Bos' naar 'Bedrijf'. Om aan te tonen dat de bodem ter plaatse geschikt is voor het gebruik conform de nieuwe bestemmingen, is een Verkennend bodemonderzoek uitgevoerd (Inpijn-Blokpoe, mei 2010). Het onderzoeksrapport is opgenomen in bijlage 2 bij deze toelichting. De conclusie daarin luidt 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.



Uit het verkennend onderzoek blijkt dat het gehalte voor PAK in de bovengrond, ter plaatse van de afwatering van de slipbaan, wordt overschreden, waardoor een nader onderzoek noodzakelijk is, om de omvang van de geconstateerde verontreiniging te bepalen. Het aanvullend bodemonderzoek (Inpijn-Blokpoel, september 2014) is opgenomen in bijlage 3 bij deze toelichting. Uit de analyseresultaten blijkt dat de matige verontreiniging met PAK in de bovengrond niet meer dan een lichte verontreiniging met PAK betreft. Nader onderzoek wordt niet noodzakelijk geacht en derhalve bestaat geen noodzaak tot sanering.

Resumerend kan bij beoordeling van het geheel aan onderzoeksresultaten gesteld worden dat de aangetroffen bodemkwaliteit aanvaardbaar wordt geacht en geen belemmering vormt voor de planuitvoering. Voorafgaand aan de uitvoering van bouwactiviteiten ter plaatse van verontreinigde grond dient nog nader onderzoek uitgevoerd te worden.

4.5 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied zijn geen leidingen en of kabels aanwezig die planologische bescherming behoeven. Het plangebied is ook niet gelegen binnen veiligheids- of risicocontouren. Het planvoornemen wordt dan ook niet beïnvloed door de aanwezigheid van kabels en/of leidingen.

4.6 Externe veiligheid

Het aspect externe veiligheid betreft het risico op een ongeval waarbij een gevaarlijke stof aanwezig is. Deze gevaarlijke stoffen kennen twee verschillende bronnen. Dit zijn de stati-



onaire bronnen (chemische fabriek, lpg-vulpunt) en de mobiele bronnen (route gevaarlijke stoffen). Er wordt bij externe veiligheid onderscheid gemaakt in plaatsgebonden risico en groepsrisico.

Het plaatsgebonden risico biedt burgers in hun woonomgeving een minimum beschermingsniveau tegen gevaarlijke stoffen. Het groepsrisico heeft een oriënterende waarde. Voor het plaatsgebonden risico geldt een grenswaarde voor kwetsbare objecten en een richtwaarde voor beperkt kwetsbare objecten.

In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) (stb. 250, 2004) wordt een verantwoordingsplicht (door de overheid) voor het groepsrisico rond inrichtingen wettelijk geregeld (artikel 13). De verantwoording houdt in dat wordt aangegeven of risico's acceptabel zijn en welke maatregelen worden genomen om de risico's te verkleinen.

Het bedrijf betreft geen 'risico-inrichting', ook niet na uitbreiding. Door de ontwikkeling wijzigt er dan ook niets voor kwetsbare objecten in de omgeving. Als gevolg van de hiervoor beschreven voorgenomen activiteiten blijft het risico voor de omgeving (woningen, personen e.d.) dan ook ongewijzigd en hoeft daarom niet nader verantwoord te worden (dichtstbijzijnde woning op 400 meter afstand).

De uitbreiding zal niet leiden tot een grotere hoeveelheid aanwezige mensen. Er is dus ook geen groter groepsrisico ten gevolge van de ligging nabij de A270.

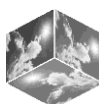
Geconcludeerd kan worden dat het aspect externe veiligheid geen belemmering vormt voor de uitvoering van de bestemmingsplanwijziging gelet op het feit dat de voorgenomen activiteit niet lijdt tot een toename van de risico's voor de omgeving. Derhalve hoeft geen verantwoording plaats te vinden.

4.7 Luchtkwaliteit

De hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen zijn opgenomen in hoofdstuk 5 Wet Milieubeheer. Wanneer aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor de voorgenomen activiteit. De voorwaarden zijn:

- a. er is geen sprake van een feitelijke en dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- b. een project leidt niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- c. een project draag 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging;
- d. een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit) of binnen een regionaal programma van maatregelen (de NSL kan pas worden vastgesteld na de nieuwe EU-richtlijnen luchtkwaliteit en de acceptatie van het derogatieverzoek van Nederland; vermoedelijk 2009).

In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waar de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen.



Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

In het Besluit Niet In Betekende Mate (NIBM) is een ondergrens (1% criterium) opgenomen waarbij 'projecten' geen aantoonbare gevolgen hebben voor de luchtkwaliteit. Dit geldt onder andere voor projecten voor het realiseren van maximaal 500 woningen met 1 ontsluitingsweg (uitgangspunt: 3.000 verkeersbewegingen), alsmede voor landbouwbedrijven waaronder akker- en tuinbouw, ongeacht de grootte.

