

Bestemmingsplan Buitengebied
Maasdonk, herziening Elst 15a Geffen



Bestemmingsplan Buitengebied
Maasdonk, herziening Elst 15a Geffen

Inhoud

Toelichting

Regels

Verbeelding

Bijlage

Separate bijlagen

28 oktober 2014

Projectnummer 143.00.42.01.01



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Geldend bestemmingsplan	12
2.3	Toekomstige situatie	12
2.4	Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing	15
3	Beleidskader	19
3.1	Provinciaal beleid	19
3.1.1	Structuurvisie	19
3.1.2	Verordening Ruimte	20
3.2	Gemeentelijk beleid	20
4	Uitvoerings-aspecten	23
4.1	Bodem	23
4.2	Archeologie	24
4.3	Water	25
4.4	Verkeer	31
4.5	Geluid	31
4.6	Luchtkwaliteit	33
4.7	Flora en fauna	34
4.8	Externe veiligheid	36
4.9	Milieuzonering	37
4.10	Geurhinder	40
4.11	Kabels en leidingen	42
5	Juridische toelichting	43
6	Uitvoerbaarheid	45
6.1	Economische uitvoerbaarheid	45
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	45
6.3	Handhaving	46

Bijlagen

Inleiding



Uitspraak Raad van State (4 september 2013)

Het 'Bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk, herziening Elst 15a Geffen', vastgesteld door de gemeenteraad op 31 januari 2012, is op 4 september 2013 door de Raad van State vernietigd (Uitspraak 201202652/1/R3). De Raad van State draagt de gemeenteraad op een nieuw besluit te nemen. Daar voorziet onderhavig 'Bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk, herziening Elst 15a Geffen' in.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet, mede naar aanleiding van voornoemde uitspraak, in een aantal wijzigingen. De wijzigingen in het bestemmingsplan hebben met name betrekking op paragrafen 2.3, 3.1.2, 4.5, 4.9 en 4.10 van deze toelichting. Voor het overige is het bestemmingsplan inhoudelijk gelijk gebleven.

Tussenuitspraak Raad van State (21 oktober 2015)

Het gewijzigde bestemmingsplan zoals deze gewijzigd door de vorige uitspraak ter inzage was gelegd, is opnieuw ter discussie gesteld bij de Raad van State. In deze beroepszaak heeft de Raad van State voor enkele onderdelen verzocht het plan te wijzigen en/of aan te vullen. In haar tussenuitspraak van 21 oktober 2015 geeft zij de gemeente de mogelijkheid het plan op onderdelen te repareren.

Het voorliggende bestemmingsplan voorziet, mede naar aanleiding van voornoemde uitspraak, in een aantal wijzigingen. De wijzigingen in het bestemmingsplan hebben met name betrekking op paragrafen 2.3, 2.4, 4.5 en 4.9 van deze toelichting. Ook zijn vanwege de uitspraak van de Raad van State de regels en de verbeelding gewijzigd. Ook het plangebied is gewijzigd op de verbeelding. Vanwege de uitspraak van de Raad van State is een strook grond aan de westzijde van het bedrijf bij het plan opgenomen.

De aanpassingen in deze toelichting beginnen telkens met **21 oktober 2015**.

Einduitspraak (26 april 2016)

De Raad van State heeft op 26 april 2016 bepaalt dat de uitspraak in de plaats treedt van het vernietigde besluit van 4 februari 2016. Hierbij blijft het bestemmingsplan inhoudelijk hetzelfde met de eis dat er een artikel in de regels wordt toegevoegd. Dit betreft artikel 4.6 Afscherming parkeerterrein.

Aanleiding

Het voorliggend 'Bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk, herziening Elst 15a Geffen' heeft betrekking op het verzoek om een aantal planologische wijzigingen door te voeren op het perceel aan de Elst 15a te Geffen, namelijk:

- Het doorvertalen van een vrijstellingsregeling (ex artikel 19, lid 2 WRO) voor het vestigen van het veehandelstransportbedrijf en de aanleg van een in- en uitrit.
- Het verplaatsen en wijzigen van een planologische bouwmogelijkheid van een burgerwoning aan de westzijde van het plangebied naar bedrijfswoning aan de oostzijde van het plangebied.
- Het planologisch loskoppelen van de percelen Elst 12 en Elst 15a te Geffen.

Ter plaatse van het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Maasdonk, vastgesteld op 1 juni 1999 en op 15 februari 2000 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het perceel heeft een bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' met een agrarisch bouwblok en 'Burgerwoningen'. Tevens is een vrijstelling verleend voor het vestigen van een veehandelstransportbedrijf. In het geldende bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid geboden om de burgerwoning te verplaatsen en te wijzigen in een bedrijfswoning.

De provincie heeft in de brief van 23 januari 2008 aangegeven dat zij akkoord is met de ruimtelijke onderbouwing¹ voor de Elst 15a waarbij de bedrijfswoning aan de oostzijde van het perceel wordt gesitueerd.

Dit bestemmingsplan bevat de juridisch planologische regeling die de wijziging van een agrarisch bedrijf naar een bestemming 'Bedrijf' met de aanduiding 'veehandelstransportbedrijf' op het perceel Elst 15a mogelijk maakt.

Opbouw van het rapport

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie, de geldende bestemmingsregeling en de toekomstige situatie. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het provinciale en gemeentelijk beleid. De uitvoeringsaspecten zoals flora en fauna, milieu en externe veiligheid komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 volgt de juridische toelichting. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan beschreven.

¹ Ruimtelijke onderbouwing Elst 12 en Elst 15a te Geffen, Van Gerwen Adviesbureau, 9 mei 2007

Planbeschrijving

2

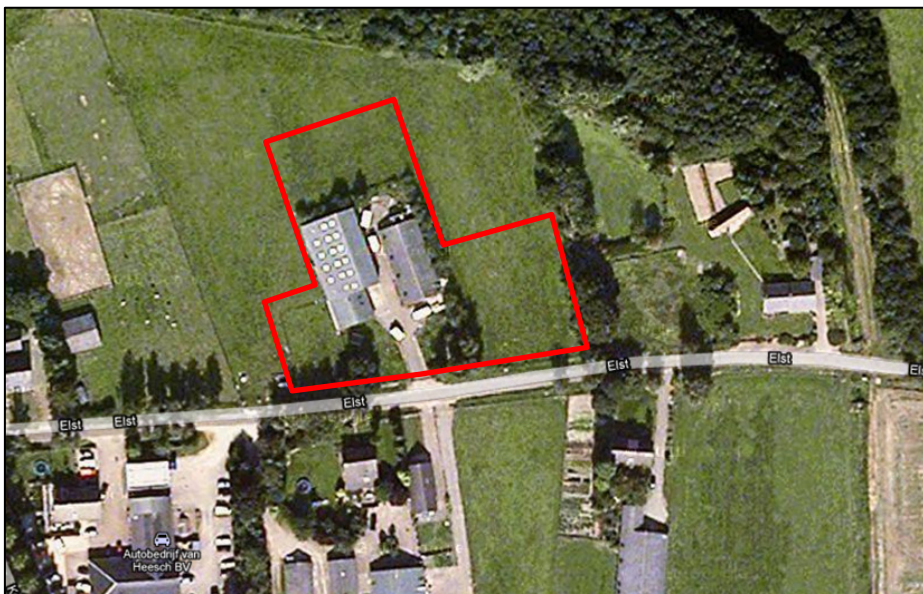
2.1

Huidige situatie

Het plangebied ligt binnen de gemeente Maasdonk, op ongeveer 560 m ten noordwesten van de kern Geffen en op 1,7 km ten noordoosten van de kern van Nuland. Oss ligt op 3,5 km noordoosten van het plangebied.

In de directe omgeving van het plangebied zijn verschillende burgerwoningen aanwezig. Bij enkele woningen aan de Elst zijn semi- en niet-agrarische bedrijven aanwezig. Zo zijn er in de directe omgeving een garagebedrijf, een bouwbedrijf en een veehandelsbedrijf gevestigd. Aan de Elst zijn geen agrarische bedrijven aanwezig. Vanzelfsprekend hebben de kernen Nuland, Geffen en Oss een woon- en werk functie.

Op de Elst 15a zijn in de huidige situatie twee stallen aanwezig. Er is sprake van een VAB-locatie (voormalig agrarisch bedrijf). Er is een artikel 19 lid 2 procedure gevoerd, waarbij een veehandelstransportbedrijf zich kan vestigen aan de Elst 15a te Geffen.