Gezien de aard van het bedrijfsactiviteiten (bestaande situatie), waarbij ten gevolge van het planvoornemen, geen relevante wijzigingen optreden, is in relatie tot de luchtkwaliteit geen beperking te verwachten. Door middel van de NIBM-tool van Infomil is de bijdrage aan luchtverontreiniging berekend. Daarbij is uitgegaan van het gemiddeld aantal voertuigen per week (99) uit de tabel in paragraaf 3.6.1. Voor de berekening is dit gemiddelde omgerekend naar een gemiddeld aantal vervoersbewegingen per dag. Dat komt neer op circa 29 extra vervoersbewegingen. Voor de berekening is zekerheidshalve uitgegaan van 30 vervoersbewegingen. In een worstcase-situatie, waarbij 100% van deze 30 vervoersbewegingen bestaat uit vrachtverkeer, draagt het planvoornemen nog steeds 'Niet In Betekende Mate' bij aan de luchtverontreiniging. Hieronder is de berekening opgenomen:

Extra verkeer als gevolg van het plan		
Extra voertuigbewegingen (weekdaggemiddelde)		30
Aandeel vrachtverkeer		100,0%
Maximale bijdrage extra verkeer	NO ₂ in µg/m ³	0,43
	PM ₁₀ in µg/m ³	0,04
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		

Pas wanneer er meer dan 85 vrachtwagenvervoersbewegingen zullen plaatsvinden, dient de bijdrage aan de luchtkwaliteit nader onderzocht te worden. Hiervan is in onderhavige situatie echter geen sprake.

Daarnaast valt het plangebied buiten de onderzoek zones van rijks- en provinciale wegen. Op grond van de Wet luchtkwaliteit is er daarom geen onderzoek plicht.

Naast de toetsing van het aspect luchtkwaliteit in het kader van de Wet luchtkwaliteit moet in het kader van een goede ruimtelijke ordening worden getoetst of de luchtkwaliteit ter plaatse van het projectgebied aanvaardbaar is voor de beoogde functie. Aangezien de



ontwikkeling bestaat uit het wijzigen van de bestemming en het toestaan van uitbreidingsmogelijkheden is de luchtkwaliteit van het projectgebied aanvaardbaar.

De blootstelling aan luchtverontreiniging is beperkt en leidt niet tot onaanvaardbare gezondheidsrisico's. In het kader van een goede ruimtelijke ordening is de luchtkwaliteit ter plaatse van het plangebied aanvaardbaar. Aangezien de locatie ligt binnen de invloedzone van de A270 is de bijdrage als gevolg van de ontwikkeling in de verslechtering van de luchtkwaliteit eveneens van NIBM. Het aspect luchtkwaliteit vormt dan ook geen belemmering voor de uitvoerbaarheid van een bestemmingsplanwijziging.

4.8 Geurhinder

Voor nieuwe ontwikkelingen is het van belang te weten of al dan niet sprake is van geurhinder veroorzaakt door veehouderijen in de omgeving. Het bedrijf is echter niet geurgevoelig. Het planvoornemen wordt dan ook niet beïnvloed door eventueel aanwezige veehouderijbedrijven.

Het grondverzetbedrijf zelf veroorzaakt ook geen geurhinder en heeft derhalve geen invloed op geurgevoelige objecten in de omgeving. Nadere uitwerking/toetsing van het aspect geur is niet relevant.

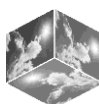
4.9 Flora- en fauna

4.9.1 Flora en faunawet

Op basis van de Flora- en Faunawet worden verschillende planten- en diersoorten beschermd. Een ruimtelijke ontwikkeling is alleen mogelijk als duidelijk is dat geen van de beschermde dieren worden verontrust, dat de nesten, holen of andere verblijfplaatsen niet worden vernield, beschadigd of verstoord en dat planten niet worden verwijderd van hun groeiplaats.

De locaties Pastoorsmast 3 en 5 zijn niet gelegen in de directe nabijheid van een Habitat- of Vogelrichtlijngebied. Daarom behoeft uitsluitend een oordeel plaats te vinden op soortenbescherming: de aanwezigheid van beschermde soorten op of nabij het onderhavige locatie en de eventuele wettelijke consequenties hiervan volgens de Flora- en Faunawet (onthefing / vrijstelling).

Ten behoeve van de geringe uitbreiding en concentratie van de bedrijfsbestemming is het mogelijk dat kap van bomen en/of struiken noodzakelijk is. Een Quick-scan Flora- en Fauna (Ecologica, januari 2013) is uitgevoerd. Dit rapport is als bijlage 4 bij deze toelichting opgenomen. Niet het gehele plangebied is in januari 2013 onderzocht. Derhalve heeft er een aanvullende quickscan plaatsgevonden (Tritium, januari 2014). De resultaten van deze quickscan zijn als bijlage 5 bij deze toelichting opgenomen. In de rapporten is geconcludeerd dat voor geen enkele van de onderzochte categorieën (planten, zoogdieren, vogels, amfibieën, ongewervelden, reptielen en vissen) een nader onderzoek dan wel een ontheffingsaanvraag nodig is.



Doel van het aanvullend onderzoek is te bepalen of de wijzigingen binnen het onderzoeksgebied mogelijk leiden tot overtreding van de natuurwetgeving. Voor soortenbescherming is hierbij de Flora- en faunawet van belang. Gebiedsbescherming is vastgelegd in de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS), tegenwoordig ook Nationaal Natuur Netwerk genoemd. Indien een planlocatie in of nabij een beschermd gebied ligt of een onderdeel van de EHS vormt, dient bepaald te worden of de voorgenomen ontwikkelingen een negatief effect kunnen hebben op het beschermde gebied of afbreuk doen aan de werking van de EHS.