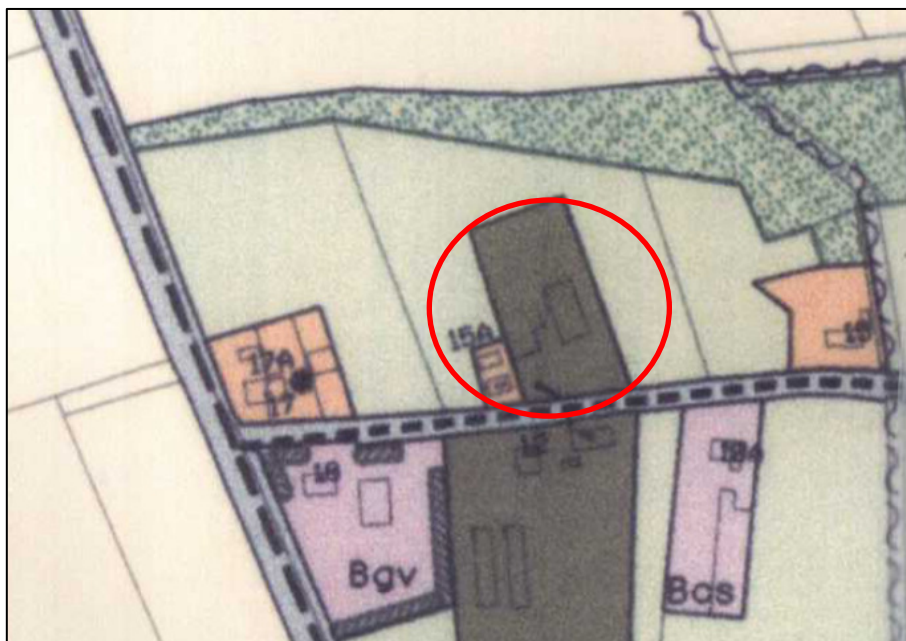


Huidige situatie met ligging plangebied

2.2

Geldend bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Maasdonk, vastgesteld op 1 juni 1999 en op 15 februari 2000 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Het perceel heeft een bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' met een agrarisch bouwblok en 'Burgerwoningen'. In het geldende bestemmingsplan wordt geen mogelijkheid geboden om de gewenste ontwikkeling te realiseren.



Uitsnede geldend bestemmingsplan met globale ligging plangebied

In het geldende bestemmingsplan zijn de percelen aan de Elst 12 en Elst 15a planologisch gezien aan elkaar gekoppeld. Hierdoor is er aan de Elst 15a geen bedrijfswoning toegestaan.

Er is op de locatie ten westen van het perceel Elst 15a een mogelijkheid om een burgerwoning te bouwen, waarvan echter nog geen gebruik is gemaakt.

2.3

Toekomstige situatie

De locatie aan de Elst 15a is een VAB die, in verband met de ligging in een kernrandzone, niet geschikt is voor hervestiging van een agrarisch bedrijf. Het veehandelstransportbedrijf wat zich oorspronkelijk elders bevond, gaat zich vestigen aan de Elst 15a te Geffen. In de bedrijfsgebouwen worden een wasplaats voor eigen gebruik en kantine gerealiseerd. Eén van deze stallen zal in verband met verval gesloopt worden en opnieuw worden opgebouwd. Daar-

naast zal achter de bedrijfsgebouwen erfverharding worden aangelegd om de vrachtwagens te parkeren en te laten manoeuvreren.

Ook wil men van het recht gebruikmaken om een woning te bouwen. Hierbij zal de vigerende mogelijkheid om een burgerwoning te bouwen aan de westzijde van het perceel vervallen. Aan de oostzijde van het perceel wil men een bedrijfswoning realiseren.



Uitsnede situatie schets met ligging bedrijfswoning (rood) en de erfverharding ten behoeve van het parkeren en laten manoeuvreren van vrachtwagens (grijs)

In de nieuwe situatie zal het perceel Elst 15a planologisch worden losgekoppeld van het perceel aan de Elst 12 (Overzijde van de weg).

Ook zal er in de nieuwe situatie een ander verhard oppervlak aanwezig zijn.

Oppervlakte	Huidig	Toekomstig
Huidige bebouwing	900 m ²	900 m ²
Erf verharding bij bedrijf	500 m ²	1.500 m ²
Nieuwe woning	-	150 m ²
Nieuw bijgebouw	-	100 m ²
Erf verharding bij woning	-	100 m ²
Totaal oppervlakte verharding	1.400 m²	2.750 m²

Ondergeschikt houden van vee c.q. verzamelen van vleesvarkens ten behoeve van transport

Om in de toekomst het bedrijf duurzaam te kunnen blijven exploiteren, dient het bedrijfsproces zo efficiënt mogelijk te worden ingericht. Om veterinaire redenen en dierwelzijn is het niet toegestaan om bij meerdere varkensbedrijven tijdens één rit te laden. In de huidige situatie komt het dan ook regelmatig

voor dat tijdens het transport naar de eindbestemming vrachtwagens maar deels zijn geladen. Dit is niet efficiënt en kostbaar. Het is dan ook noodzaak om in het bestemmingsplan een mogelijkheid te hebben om vleesvarkens op één locatie c. q. de bedrijfslocatie te verzamelen. Hierdoor wordt het mogelijk gemaakt om vleesvarkens (tot maximaal 200 vleesvarkens c.q. maximale capaciteit van een vrachtwagen) te verzamelen alvorens ze met één vrachtwagen naar de eindbestemming worden getransporteerd. Het verzamelen en verladen van vleesvarkens op locatie vindt plaats gedurende de werkweek van maandag tot en met vrijdag. **21 oktober 2015:** Het verladen en lossen van de vleesvarkens vindt uitsluitend in de dag- en avondperiode plaats.

De volle vracht wordt vervolgens getransporteerd naar de eindbestemming. Op de locatie Elst 15a te Geffen is dan sprake van het verzamelen en verladen van vleesvarkens als onderdeel van de bedrijfsactiviteit: het transporteren van vleesvarkens.

Conclusie

Een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verzamelen en verladen van vleesvarkens' wordt opgenomen op de verbeelding. In de regels wordt opgenomen dat uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - verzamelen en verladen van vleesvarkens' het verzamelen van maximaal 200 vleesvarkens als ondergeschikte activiteit van het veehandelstransportbedrijf ten behoeve van dit transport is toegestaan.

21 oktober 2015: Het verladen en lossen van de vleesvarkens vindt uitsluitend in de dag- en avondperiode plaats.

Parkeren vrachtwagens

Ten behoeve van de bedrijfsvoering beschikt het bedrijf over 5 vrachtwagens. De vrachtwagens worden op eigen terrein gestald op momenten dat zij niet in bedrijf zijn. Gezien de maximale omvang van de bedrijfsgebouwen en het gebruik van de bedrijfsgebouwen (verladen van vrachtwagens, wasplaats, kleinschalig onderhoud, kantoor e.d. en de voorziene verzamelgebouwfunctie) is het stallen van 5 vrachtwagens binnen niet mogelijk. Het stallen van de vrachtwagens gebeurt op het verharde erf achter de bedrijfsbebouwing.

Einduitspraak Raad van state 26 april 2016

De Raad van State heeft in haar einduitspraak bepaald dat aan artikel 4 van de planregels een nieuw lid moet worden toegevoegd die als volgt luidt:

"4.6. Afscherming parkeerterrein

Het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding "parkeerterrein" voor het stallen en parkeren van vrachtwagens ten behoeve van het bedrijf is slechts toegestaan als is voorzien in de aanleg van een houtsingel overeenkomstig artikel 3, lid 3.1, aanhef en onder c, en deze in stand wordt gehouden.";

Conclusie

Een aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - parkeren' (500 m²) wordt opgenomen op de verbeelding. In de regels wordt opgenomen dat uitsluitend ter plekke van de aanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - parkeren' het stallen/parkeren van vrachtwagens ten behoeve van het bedrijf is toegestaan.

Het aanvullende artikel vanwege de einduitspraak van de Raad van State is opgenomen in de regels.

2.4

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

Situering van de nieuwe bebouwing

Kenmerkend van de bebouwing aan de Elst is de afwisseling van oriëntatie van de bebouwing, op zowel de perceelsrichting als op de weg. De nieuwe bebouwing aan de Elst 15a sluit aan op deze oriëntatie. Aangezien de bedrijfsgebouwen georiënteerd zijn op de perceelsrichting hebben de bedrijfswoning en het bijgebouw tevens een oriëntatie op de perceelsrichting.