In de onderhavige situatie zijn er geen Natura 2000-gebieden aanwezig binnen de invloedssfeer van de ingreep. Het Natura 2000-gebied de Strabrechtsche Heide & Beuven (gebiedsnummer 137) ligt op een dusdanig grote afstand dat invloed op dit of vanuit dit gebied nihil is. Hierdoor is er geen noodzaak voortoetsing aan de Natuurbeschermingswet 1998.

Het onderzoeksgebied behoort wel tot de EHS. De begrenzing wordt verlegd. Bij de beoogde ontwikkeling zal daardoor meer ruimte voor natuurontwikkeling komen (zie kopje natuurontwikkelingsplan).

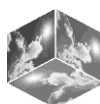
In het onderzoeksgebied komen mogelijk verschillende beschermde soorten dieren voor die vermeld staan op de lijsten van de Flora- en faunawet. Deze soorten zijn echter tijdens het veldbezoek niet waargenomen. Een sporenonderzoek naar de aanwezigheid van vraat-, loop- en veegsporen, nesten, hollen, uitwerpselen, prooiresten en haren heeft eveneens niets opgeleverd.

Soorten van FFlijst 1

In het onderzoeksgebied komen mogelijk enkele planten, grondgebonden zoogdieren en een aantal soorten amfibieën voor die staan vermeld op FFlijst 1. Voor soorten van FFlijst 1 geldt een vrijstelling: bij het uitvoeren van ruimtelijke ingrepen is het voor deze soorten niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.

Soorten van FFlijst 2/3

Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vogelsoorten staan vermeld op FFlijst 3 en zijn feitelijk ontheffingsplichtig. Indien broedende vogels in de directe omgeving van het onderzoeksgebied aanwezig zijn kunnen verstorende werkzaamheden als een eventuele verwijdering van bebouwing en beplanting niet plaatsvinden zonder hinder te veroorzaken. Wanneer er geen broedende vogels aanwezig zijn kunnen de werkzaamheden wel plaatsvinden. Indien er op deze manier wordt gehandeld, treden er geen nadelige effecten op ten aanzien van vogels. Wanneer de werkzaamheden in het geheel plaatsvinden in de minst kwetsbare periode (tussen half augustus en half februari) worden eveneens geen nadelige effecten verwacht op vogels. Dit laatste verdient derhalve grote aanbeveling. Indien de werkzaamheden worden uitgevoerd op bovenstaande wijze, zullen er geen nadelige effecten optreden ten aanzien van vogels en is het niet noodzakelijk een ontheffing aan te vragen.



Mogelijk in het onderzoeksgebied voorkomende vleermuizen staan vermeld op FFlijst 3 en zijn ontheffingsplichtig. Voor vleermuizen geldt dat er op basis van het uitgevoerde veldbezoek geen nadelige effecten ten aanzien van mogelijk aanwezige verblijfplaatsen, foerageergebieden en vliegroutes worden verwacht. De in de omgeving van het onderzoeksgebied aanwezige bebouwing en bomen blijven namelijk gehandhaafd en er zijn binnen het plangebied geen vleermuizen, of sporen van vleermuizen, aangetroffen. Het uitvoeren van nader onderzoek of het aanvragen van een ontheffing is derhalve niet aan de orde.

Er zijn geen beschermde soorten planten aanwezig.

Zorgplicht

Voor alle soorten (m.u.v. de huismuis, zwarte rat en bruine rat), dus ook voor de soorten die zijn vrijgesteld van de ontheffingsplicht, geldt een zogenaamde algemene zorgplicht (art. 2 Flora- en faunawet). Deze zorgplicht houdt in dat de initiatiefnemer passende maatregelen neemt om schade aan beschermde soorten te voorkomen of zoveel mogelijk te beperken. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om het niet verontrusten of verstoren in de kwetsbare perioden zoals de winterslaap, de voortplantingstijd en de periode van afhankelijkheid van de jongen.

De kwetsbare perioden voor de verschillende soortgroepen zijn niet alle gelijk. Als “veilige” periode voor alle groepen geldt in het algemeen de periode van eind augustus tot november, de periode waarin de voortplantingstijd achter de rug is en dieren als de egel en amfibieën nog niet in winterslaap zijn.

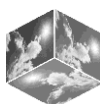
Indien vooraf bekend is dat werkzaamheden moeten worden uitgevoerd binnen de kwetsbare perioden van de betreffende soorten, is het zaak ervoor te zorgen dat het gebied tegen die tijd ongeschikt is als leefgebied voor die soorten. Zo kan bijvoorbeeld vegetatie gedurende het groeiseizoen kort gemaaid worden, zodat er geen vogels gaan broeden en het tegen de winter ook ongeschikt is voor kleine zoogdieren die in winterslaap gaan.

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

Eindconclusie

In onderstaande twee punten wordt de eindconclusie weergegeven.

- De omschreven werkwijze (protocol) ten aanzien van vogels dient in acht te worden genomen zodat een overtreding van de natuurwetgeving wordt voorkomen.
- De werkzaamheden in relatie tot het planvoornemen zullen voor de overige soortgroepen eveneens geen overtreding van de natuurwetgeving tot gevolg hebben.



4.9.2. Natuurontwikkelingsplan

De huidige gronden met de bestemming 'Bedrijf' die worden teruggegeven aan de natuur, dienen ook de beoogde natuurwaarde en kwaliteit te hebben. Hiervoor is een natuurontwikkelingsplan opgesteld. Deze is als bijlage 6 bij deze toelichting opgenomen. Het natuurontwikkelingsplan gaat in op de inhoudelijke invulling van de te ontwikkelen natuur.

Zoals in het natuurontwikkelingsplan aangegeven wordt het open terrein omgevormd naar bos, door middel van het natuurlijke successieproces. Om de successie op gang te brengen en de gewenste boomsoorten in het nieuwe bos te krijgen, worden op enkele locaties inheemse loofbomen en struiken groepsgewijs aangeplant. Vanuit deze boomgroepen en de reeds aanwezige (inheemse) bomen en struiken op het terrein kan het nieuwe bos zich op natuurlijke wijze ontwikkelen. Een voordeel van deze methode is het natuurlijke verloop van successiestadia binnen het plangebied. De afwisseling van bos naar open ruimte met voedselarme omstandigheden zorgt voor een uitgangssituatie die potentieel een hoge diversiteit in soorten flora en fauna kan herbergen. Hierdoor heeft het betreffende terrein uiteindelijk potentieel een hogere diversiteit aan natuurwaarden dan wordt beschreven bij het natuurtype "droog bos met productie".

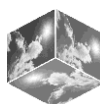
Door deze ingreep en herbegrenzing van de EHS kan gesteld worden dat het ecologisch functioneren van de EHS in deze omgeving wordt versterkt. Naast de kwalitatieve verbetering van natuurwaarden, is de boogde geclusterde ontwikkeling van natuur en bedrijf minder verstoringsgevoelig voor de aanwezige flora en fauna dan de huidige indeling.

Om het uiteindelijke eindbeeld te krijgen worden de volgende werkzaamheden uitgevoerd:

- De aanwezige verharding en onderliggende fundering worden verwijderd tot op de minerale bodem;
- De aanwezige gebouwen, hekwerken en andere "natuurvreemde" elementen worden verwijderd;
- Overbodige kabels en leidingen worden verwijderd;
- Grondwerk teneinde een natuurlijk reliëf te realiseren;
- Deels verwijderen van de grondwal langs de noordgrens van het terrein;
- Aanleggen van de wadi door middel van het realiseren van een laagte met natuurlijk verlopende gradiënt;
- Aanleg parkeerplaats in halfverharding ten behoeve van bestaande kantoorgebouw.
- Groepsgewijze aanplant van loofbomen en struiken van de soorten zomereik, berk, lijsterbes en vuilboom.

Naar schatting wordt het maaiveld op de locaties van de verharding circa 40cm lager, de in het terrein ontstane hoogteverschillen worden zodanig afgewerkt dat een natuurlijk ogend reliëf ontstaat; taluds mogen niet steiler zijn dan 1:3.

De grondwal die op de noordgrens van het terrein ligt, wordt gedeeltelijk verwijderd en/of lager gemaakt. Om kap van bomen te voorkomen kan dit alleen op die plekken waar geen



bomen en/of struiken op de wal staan. Met het verwijderen van delen van deze wal sluit het bos beter aan op het noordelijk gelegen bosgebied.

De aan te leggen wadi wordt bij voorkeur aangelegd op de locatie waar in de huidige situatie verharding aanwezig is. Het aanleggen van de wadi in deze voedselarme zandgrond zorgt ervoor dat deze minder vaak gemaaid hoeft te worden.

De groepen bomen en struiken worden verspreid over het open terrein aangeplant. Er worden in ieder geval bomen en struiken aangeplant op de overgang tussen het bedrijventerrein en het open terrein. Hiermee wordt de overgang tussen bedrijventerrein en natuur verzacht.

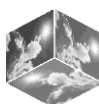
Na het uitvoeren van bovenstaande maatregelen zal in eerste instantie een pioniersituatie ontstaan die zich langzaam maar zeker ontwikkelt richting bos. In de pioniersituatie zal het voormalige verharde deel een geruime tijd uit kaal zand blijven bestaan waar soorten van zandige, voedselarme omstandigheden en overgangen van zand naar bos kunnen profiteren. Soorten die zich mogelijk (tijdelijk) vestigen, zijn bijvoorbeeld: struikheide, zandbijen, levendbarende hagedis, zand blauwtje, geelgors en boompieper.