Het woongebouw is op een afstand van 18 m van de weg gelegen. Het bijgebouw is achter de bedrijfswoning gelegen, zodat de woonkavel een compacte indeling heeft en deze ruimte laat voor zicht naar het achterliggende bosperceel. Ook de locatie van de parkeerplaats voor vrachtwagens houdt rekening met de perceelsrichting en het zicht richting het bosperceel. Daarnaast zijn de vrachtwagens overdag zeer beperkt aanwezig.

Ontsluiting van de erven

De nieuwe woonkavel is met de bedrijfskavel verbonden door middel van een met hagen aangezet voetpad. De hagen hebben een maximale hoogte van 1,5 m en kunnen bestaan uit soorten als Spaanse Aak, Haagbeuk of Beuk. De woon- en bedrijfskavel hebben beide een eigen ontsluiting op de weg.

Landschappelijke beplanting op erfscheidingen

Het karakter van het bebouwingscluster aan de Elst wordt bepaald door open ruimten tussen de bouwkavels en landschapselementen die doorlopen tot aan de weg. De open ruimten en landschapselementen functioneren als scheiding tussen de bouwkavels. Hierdoor wordt het 'stenige' beeld van het bebouwingscluster sterk verzwakt en behoudt het gebied een groene uitstraling.

In de structuurvisie is de locatie voor de realisatie van de nieuwe woonkavel aangegeven als doorzicht. Echter, de zichtlijn is beperkt doordat op een korte afstand ten noorden van de weg een bosperceel gelegen is. De open ruimtes tussen de bouwkavels ten zuiden van de weg bieden zicht op de open agrarische gronden en dienen dan ook behouden te blijven. De realisatie van een nieuwe woonkavel heeft kleine gevolgen voor waardevolle zichtlijnen. Echter, de maat van de open ruimte aan de weg neemt wel sterk af. Ter compensatie

van het verlies aan open ruimte wordt de aanplant van een houtsingel ten westen van de bedrijfskavel gevraagd. Hiermee valt een sterke kwaliteitswinst te behalen voor de omgeving. De huidige bedrijfsgebouwen en de erfverharding achter de bedrijfsgebouwen (ten behoeve van het parkeren en laten manoeuvreren van vrachtwagens) liggen kaal in het landschap. Met de aanplant van een houtsingel (bomen en struweel) wordt de bedrijfskavel verbonden met het achterliggende bosperceel. De houtsingel nuanceert het beeld van de bebouwing, versterkt de karakteristiek van landschapselementen die dienen als scheiding tussen bouwkavels en versterkt het groene karakter aan de Elst. Het voorerf van de woonkavel kent een groen karakter door een monumentale boom en een haag als erfscheiding. De haag gaat over in struweel aan de achterzijde van de kavel. Het struweel verbindt de woonkavel met de al aanwezige beplanting op de erfscheiding van de bedrijfskavel.

Vormgeving van de bebouwing

In de structuurvisie zijn enkele richtlijnen voor de bebouwing meegegeven. Belangrijk voor de uitstraling richting het landschap is het materiaal- en kleurgebruik. Hierbij dient men gebruik te maken van donkere aardetinten gevels (gedekt rood, bruin) en daken (bruin, grijs). Naar voorkeur bakstenen gevels. Aansluitend aan streekeigen materiaalgebruik van de (directe) omgeving, is ook ruimte voor toekomstgerichte technologieën (zoals zonnepanelen).





In de onderstaande schets is aansluiting gezocht bij de uitgangspunten uit de structuurvisie.

Uitgangspunten

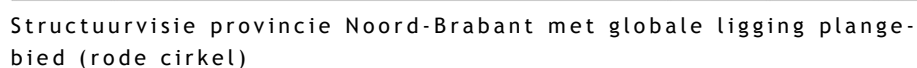
- de nieuwbouw ligt gedraaid ten opzichte van de weg, waarbij de zijgevels evenwijdig liggen aan de perceelsrichting;
- de nieuwbouw bestaat uit een hoofdgebouw en bijgebouw. De totale inhoud van de woning is maximaal 600 m³ met een bijgebouw van maximaal 100 m². (conform het geldend bestemmingsplan Buitengebied);
- het hoofdgebouw en het bijgebouw zijn beide met de langsgevel georiënteerd op de weg;
- het hoofdgebouw heeft een minimale afstand van 15m ten opzichte van de weg;
- het hoofdgebouw en het bijgebouw kennen een enkelvoudige hoofdvorm;
- De nieuwe woning bestaat bij voorkeur uit 2 lagen plus kap met een maximale goothoogte van 6 m en een maximale bouwhoogte van 10 m;
- Het dakvlak van het woongebouw dient beeldbepalend te zijn. Hierbij dient de afstand van de goothoogte tot de nokhoogte (dakvlak) minimaal evenredig te zijn aan de gevelhoogte;
- de woonkavel kent een compacte indeling waardoor zicht naar het achterliggende bosperceel behouden blijft;
- het voorerf dient een groen karakter te hebben, passend bij de groene uitstraling van de Elst (monumentale boom en haag als erfscheiding);
- Een houtsingel (struweel en bomen) aan de westzijde van de bedrijfskavel verbindt het erf met het achterliggende bosperceel;
- de woonkavel en bedrijfskavel hebben een eigen ontsluiting op de Elst en zijn met elkaar verbonden middels een voetpad;
- Kleurgebruik: gedekte tinten voor gevels en daken en mogelijkheden voor een traditionele bedekking (zoals daken van riet);
- Materiaalgebruik: bij het gebruik van zonnepanelen dienen deze niet glimmend te zijn en tenminste 1 meter uit de rand te liggen, zodat het dakvlak zichtbaar blijft.
- **21 oktober 2015:** in de regels is opgenomen dat aan de westzijde van het perceel een groenvoorziening wordt aangelegd conform de uitspraak van de Raad van State. Deze groenvoorzieningen is ter afscherming van de bedrijfsfunctie. Deze groenvoorziening bestaat uit een houtsingel. De houtsingel zal met inheemse beplantingssoorten, passend op de dekzandrug moeten worden ingeplant. De soorten die passend

zijn: Eik, beuk, esdoorn, berk (boomvormers) en vuilboom, lijsterbes, jeneverbes, sleedoorn, hulst (struikvormers). Er zal een robuuste strook moeten worden aangelegd, met een breedte van minimaal 5,00 meter. De beplanting zal een onderlinge afstand van circa 1.25 meter moeten hebben (of minder). In de houtwal zullen zowel boom- als struikvormers moeten worden aangeplant.

Provinciaal beleid

Structuurvisie

In de Structuurvisie is het plangebied gelegen in gemengd agrarisch gebied. Binnen het gemengd agrarisch gebied is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van agrarisch technische en niet-agrarische functies. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functie, bijvoorbeeld op vrijkomende locaties.



3.1.2

Verordening Ruimte

Provinciale Staten hebben op 17 december 2010 de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011 vastgesteld. De Verordening Ruimte is op 1 maart 2011 in werking getreden. De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen.

Het plangebied ligt in 'Agrarisch gebied'. Daarnaast is weergegeven dat het plangebied niet in een ecologische hoofdstructuur is gesitueerd. De Verordening is gericht op bebouwing in het stedelijk gebied en uitbreidingsmogelijkheden van agrarische functies in het buitengebied. De structuurvisie van de gemeente Maasdonk zorgt voor een gedetailleerde uitwerking van de mogelijkheden in het buitengebied.

3.2

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied

De Wro verplicht gemeentes tot het opstellen van een structuurvisie. De gemeente heeft eigen beleid opgesteld in de vorm van een gebiedsvisie voor gebieden binnen bebouwingsclusters en voor het gebied buiten deze clusters. De Structuurvisie biedt op een zodanige wijze sturing aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied dat er ruimte wordt geboden voor ontwikkeling van nieuwe economische dragers, mits de bestaande omgevingskwaliteit blijft behouden en wordt versterkt, en mits dat niet ten koste gaat van de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande functies in de omgeving.

Vanuit de structuurvisie wordt nader ingezoomd op bebouwingsconcentraties. De Elst 15a bevindt zich in de bebouwingconcentratie Elst.



Uitsnede structuurvisie Buitengebied Maasdonk met globale ligging plangebied (rode cirkel)

In de Structuurvisie zijn ontwerprichtlijnen opgenomen opgesplitst in drie onderdelen, namelijk richtlijnen stedenbouw, richtlijnen kavel en richtlijnen bebouwing. Hierbij blijft de kwaliteit van het landschap van groot belang. Zo wordt voorgeschreven dat het bebouwingslint niet dicht mag groeien en laanstructuren behouden moeten blijven. De richtlijnen voor de inrichting van de kavel schrijven onder andere directe ontsluiting op de hoofdweg voor, de woning dient te worden georiënteerd op de weg en het perceel moet worden ingericht met landelijke elementen. De richtlijnen voor de bebouwing passen bij de landelijke omgeving waarbij het hoofdgebouw leidend is voor de inrichting van het perceel.

Naast richtlijnen voor de te gebruiken materialen wordt een bouwhoogte van 'twee lagen plus kap' geadviseerd. Het is van belang rekening te houden met de ontwerprichtlijnen, bij verdere inrichting van het perceel.

Met betrekking tot nieuwvestiging van agrarisch technische bedrijvigheid geldt een restrictief beleid. Dat wil zeggen dat geen medewerking wordt verleend aan de nieuwvestiging van een agrarisch technisch bedrijf in het buitengebied, tenzij gebruik wordt gemaakt van vrijkomende bedrijfslocaties.

Het te verplaatsen veehandelstransportbedrijf kan worden aangemerkt als agrarisch-technisch hulpbedrijf. Voor agrarisch-technische hulpbedrijven geldt dat deze zich mogen vestigen op VAB-locaties in het buitengebied. De beoogde locatie Elst 15a betreft een VAB-locatie, welke ligt binnen een bebouwingscluster in het buitengebied. Het is een locatie waar geen sloop heeft plaatsgevonden in het kader van de regeling 'ruimte-voor-ruimte' en het is ook geen locatie waarvan de agrarische bestemming gehandhaafd kan blijven voor de opvang van te verplaatsen agrarische bedrijven.

Uitbreiding van het bestemmingsvlak is in beperkte mate aan de orde ten opzichte van het bouwvlak uit het geldend bestemmingsplan. Het bestemmingsvlak is in het verlengde van het geldende bouwvlak in noordelijke richting uitgebreid en de vergunde bedrijfswoning is opgenomen in het bestemmingsvlak. Gezien de afstand ten opzichte van het noordelijke gelegen bosperceel worden geen waardevolle zichtlijnen aangetast en vormt de houtsingel (struweel en bomen) aan de westzijde van de bedrijfskavel de verbinding met het achterliggende bosperceel, zie ook paragraaf 2.4.

In de structuurvisie is de locatie voor de realisatie van de nieuwe woonkavel aangegeven als doorzicht. Echter, de zichtlijn is beperkt doordat op een korte afstand ten noorden van de weg een bosperceel gelegen is. De open ruimtes tussen de bouwkvavels ten zuiden van de weg bieden zicht op de open agrarische gronden en dienen dan ook behouden te blijven. De realisatie van een nieuwe woonkavel heeft kleine gevolgen voor waardevolle zichtlijnen. Echter, de maat van de open ruimte aan de weg neemt wel sterk af.

Bij de realisatie van de bedrijfswoning krijgt de ruimtelijke kwaliteit van het gebied een sterke impuls. Door middel van houtsingels en hagen heeft het erf (inclusief de bedrijfsbebouwing) een stevige groene uitstraling en wordt deze verbonden met aanwezige landschapselementen (het boscomplex). De bedrijfsbebouwing vormt een samenspel met de houtsingel en het boscomplex, waardoor deze niet beeldbepalend is en het erf een rustige uitstraling heeft.

Ook de locatie van de parkeerplaats voor vrachtwagens (achter de bedrijfsbebouwing) houdt rekening met de perceelsrichting en het zicht richting het bosperceel. Daarnaast zijn de vrachtwagens overdag zeer beperkt aanwezig, zie ook paragraaf 2.3 onder 'Parkeren vrachtwagens'.

Conclusie

Het voorgenomen initiatief past binnen het provinciale en gemeentelijk beleid. De provincie heeft in een eerder stadium (brief van 23 januari 2008 aan gemeente Maasdonk) aangegeven dat ze akkoord gaan met het voorgenomen initiatief om de bedrijfswoning aan de oostzijde van het perceel Elst 15a in Geffen te realiseren.

Uitvoerings- aspecten

4

4.1

Bodem

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een bouwvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn (dit betekent dus ook dat als er een bodemkwaliteitskaart is, er geen bodemonderzoek meer hoeft te komen);
- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt en;
- als er na sloop wordt herbouwd.

Resultaten bodemonderzoek

Op de locatie aan de Elst 15a is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of er milieutechnische bezwaren zijn voor de bouw van een bedrijfswoning.

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5740. De onderzoeksstrategie is afgestemd op het vooronderzoek (historie). Uitgegaan is van een onverdachte locatie.

Op grond van de analyseresultaten van een deel van de verzamelde bovengrondmengmonsters en de grondwatermonsters, wordt de hypothese 'niet verdachte locatie' verworpen. Er mag echter worden aangenomen, dat er geen sprake is van een relevante verontreinigingssituatie op de onderzoekslocatie. Op basis van de aanname kan worden geconcludeerd, dat er geen belemmeringen van milieukundige aard bestaan voor de voorgenomen nieuwbouw op de onderzoekslocatie. Ten aanzien van de verhoogde concentratie zware metalen in het grondwater kan nog het volgende worden opgemerkt. In de regio worden vaker verhoogde concentraties van enige metalen in het grondwater aangetroffen. Deze verhoogde waarden worden voornamelijk veroorzaakt door van nature sterk fluctuerende concentraties van metalen in het grondwater. Op grond

² Verkennend bodemonderzoek voor de locatie Elst 15a, öko-Care Adviesbureau voor milieu-management, 27 maart 2007

van de voorliggende resultaten wordt geadviseerd het 'bovenste' grondwater niet voor consumptie van mens noch dier te gebruiken.

Conclusie

Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit geen belemmering te vormen voor de geplande nieuwbouw. Er is geen aanleiding tot een aanvullend bodemonderzoek.

Afhankelijk van de bestemming en toepassing zal bij afvoer van de grond om een onderzoek conform het protocol uit het Bouwstoffenbesluit worden aangevraagd (AP-04).

4.2

Archeologie

De Cultuurhistorische Waardenkaart (provincie Noord-Brabant 2006) geeft inzicht in de actuele en potentiële cultuurhistorische en archeologische waarden in de gemeente Maasdonk.



Uitsnede indicatieve archeologische waardenkaart met globale aanduiding plangebied

Doordat het gebied een middelhoge tot hoge verwachtingswaarde heeft, is er een archeologisch vooronderzoek: een bureau- en verkennend booronderzoek³ verricht.

³ Archeologisch vooronderzoek: een bureau- en verkennend booronderzoek Elst 15a, RAAP, augustus 2007

Uit het bureauonderzoek komen verschillende hoge verwachtingen onder andere hoge archeologische verwachting voor vindplaatsen van landbouwers/jager-verzamelaars.

Tijdens het veldonderzoek zijn deze sporen verwachtingen ook daadwerkelijke (verstoord) aangetroffen. Daarnaast werden er in het esdek meerdere fragmenten handgevormd en gedraaid aardewerk aangetroffen. Op basis hiervan wordt verondersteld dat het plangebied in de Prehistorie bewoond en/of beakkerd is geweest. Aanbevolen werd om dit bij een sleuvenonderzoek nader te onderzoeken. Zodat de kwaliteit (gaafheid en conservering), aard datering, omvang en diepteligging van de vindplaats kan worden vastgesteld.

Aan de provincie is gevraagd of zij het nut en de noodzaak inzien van een archeologisch proefsleuvenonderzoek. De Provincie heeft in de brief van 23 januari 2008 te kennen gegeven dat zij een dergelijk onderzoek weinig zinvol vinden, gezien de geringe oppervlakte van het perceel en de goeddeels verstoorde bodem.

Conclusie

Het aspect Archeologie vormt geen belemmering voor het voorgestane initiatief.

4.3

Water

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder meer aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21^e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vasthouden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overvloedige hemelwater beter te worden vastgehouden.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, per 1 juli 2008 verankerd in art. 3.1.6 lid 1 sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s) en geldt onder andere voor het vaststellen van een bestemmingsplan, of een wijzigings- en uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a en b Wro. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat

waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op even belangrijke wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het Waterschap Aa en Maas stelt voorwaarden aan de realisatie van nieuwe bebouwing. Zo mag het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil), door de planuitvoering niet verslechteren. De bouw van de woning gaat niet gepaard met ingrepen in het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk

Voor Waterschap De Dommel en Waterschap Aa en Maas is de beleidsterm 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' in de notitie 'Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk' inhoudelijke uitgewerkt en onderbouwd. Bovendien zijn de (nieuwe) uitgangspunten en randvoorwaarden van beide waterschappen bij dit project geïntegreerd. Deze uitgangspunten en randvoorwaarden worden toegepast in het proces van de watertoets.