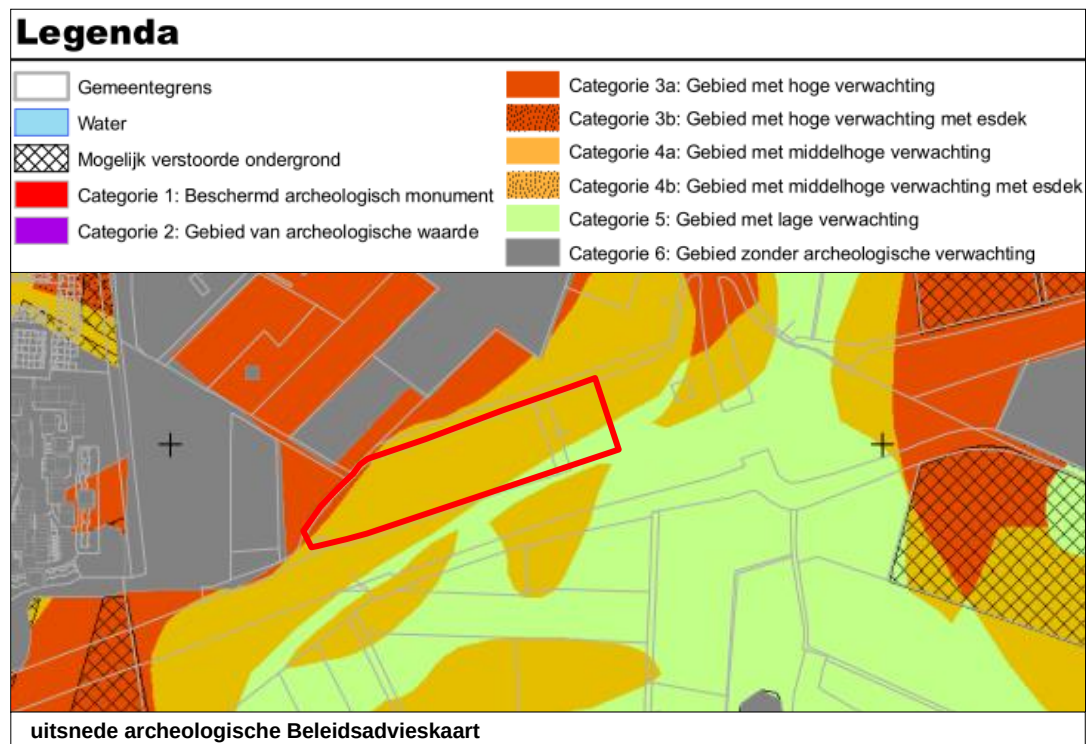
4.10 Archeologie en cultuurhistorie

4.10.1 Archeologie

Sinds 2007 is in Nederland de Wet op de archeologische monumentenzorg van kracht, die de volledige implementatie van het Verdrag van Malta (1992) in de Monumentenwet (1988) betekent. Op basis van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de overheid verplicht om bij het vaststellen van ruimtelijke plannen ook de archeologische (verwachtings)waarden bij de planvorming te betrekken.

De gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten beschikt over een archeologische beleidskaart. Op deze kaart is voor het plangebied vrijwel geheel sprake van een middelhoge archeologische verwachtingswaarde (categorie 4a). In deze gebieden geldt op basis van geomorfologische en bodemkundige opbouw, en aangetroffen archeologische vondsten en relictten een middelhoge archeologische verwachting. Deze zones en gebieden waren net als de gebieden met een hoge verwachting in principe geschikt voor bewoning. De kans op het aantreffen van vondsten is hier echter kleiner, doordat de dichtheid aan vindplaatsen beduidend lager is dan in de gebieden met een hoge verwachting. Om die reden is een archeologisch onderzoek vereist bij bodemingrepen en te bebouwen oppervlakten van projectgebieden die groter zijn dan 2.500 m² en dieper gaan dan 0,3 m en 0,5 m bij esdek onder maaiveld.





Het planvoornemen voorziet in de realisatie van nieuwe bebouwing met een oppervlak van 1.540 m². Het te verstoren oppervlak bedraagt derhalve slechts 1.540 m². Op basis van het gemeentelijke beleid is het derhalve niet noodzakelijk om voor onderhavig planvoornemen een archeologisch onderzoek uit te voeren. Wel blijven de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie middelhoog' en 'Waarde - Archeologie hoog' gehandhaafd.

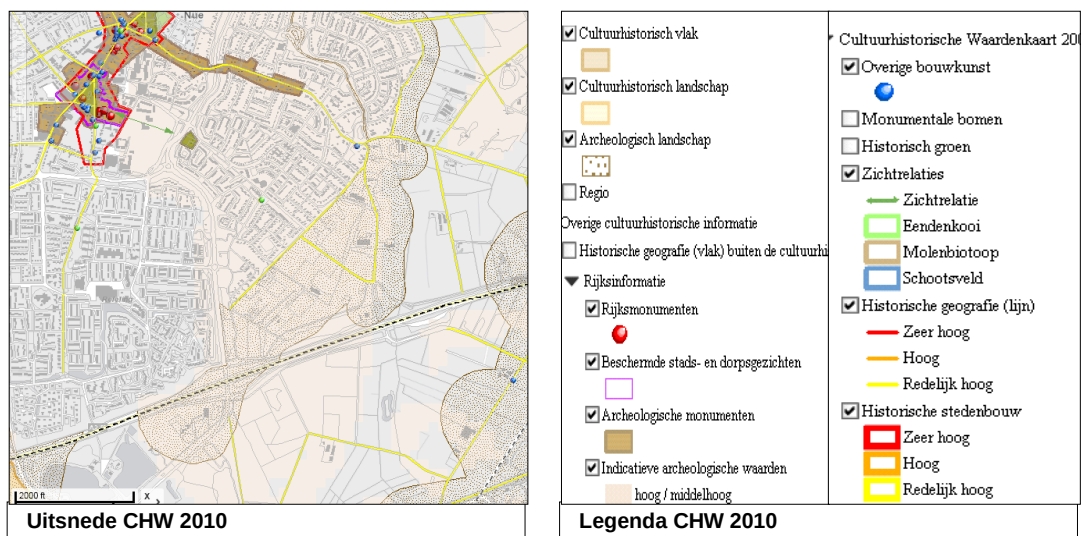
Voor de overige inrichting van het plangebied wordt grotendeels gebruik gemaakt van de bestaande verharding en voor een klein gedeelte zal nieuwe verharding worden aangelegd. Bij de aanleg van deze verharding zal rekening worden gehouden met de maximale diepte van 30 cm onder maaiveld.