De beleidsterm 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' geeft invulling aan het 'niet afwentelen' principe, zoals door de Commissie Waterbeheer 21^e eeuw (WB21) is gegeven. In principe heeft elke ruimtelijke ontwikkeling invloed op de hydrologie. De beleidsterm "hydrologisch neutraal" heeft dan ook vooral betrekking op het zo veel mogelijk (binnen de ontwikkeling) neutraliseren van de negatieve hydrologische gevolgen van toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen in ruimte en tijd. De ontwikkeling mag geen hydrologische achteruitgang aan de randen van het plangebied ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg hebben. Zo mogen bijvoorbeeld geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

De definitie van 'hydrologisch neutraal ontwikkelen' is vertaald in een aantal toetsbare criteria:

- a) er is geen toe- of afname van de waterafvoer op de rand van het plangebied;
- b) er mogen geen veranderingen van oppervlaktewaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten (tenzij veranderingen gewenst zijn);
- c) er mag geen overlast optreden door extreme gebeurtenissen;
- d) de omvang van grondwateraanvulling blijft gelijk (dit is de som van infiltratie vanaf oppervlak, inzijging vanuit oppervlaktewater, kwel en drainage);
- e) er mogen geen veranderingen van grondwaterstanden optreden op de grens van het plangebied en daarbuiten (tenzij veranderingen gewenst zijn).

Plangebied

Referentiesituatie

De huidige inrichting aan de De Elst 15 heeft een bestaand verharde oppervlakte van 1.400 m².

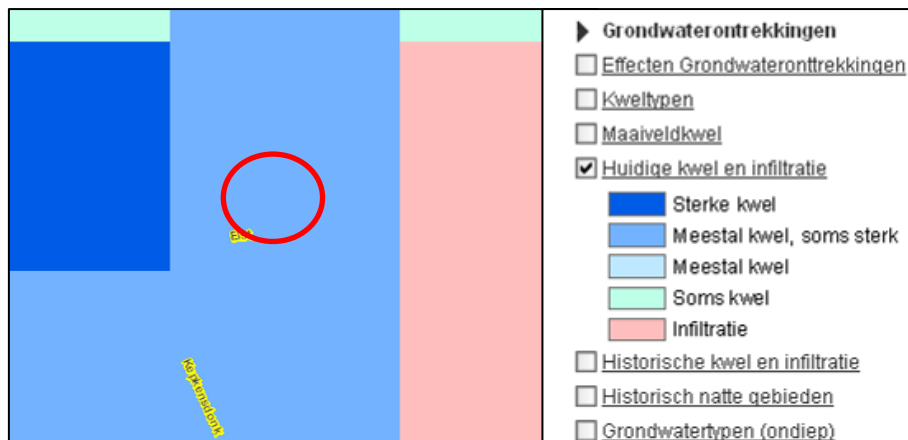
Voorgenomen activiteit

Door realisatie van de nieuwe bebouwing en de erfverharding zal de verharde oppervlakte met 1.350 m² toenemen.

Oppervlakte	Huidig	Toekomstig
Huidige bebouwing	900 m ²	900 m ²
Erf verharding bij bedrijf	500 m ²	1500 m ²
Nieuwe woning	-	150 m ²
Nieuw bijgebouw	-	100 m ²
Erf verharding bij woning	-	100 m ²
Totaal oppervlakte verharding	1.400 m²	2.750 m²

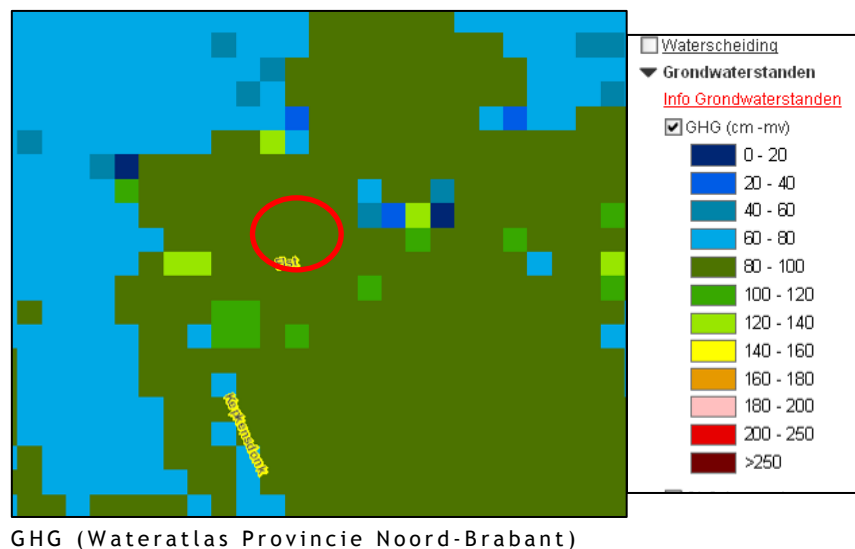
Locatie

De locatie aan de Elst 15a wordt gekenmerkt als 'meestal kwel' (Wateratlas Brabant). Verwacht wordt dat op de locatie de mogelijkheden voor infiltratie doorgaans niet zo goed zijn.

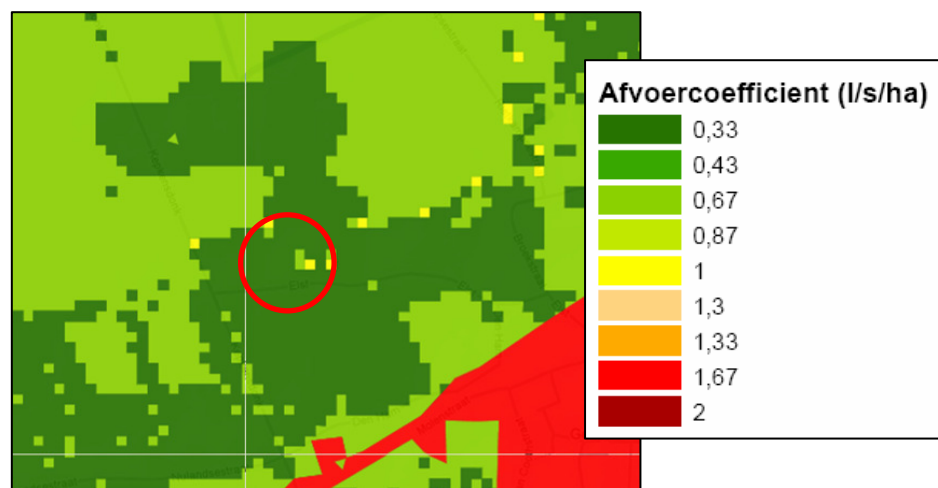


Kwel en infiltratie (Wateratlas Provincie Noord-Brabant)

De GHG binnen het plangebied bedraagt 80 tot 100 cm - mv. Er moet uitgegaan worden van de gemiddeld hoogste grondwaterstand, in dit geval 80 cm - mv. Deze hoogte is van belang voor het bepalen van de capaciteit van de te realiseren buffer.



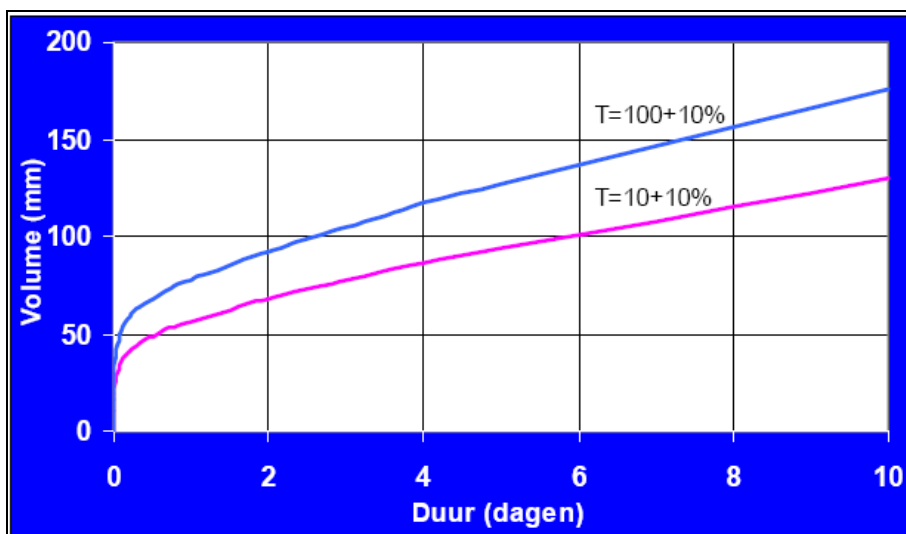
De afvoercoëfficiënt op de locatie bedraagt circa 0,33 l/s/ha.