4.10.2 Cultuurhistorie

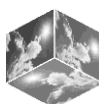
De Cultuurhistorische waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant (CHW 2010) is een instrument voor het ruimtelijke kwaliteitsbeleid. Voor de regio Eindhoven is een aantal aanbevelingen geformuleerd. Op basis van deze aanbevelingen, opgesteld vanuit cultuurhistorisch perspectief, worden kansen en risico's onderscheiden voor toekomstige ruimtelijke ontwikkeling:

- doordacht gebruik van het landschappelijk frame van waterlopen, wegen, ontginningslijnen en verkavelingsrichting;
- herkenbaar houden van de afzonderlijke landschappelijke eenheden;
- zoveel mogelijk intact houden van het archeologische bodemarchief;
- zorgvuldige omgang met de regionale bouwkundige karakteristiek, óók bij objecten die niet op een monumentenlijst staan;
- behouden, intensiveren en uitbouwen van historische groenstructuren.





In en nabij het plangebied zijn geen cultuurhistorische waarden aanwezig. Het gebied is daarbij nader aangeduid als dekzandeiland Tongelreep-Groote Aa, in de regio Meierij. Het plangebied is gelegen op de overgang van esakker en heide. De ligging binnen het dekzandeiland en in het overgangsgebied van esakker en heide heeft geen invloed op het planvoornemen. Ook heeft de ontwikkeling van het plangebied geen invloed op deze landschappelijk cultuurhistorische waarden. Binnen het plangebied bevinden zich geen rijks- en gemeentelijke monumenten. Ook maakt het plangebied geen deel uit van een beschermd stads- of dorpsgezicht. Geconcludeerd kan worden dat er geen cultuurhistorische waarden binnen het plangebied aanwezig zijn die van invloed zijn op de uitvoerbaarheid.



5 Waterparagraaf

Bij planologische ingrepen dient beoordeeld te worden of er consequenties zijn voor het waterbeheer op en in de ondergrond. De gronden vallen onder het werkgebied van het Waterschap De Dommel.

Beleidsmatig zijn de volgende nota's en plannen van belang: vigerend waterbeheerplan III, de kadernota Stedelijk water (2006), de Beleidsnota Stedelijk Water (2000) en de notitie Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk van Waterschap De Dommel.

De beleidsnotitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' maakt inzichtelijk welke hydrologische consequentie(s) ruimtelijke ontwikkelingen kunnen hebben op het watersysteem. Het bevat beleidsuitgangspunten, voorwaarden en normen om de negatieve hydrologische consequenties te compenseren.

5.1 bestaande situatie

Voor de bestaande gebouwen en het terrein is reeds in een doelmatig waterbeheer/ -afvoer voorzien.

In de huidige situatie loopt het verhard oppervlak schuin af richting onverhard terrein: het hemelwater infiltreert daar in de bodem. Het hemelwater van het bestaande bedrijfsgebouw aan de Pastoormast 3 wordt naar de achtergelegen sloot geleid. Het bestaande kantoorgebouw aan de Pastoormast 5 is aangesloten op het bestaande rioleringsstelsel.

In de omgeving van het plangebied zijn geen oppervlaktewater of A-watergangen aanwezig. De grondsoort is zand.

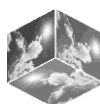
5.2 nieuwe situatie

De uitbreiding van de bedrijfsbestemming en het toevoegen van bebouwing kan gevolgen hebben voor de waterhuishouding. Het waterschap vindt het belangrijk dat deze verhardingstoename niet leidt tot een versnelde afvoer van het regenwater.

In onderstaand overzicht is weergegeven welke wijzigingen optreden aan Pastoormast 3:

<i>Oppervlakte</i>	<i>Huidige situatie (m²)</i>	<i>Nieuwe situatie (m²)</i>
-Bebouwing (daken)	(ongeveer) 515	(ongeveer) 4.750
-Terrein verhard	(ongeveer) 4479	(ongeveer) 1.350
-Terrein onverhard	(ongeveer) 5985	(ongeveer) 4.379
-Bouwwerken geen gebouwen zijnde	(ongeveer) 0	(ongeveer) 500
Totaal verhard oppervlak	(ongeveer) 4.994	(ongeveer) 6.600

Het plangebied ter plaatse van de Pastoormast 3 is circa 11.644 m² groot. Het totaal verhard oppervlak neemt hier met circa 1.600 m² toe, tot circa 6.600 m².



In onderstaand overzicht is weergegeven welke wijzigingen optreden aan Pastoorsmast 5:

Oppervlakte	Huidige situatie (m²)	Nieuwe situatie (m²)
-Bebouwing (daken)	(ongeveer) 170	(ongeveer) 170
-Terrein verhard	(ongeveer) 11.790	(ongeveer) 10.888
-Terrein onverhard	(ongeveer) 21.700	(ongeveer) 22.605
Totaal verhard oppervlak	11.960	11.058

Het plangebied ter plaatse van de Pastoorsmast 5 is 33.663 m² groot. Het totaal verhard oppervlak neemt hier met circa 902 m² af, tot circa 11.058 m².