Uitsnede afvoercoëfficiëntekaart (Waterschap Aa en Maas)

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Aanleg van nieuw verhard oppervlak leidt tot versnelde afvoer van hemelwater naar de watergangen. Om te voorkomen dat hierdoor wateroverlast ontstaat, is de aanleg van extra waterberging van belang (waterbergingscompensatie). Het watersysteem in het landelijke gebied is veelal ontworpen op een (afvoer)gebeurtenis met een herhalingstijd van 10 jaar ($T=10$). Er dient getoetst te worden aan de maatgevende neerslaggebeurtenis volgens de regenduurlijn $T=10$. Door de klimaatsveranderingen nemen de neerslagintensiteiten in komende decennia mogelijk toe. De neerslagvolumen van de regenduurlijnen worden daarom vooraf met 10% verhoogd.



Regenduurlijnen

Om hydrologisch neutraal te bouwen en versnelde afvoer te voorkomen, worden de volgende waterkwantiteitstrits gehanteerd, waarbij de optie 'hergebruik' het meest wenselijk en de optie 'afvoeren naar oppervlaktewater' het minst wenselijk is. Optie 'hergebruik': hergebruik van regenwater vindt niet plaats binnen de bestemmingen van de initiatiefnemer. Binnen de inrichting zijn geen mogelijkheden deze hemelwatertoevoer te verwerken of hergebruiken. Optie 'vasthouden': geconcludeerd kan worden dat op basis van de grondwaterstanden (GHG 0,8 m - 1 m - mv) en de gemiddelde infiltratiemogelijkheden ter plaatse, de bodem redelijke mogelijkheden biedt voor de berging en infiltratie van hemelwater. In periode van kwel zijn de infiltratiemogelijkheden beperkt. Er zal een bergingsvoorziening worden gerealiseerd binnen de inrichting.

Bergingscapaciteit

Versnelde afvoer door de geplande uitbreiding dient te worden voorkomen. Door het nieuwe verharde oppervlak zal het water versneld afstromen. Dit effect kan opgevangen worden door deze versnelde afvoer te compenseren middels een waterberging (retentie). Waterschap de Dommel en Waterschap Aa en Maas hebben gezamenlijk het toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen ontwikkeld. Het toetsinstrumentarium is in principe bruikbaar voor toetsing van alle plannen. In een aantal gevallen is aanvullend het gebruik van een (geo)hydrologisch model nodig. Voor de planlocatie is dit niet noodzakelijk. De berekening met de HNO-tool is uitgevoerd voor de planlocatie. De rekenresultaten zijn toegevoegd in de bijlage (HNO-berekening). Omdat de planlocatie in het landelijk gebied is gelegen dient de te realiseren buffer ontworpen te worden op een (afvoer)gebeurtenis met een herhalingstijd van 10 jaar ($T=10$). De totale benodigde berging binnen het plangebied bedraagt 69 m^3 voor de situatie $T=10$.

Bergingsvoorziening

Om hydrologisch neutraal te bouwen en versnelde afvoer te voorkomen, wordt berging en infiltratie toegepast. De mogelijkheden voor Infiltratie binnen het plangebied zijn goed. Er zal een nieuwe voorziening voor de opvang van water binnen het plangebied worden gerealiseerd. Deze bergingsvoorziening wordt gelijktijdig met het oprichten van de nieuwe bebouwing gerealiseerd. De GHG-hoogte binnen het plangebied bedraagt circa 80 - 100 cm-mv. Voor het berekenen van de buffercapaciteit, moet rekening worden gehouden met deze hoogte. De waterbuffer krijgt hierdoor een bergingsdiepte van maximaal 0,8 m - mv. De oppervlakte van de buffer zal ruim 49 m² bedragen. De voorziening heeft daarmee een inhoud van circa 69 m³. De bergingsvoorziening zal met een snelheid van 0,33 l/s/ha leeglopen op de bestaande watergangen. Bij een T=100 is zou het gaan om een hoeveelheid van 93 m³. Het extra volume bij T=100 is 24 m³.



Locatie waterbergings- infiltratievoorziening (blauw gebied)

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat van de bebouwing en verharding komt, zal binnen het plangebied niet afgevoerd worden naar de riolering, maar worden afgevoerd naar de wadi. Het afvalwater wordt via de riolering afgevoerd. Binnen het plangebied zal het principe van duurzaam bouwen worden gehanteerd. Er zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, die niet uitlogten.

Waterveiligheid

Het plangebied grenst niet aan waterkeringen en ligt niet in het winterbed van een rivier. In de omgeving zijn geen problemen met wateroverlast bekend.

Conclusie waterparagraaf

Om hydrologisch neutraal te bouwen en versnelde afvoer te voorkomen, wordt berging en infiltratie toegepast. Geconcludeerd kan worden dat door de realisatie van de bergingsvoorziening met een inhoud van minimaal 69 m³ voldaan wordt aan de watertoets.

4.4

Verkeer

Aan de Elst zijn verschillende woningen gelegen. Bij enkele andere woningen zijn semi en niet-agrarische bedrijven gevestigd zoals een garage, een bouwbedrijf en een caravanstalling. De verkeersbewegingen die aan deze bedrijven toe te kennen zijn, zijn minimaal. De ontsluiting van de Elst kan goed worden genoemd. De Elst wordt ontsloten door de Kepkensdonk en de Broekstraat. De snelweg A50, die op een beperkte afstand ligt, biedt daarnaast ook goede ontsluitingsmogelijkheden.

De komst van het transportbedrijf zal tot iets meer verkeersbewegingen leiden. De verwachting is dat er per dag acht bewegingen zullen zijn ten behoeve van het transportbedrijf. Deze transporten zullen voornamelijk in de dagperiode plaatsvinden. Sporadisch zullen er ook in de avond- en nachtperiode verkeersbewegingen plaatsvinden. De gemeente heeft in de ruilovereenkomst aangegeven dat zij de weg zullen verbreden ter plaatse van de inrit. Dit ten behoeve van het beter in- en uitrijden van de veetransportwagens.

De gemeente Maasdonk hanteert in principe de parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning. Deze dienen op eigen terrein te worden aangelegd. Er is voldoende ruimte aanwezig om de twee voorgeschreven parkeerplaatsen op het perceel te realiseren. Voor het dimensioneren van de parkeerplaatsen dient de ontwikkelaar gebruik te maken van de aanbevelingen zoals opgenomen in de ASVV 2004. Hier dient rekening mee te worden gehouden bij de verdere uitwerking van het plan.

4.5

Geluid

Wegverkeerslawaaï

Voorliggend bestemmingsplan verkent de mogelijkheid tot het realiseren van een nieuwe (bedrijfs)woning op het perceel De Elst 15a te Geffen. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt woningen als zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wgh dient plaats te vinden.

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zones dient akoestisch onderzoek plaats

te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt.

Voor het plangebied is in dit verband de geluidzone van De Elst relevant. Op De Elst geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 60 km/uur. Het betreft hier een tweestrooksweg. Voor tweestrookswegen buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte die aan weerszijden van de as van de weg in acht moet worden genomen 250 m. De te realiseren woning komt binnen deze onderzoekszone te liggen.

Normen

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wgh 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op gronden behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders in dit geval een hogere waarde vaststellen tot 53 dB (artikel 83 van de Wgh).

Intensiteiten

Bij de berekeningen is gebruikgemaakt van het verkeersmodel GGA regio 's-Hertogenbosch uit maart 2009. Wat betreft de samenstelling van het verkeer en de verdeling over het etmaal is gebruikgemaakt van standaardverdelingen. Volgens het verkeersmodel bedraagt de verkeersintensiteit op deze weg in 2020 794 mvt/etmaal.

Berekeningen

Met behulp van Standaard Rekenmethode I (SRI) is voor De Elst de ligging van zowel de 48 dB-geluidscontour als de 53 dB-geluidscontour voor het jaar 2020 berekend. In de rekenuitkomsten is al rekening gehouden met de mogelijkheid om, op grond van artikel 110g van de Wgh 2006, 5 dB af te trekken. Aangezien het plan voorziet in de realisatie van een woning die mogelijk bestaat uit meerdere bouwlagen, zijn de contouren bepaald op een waarneemhoogte van 3 respectievelijk 6 m. De resultaten van de berekening zijn in onderstaande tabel opgenomen. In de bijlagen zijn de volledige berekeningen opgenomen.

Straat	Hoogte waarneming	48 dB	53dB
De Elst (Kepkensdonk-Broekstraat v.v).	3	11,9 m	5,1 m
De Elst (Kepkensdonk-Broekstraat v.v).	6	11,7 m	3,3 m

De te realiseren woning zal geprojecteerd worden op ten minste 15 m uit de as van de weg en ligt dus buiten de 48 dB geluidscontour. Dit houdt in dat in de zin van de Wgh geen sprake is van geluidhinder.

In voorliggend plan wordt voldaan aan de voorwaarden van de wet geluidhinder.

Spoorweglawaai

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een woning. Daarmee is ook hoofdstuk 7 (Zones langs spoorwegen) van de Wgh van belang. De spoorlijn Den Bosch - Nijmegen (traject 740) kent een zone van 200 m ter weerszijden van het spoor. Het plangebied ligt op circa 350 m van de spoorlijn. Akoestisch onderzoek vanwege spoorweglawaai is derhalve niet aan de orde.

Conclusie

De wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB als gevolg van wegverkeerslawaai ligt voor de Elst op ten minste 11,7 m. uit de as van de weg. De (bedrijfs)woning zal op ruim 15 meter uit de as van de Elst worden gerealiseerd. Het plangebied ligt op voldoende afstand van de spoorlijn Den Bosch - Nijmegen. Geconcludeerd kan dan ook worden dat er in het kader van geluidhinder als gevolg van weg- en spoorverkeer geen belemmeringen te verwachten zijn ten aanzien van voorliggend plan.

21 oktober 2015: In de regels is toegevoegd dat enkel met eigen vrachtwagens met een bronvermogen van maximaal 105 dB(A) in of uit de inrichting rijden in de periode tussen 19:00 en 07:00 uur.

4.6

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal 1,2 Rg/m³ NO₂ of PM₁₀) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Met behulp van het programma Car is de achtergrondconcentratie op de Elst berekend. Hiervoor zijn gegevens nodig van de intensiteit van het verkeer op de Elst. Met het invoerprogramma VI Lucht is berekend dat de intensiteit op de Elst bij benadering 7460 is, waarbij de fractie middelzwaar verkeer 0,038 en zwaar verkeer 0,0029 is. In onderstaande tabel worden de berekende fijnstofwaarden weergegeven:

PM ₁₀ [µg/m ³]	PM ₁₀ [µg/m ³] PM ₁₀	[µg/m ³] PM ₁₀ Over- schrijdingen grens- waarde	[µg/m ³] PM ₁₀ Over- schrijdingen plan- drempel
28,6	28,3	28	28

Voor fijnstof geldt een maximale concentratie van 40 microgram als jaargemiddelde. Het jaargemiddelde op de Elst is 28,6. Verder geldt er een maximale overschrijding van 35 x per jaar van het 25 uursgemiddelde van maximaal 50 µg/m³. In bovenstaande tabel is af te lezen dat het aantal overschrijdingsdagen 28 is. Uit deze gegevens blijkt dat er geen knelpunt is met betrekking tot fijnstof op de Elst.

Conclusie

Het aspect luchtkwaliteit vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

4.7

Flora en fauna

De aanwezige natuurwaarden zijn in beeld gebracht op basis van een analyse van bestaande inventarisatiegegevens. De aandacht heeft zich daarbij specifiek gericht op 'bijzondere' beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet. Op basis van het natuurloket kan een inventarisatie van de beschermde soorten worden gemaakt.



Uitsnede kilometerhok van het natuurloket

Op basis van een eerste verkenning middels het natuurloket is geconstateerd dat in het kilometerhok 159-417, waarin de ontwikkelingen plaats gaan vinden een aantal beschermde soorten is aangetroffen. Het betreft één broedvogel, zestien watervogels en drie amfibieën.

Rapportage voor kilometerhok X:159 / Y:417								* Legenda
Soortgroep	FF*	FF23*	H/V*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*	
Vaatplanten				2	goed	-	1991-2004	FF = Flora- en faunawet lijst 1 / lijst 2+3 H/V = Habitatrichtlijn (alleen bijlage 1 en 2) of Vogelrichtlijn RL = Rode Lijst (=) = tevens meetnetgegevens verzameld. Volledigheid onderzoek: Hiermee wordt aangegeven of op basis van de gebrachte bezoeken een volledig overzicht is te verwachten van de soorten van de betreffende soortgroep. Een toelichting op deze categorieën kunt u vinden onderaan deze rapportage. Actualiteit: per groep is aangegeven uit welke periode de gegevens zijn opgenomen. ■ niet van toepassing
Mossen					niet onderzocht		1996-2006	
Korstmossen					niet onderzocht		1991-2006	
Paddestoelen					niet onderzocht		1990-2005	
Zoogdieren					niet onderzocht		1995-2005	
Broedvogels		1			slecht	0%	1994-2005	
Watervogels		16			goed	0%	96/97-03/04	
Reptielen					niet onderzocht		1991-2005	
Amfibieën	3				matig	51-100%	1991-2005	
Vissen					niet onderzocht		1991-2005	
Dagvlinders					matig		1995-2005	
Nachtvlinders					niet onderzocht		1980-2005	
Libellen					niet onderzocht		1991-2005	
Sprinkhanen					niet onderzocht		1991-2005	
Overige ongewervelden					niet onderzocht		1991-2005	

Uitsnede rapportage kilometerhok x:159 / y:417

In het betreffende kilometerhok is veel water aanwezig. Dit verklaart de vele watervogels die in het kilometerhok aanwezig zijn. Het plangebied bestaat vrijwel uitsluitend uit intensief gebruikte landbouwgronden met een geringe ecologische kwaliteit. Achter de Elst is een boomrijk gebiedje aanwezig. Dit element is duidelijk waardevoller. De aanwezige natuurwaarden in en nabij het plangebied zijn vooral gekoppeld aan dit bos en aan de aanwezige waterpartijen. De ruimtelijke ingreep bestaat uit de ontwikkeling van een transportbedrijf binnen de bestaande bebouwing en een bedrijfswooning op de Elst 15a. Ook zal de inrit verlegd worden. Het is niet te verwachten dat dit invloed zal hebben op de aanwezige flora en fauna. De flora en fauna zullen voornamelijk te vinden zijn in het boomrijke gebied en bij het water. De bouw van de bedrijfsgebouwen en de woningen worden niet in de directe nabijheid van het bosje of het water gerealiseerd. De ecologische structuur van het plangebied en de omgeving zullen niet worden aangetast.

Conclusie

Het aspect ecologie vormt geen belemmering voor de voorgestane ontwikkeling.

4.8

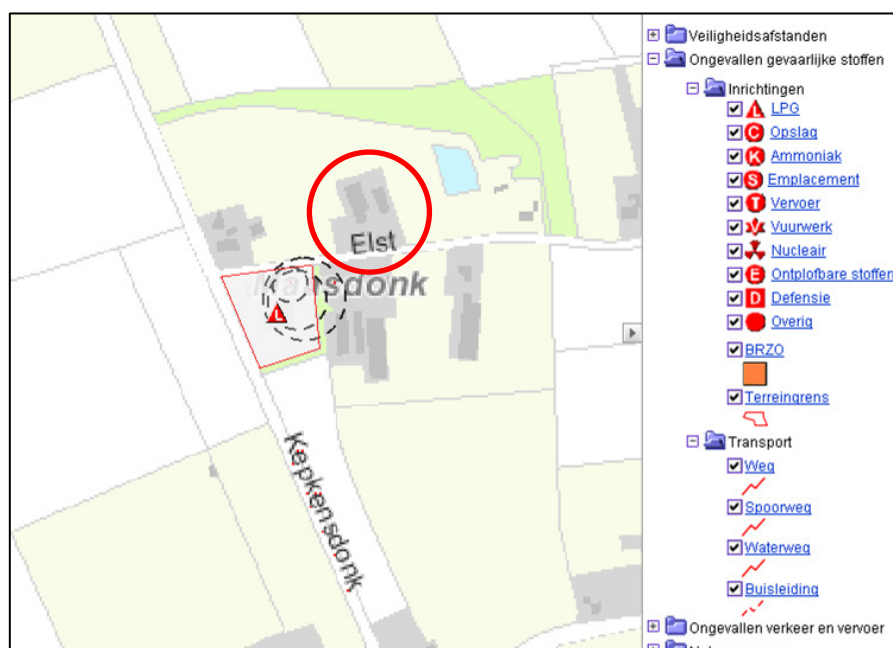
Externe veiligheid

Bij externe veiligheid gaat het om risico's voor de leefomgeving die samenhangen met het produceren, verwerken, opslaan en vervoer van gevaarlijke stoffen. Vervoer van gevaarlijke stoffen kan plaatsvinden over spoor, weg en water en door buisleidingen. Daarnaast kunnen in bedrijven gevaarlijke stoffen aanwezig zijn.