In totaal neemt de verharding binnen het plangebied met maximaal 700 m² toe. De toename aan verharding heeft gevolgen voor de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

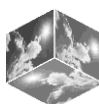
Om de gevolgen voor de waterhuishouding ter plaatse te compenseren wordt binnen de bestemming 'Bos' een infiltratievoorziening te realiseren. Infiltratievoorzieningen zorgen dat regenwater in de bodem zakt. Er zijn verschillende voorzieningen, zowel boven (wadi, infiltratieveld) als onder de grond (infiltratiebuis of kratjes). De bodem onder of rondom een infiltratievoorziening zuivert het regenwater. In dit geval wordt gekozen voor een wadi. Deze wadi zal slechts een kleine verlaging van de gronden betreffen. In droge tijden zal de wadi dan ook droog staan en is hier sprake van droge natuur. Ter plaatse van de wadi kan het hemelwater infiltreren in de bodem.

Een opslag-/infiltratievoorziening binnen het plangebied behoeft in navolging van het gestelde op grond van het Besluit algemene regels voor inrichtingen milieubeheer (BARIM) niet voorzien te zijn van bodem beschermende voorzieningen. Hierdoor blijft infiltratie in de bodem mogelijk, conform de huidige situatie.

In navolging van de afvoercoëfficiëntkaart (HNO-tool; De Dommel) is voor het plangebied een afvoer coëfficiënt van 0,33 l/s/ha van toepassing. Infiltratie ter plaatse is dan ook mogelijk. Voor het gebied is de gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) als hoog te typeren (grondwater dieper dan 80cm – mv).

De wadi zal in ieder geval voldoende capaciteit krijgen om het water van het extra verhard oppervlak op te kunnen vangen, tijdelijk te bergen en te laten infiltreren. Dit houdt in dat voor een bui van T10+10% een capaciteit van 36 m³ noodzakelijk is (bijlage 7, uitdraai van de HNO-tool). Extra capaciteit voor een bui T100+10% bedraagt 13 m³.

Ten behoeve van het planvoornemen zal dus een wadi worden gerealiseerd met een capaciteit (boven de gemiddeld hoogste grondwaterstand) van 50 m³. De wadi kan dan als volgt worden gedimensioneerd: 8 meter lang en 5,6 meter breed met een talud van 1:2 en een diepte van 80 cm-maaiveld. Binnen de bestemming 'Bos' is voldoende ruimte aanwezig voor de realisatie van een wadi met dergelijke afmetingen. De wadi zal direct ten westen van de bedrijfsbestemming worden aangelegd. Hierdoor wordt de afvoer naar de wadi zo kort mogelijk gehouden en wordt het hier aanwezige en te ontwikkelen 'droge' natuurgebied gewaarborgd.



Op grond van de infiltratie mogelijkheid (bodemlozing) en het vasthouden van water in opslagdepots/natuurlijke watergangen, is geen versnelde afvoer naar oppervlaktewater te verwachten.

Opslag van bouwstoffen vindt plaats op grond van bekende kwaliteits- en functieklasseringen.

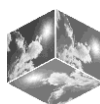
Hydrologische beperkingen voor het plangebied of de omgeving zijn niet te verwachten. Door de aanwezige sloten en de realisatie van de wadi is afdoende opvang te realiseren. Nadere vereisten in relatie tot buffer-/retentievoorzieningen zijn niet relevant.

De nieuw te realiseren bebouwing zal ten aanzien van het afvalwater worden aangesloten op de riolering.

De waterparagraaf is ter advisering en (informeel) vooroverleg voorgelegd aan het waterschap De Dommel. De reactie is als bijlage 8 bijgevoegd. Het advies is verwerkt.

Conclusie

Aangaande het onderdeel waterhuishouding zijn afdoende maatregelen mogelijk, zodat dit de uitvoering van dit plan niet hoeft te belemmeren.



6 Juridische aspecten

6.1 Algemeen

Een viertal zaken bepalen de opzet en inrichting van de bijbehorende bestemmingsplanregels:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2012 (SVBP2012);
- het bestemmingsplan 'Oude Landen' van de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten;
- Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo).

De structuur van het plan is zodanig dat de verbeelding de primaire informatie geeft over waar gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de verbeelding gekeken te worden.

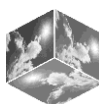
Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan. De ordening van regels is daartoe zodanig opgezet dat bij iedere bestemming een nagenoeg compleet beeld van de regels voor die bestemming is gegeven. Desondanks blijven aanvullende, inleidende bepalingen en algemene bepalingen nodig.

De uitbreiding en clustering van de bedrijfsactiviteiten aan de Pastoorsmast 3 zullen mogelijk worden gemaakt door middel van de bestemming 'Bedrijf'. Het teruggeven van een gedeelte van de slipschool aan de natuur wordt mogelijk gemaakt door gebruikmaking van de bestemming 'Bos'. Daarnaast zullen de overige dubbelbestemmingen, aanduidingen en bouwvlakken daar waar nodig en relevant worden overgenomen van het bestemmingsplan 'Oude Landen 2013'.

6.2 De verbeelding

In de verbeelding van het plan zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen 'Bedrijf' en 'Bos';
- de dubbelbestemmingen 'Waarde – Archeologie middelhoog' en 'Waarde - Archeologie hoog';
- de gebiedsaanduiding 'overige zone – groenblauwe mantel', 'overige zone – in Verordening ruimte te verwijderen EHS' en 'overige zone – in Verordening ruimte toe te voegen EHS';
- bouwvlakken;
- maatvoeringsaanduidingen zoals 'maximum bebouwd oppervlak' en 'maximum bouwhoogte'.



6.3 De regels

6.3.1 Algemeen

De regels zijn als volgt opgebouwd:

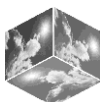
- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.

Allereerst zijn de inleidende regels opgenomen: de begripsbepalingen en de regels omtrent de wijze van meten. Vervolgens zijn artikelen van de afzonderlijke bestemmingen en dubbelbestemmingen opgenomen. Deze bevatten de specifieke regels voor de betreffende bestemming. Daarna volgen de algemene regels. Dit is een aantal regels van een algemeen en administratief karakter, welke onontbeerlijk zijn voor een bestemmingsplan. Het betreft hier de anti-dubbeltelregel, algemene regels met betrekking tot bouwen, gebruik, (gebieds)aanduidingen, afwijking, wijziging, procedure en overige regels. Tot slot volgen de regels met betrekking tot overgangsrecht en de slotregel.

6.3.2 Opbouw bestemmingsregels

Bij de aanwijzing van de afzonderlijke bestemmingen is steeds dezelfde structuur gekozen, en wel de volgende:

- bestemmingsomschrijving, om het toegelaten gebruik te verduidelijken;
- regels voor het bouwen;
- nadere eisen;
- afwijken van de bouwregels, voor zover aan de orde;
- specifieke gebruiksregels, onderscheiden naar gebruik van de grond en gebruik van de opstallen;
- afwijking van de gebruiksregels, voor zover aan de orde;
- omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde en werkzaamheden, voor zover aan de orde;
- wijzigingsbevoegdheden, voor zover aan de orde;
- specifieke procedureregels, onderscheiden naar procedureregeling nadere eisen.



7 Uitvoerbaarheid

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Tussen de initiatiefnemer en de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten zal een anterieure overeenkomst worden afgesloten. Daarin is vastgelegd dat de kosten voor de bestemmingswijziging voor rekening van de initiatiefnemer komen. Tevens is een planschaalovereenkomst gesloten met de initiatiefnemer.

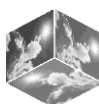
Voorafgaande overziend zijn er voor de gemeente Nuenen, Gerwen en Nederwetten geen kosten verbonden aan de bestemmingsplanwijziging.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het planvoornemen bestaat uit het uitbreiden en concentreren van de bedrijfsactiviteiten aan de Pastoorsmast 3, het opheffen van de slipschool aan de Pastoorsmast 5 en het teruggeven van een gedeelte van het plangebied aan de natuur. Door de realisatie van deze herinrichting ontstaat voor de eigenaar van de gronden een bedrijfsperceel met een toekomstbestendig perspectief waarmee de bedrijfscontinuïteit van het grondverzetbedrijf kan worden gewaarborgd. Ter compensatie van de uitbreiding van de bedrijfsactiviteiten ter plaatse, zullen de bedrijfsactiviteiten van de hier gevestigde slipschool worden opgeheven. Per saldo is derhalve niet echt sprake van uitbreiding van de bedrijfsbestemming maar eerder van een clustering. Daarnaast voorziet het planvoornemen in het teruggeven van een groot gedeelte van de slipschool aan de natuur. De momenteel nog als slipschool in gebruik zijnde gronden worden namelijk bestemd als bos waardoor de natuur zich hier kan ontwikkelen en de aanwezige EHS wordt versterkt. De twee stroken bos worden met elkaar verbonden zodat er minder versnippering is en er derhalve sprake is van een positief effect op de werking van de EHS.

Tot slot wijzigt door onderhavig bestemmingsplan de toegestane milieucategorie van 5.1 naar 3.1. Een 3.1 categorie bedrijf heeft significant minder gevolgen voor de omgeving als een 5.1 bedrijf (zie ook paragraaf 4.2).

Gezien het voorgaande kan geconcludeerd worden dat het planvoornemen geen nadelige gevolgen heeft maar voornamelijk een kwaliteitsverbetering tot stand zal brengen. Het bestemmingsplan wordt echter wel conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.



8 Procedure

8.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt conform de bepalingen in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de volgende stappen, te weten:

- a. Voorbereiding:
informeel vooroverleg met provincie en waterschap
- b. Ontwerp:
1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan), waarbij iedereen de mogelijkheid heeft een zienswijze in te dienen.
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de gemeenteraad
2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
(Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
Reactieve aanwijzing
Beroep bij Raad van State

8.2 Vooroverleg

Het bestemmingsplan 'Pastoorsmast 3 en 5' is (informeel) voorgelegd aan de provincie Noord-Brabant en Waterschap De Dommel. De adviezen/ reacties zijn als bijlage 9 en 10 bij de toelichting toegevoegd. Het bestemmingsplan is naar aanleiding van de reacties waar nodig aangepast.