Binnen de externe veiligheidsregelgeving worden twee normstellingen gehanteerd:

- het Plaatsgebonden Risico (PR). Bij het PR gaat het om de kans per jaar dat een (denkbeeldig) persoon overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen als deze persoon zich onafgebroken en onbeschermd in de nabijheid van een risicobron bevindt;
- het Groepsrisico (GR). Het GR is de cumulatieve kans dat een (al dan niet werkelijke aanwezige) groep van 10, 100 of 1000 personen overlijdt als rechtstreeks gevolg van een ongeval met gevaarlijke stoffen.

Voor het PR zijn in de externe veiligheidsregelgeving grenswaarden en richtwaarden opgenomen. Voor het GR is geen norm opgenomen, een toename van het GR dient verantwoordt te worden. Bij de verantwoording speelt onder andere de hoogte van het GR, de zelfredzaamheid van de personen, de aanwezigheid van vluchtwegen en de mogelijkheden van hulpdiensten een rol.



In de nabijheid van de Elst 15a bevindt zich aan de Elst 18 een LPG tankstation. De plaatsgebonden risicocontour voor het tankstation is:

- vulpunt = 35 m
- ondergronds reservoir = 25 m
- afleverzuil = 15 m

De Groepsrisicocontour is maximaal 150 m. Het initiatief heeft betrekking op het verplaatsten van de woning aan de west zijde van het perceel (dicht bij het tankstation) naar de oostzijde van het perceel (verder van het tankstation af).

Met oog op de geringe hoeveelheid aan bebouwing en aantal personen binnen het invloedsgebied van het lpg-tankstation, en de geringe toename van het aantal personen door de nieuwe ontwikkeling, zal de oriënterende waarde van het groepsrisico niet worden overschreden. Met oog hierop kan een berekening achterwege blijven. Wel is ingegaan op de aspecten zelfredzaamheid (vluchtmogelijkheden) en bestrijdbaarheid (door hulpverleningsdiensten bij ramp of ongeval). Via de weg Elst kan loodrecht van de risicobron worden gevluht. Tevens is dit een aanvoeroute voor de hulpverleningsdiensten.

4.9

Milieu zoning

Maximale geluidsniveaus

In het akoestisch onderzoek is uitgegaan van een representatief maximaal bronniveau van vrachtwagens van 105 dB(A), gebaseerd op de eigen vrachtwagens. Echter omdat het waarborgen van het uitgangspunt in het bestemmingsplan, dat vrachtwagens van derden niet op het terrein komen, niet haalbaar is, zijn ook de rekenresultaten van vrachtwagens met een representatief bronniveau van 108 dB(A) en de consequenties hiervan weergegeven (de maximale mogelijkheden van het bestemmingsplan).

Vrachtwagens van Van Oort (Bronniveau 105 dB(A))

Uit de resultaten van de berekeningen blijkt dat in de dag- en avondperiode wordt voldaan aan de grenswaarde van respectievelijk 70 en 65 dB(A). In de nachtperiode wordt de grenswaarde van 60 dB(A) op de woningen Elst 12 en Elst 12a overschreden. De overschrijding bedraagt maximaal 3 dB(A). Op de overige woningen wordt voldaan aan de grenswaarden.

Er is beoordeeld of deze geluidbelasting aanvaardbaar is en niet leidt tot onacceptabele hinder.

In artikel 2.20 van het activiteitenbesluit wordt de mogelijkheid geboden om af te wijken van de standaard voorschriften door het stellen van maatwerk-

voorschriften. Dit betekent dat op de woningen Elst 12 en 12a gemotiveerd een hoger maximaal geluidsniveau moet worden toegestaan. In het activiteitenbesluit is niet aangegeven welke niveaus ten hoogste toelaatbaar zijn. Uit het activiteitenbesluit blijkt wel dat moet worden gegarandeerd dat de geluidsbelasting in een woning acceptabel is en niet leidt tot slaapverstoring of schrikreacties. In de 'standaard' voorschriften van het activiteitenbesluit worden niveaus van 50 dB(A) in de avondperiode en 45 dB(A) in de nachtperiode aangehouden voor de maximale geluidsbelasting door geluids-pieken in in- en aanpandige woningen van derden. Hiervan is in deze situatie geen sprake. Echter, er mag vanuit worden gegaan dat als wordt voldaan aan deze normen, er geen onacceptabele hinder in de woningen van derden optreedt. Deze grenswaarden zijn dan ook als uitgangspunt aangehouden voor de beoordeling van de aanvaardbaarheid van de geluidsniveaus.

De geluidswering van de gevels van de woning Elst 12 en 12a is bepaald (zie bijlage VI uit het ODBN rapport met kenmerk 75030879v2 van 29 oktober 2013). Uit de rekenbladen blijkt dat bij een geluidsbelasting van 65 dB(A) het geluidniveau in een geluidgevoelige ruimte in de woning ten hoogste 42 dB(A) bedraagt. Er wordt voldaan aan de grenswaarden die gewenst zijn voor geluidsniveaus in een woning. Er vindt derhalve geen onacceptabele hinder plaats in de woningen.

Vrachtwagens van derden (Bronniveau 108 dB(A))

Een representatief maximaal bronniveau van vrachtwagens van derden bedraagt 108 dB(A). Als van deze waarde wordt uitgegaan, betekent het dat op de woning Elst 12 de grenswaarde van 65 dB(A) in de avond en 60 dB(A) in de nachtperiode wordt overschreden. Op de woning Elst 12a wordt de grenswaarde van 60 dB(A) overschreden. Het maximaal geluidsniveau bedraagt ten hoogste 66 dB(A) op twee maatgevende gevels van de woning Elst 12 en 64 dB(A) op de maatgevende gevel van de woning Elst 12a. Op de overige gevels van de woningen wordt voldaan aan de grenswaarden. Er is beoordeeld of deze geluidbelasting aanvaardbaar is en niet leidt tot onacceptabele hinder.

De geluidswering van de gevels van de woning Elst 12 en 12a is bepaald (zie bijlage VI uit het ODBN rapport met kenmerk 75030879v2 van 29 oktober 2013). Uit de rekenbladen blijkt dat bij een geluidsbelasting van 66 dB(A) het geluidniveau in een geluidgevoelige ruimte in de woning ten hoogste 43 dB(A) bedraagt. Er wordt voldaan aan de grenswaarden die gewenst zijn voor geluidsniveaus in een woning. Er vindt derhalve geen onacceptabele hinder plaats in de woningen.

Indirecte hinder en maximale geluidsniveaus

Naast het geluid vanuit de inrichting kunnen transportbewegingen buiten de inrichting, maar toe te rekenen aan de inrichting geluidoverlast veroorzaken in de omgeving. Verkeersbewegingen van en naar de inrichting, dat wil zeggen buiten de inrichting, worden binnen de milieuregels analoog aan de circulaire 'Geluidhinder veroorzaakt door het wegverkeer van en naar de inrichting; be-

oordeel in het kader van de vergunningverlening op basis van de Wet milieu-beheer' van 29 februari 1996 getoetst. Het maximale geluidniveau veroorzaakt door het verkeer is in de circulaire geen toetsingscriteria voor de indirecte hinder.

Het verkeer van en naar de inrichting, ten behoeve van de inrichting, is ter plaatse van de kruising en woning Elst/Kepkensdonk opgenomen in het heersende verkeersbeeld. Ten opzichte van het overige verkeer is het rij- en stopgedrag van de eigen verkeersbewegingen gelijk. Het verkeer op/nabij de kruising hoeft in overeenstemming met de circulaire derhalve niet te worden beoordeeld. De geluidbelasting is wel inzichtelijk gemaakt.

Vrachtwagens van Van Oort (Bronniveau 105 dB(A))

Het maximaal geluidsniveau is berekend op de woning Elst 17, de woning op de kruising van de Elst en de Kepkensdonk. Het maximaal geluidsniveau door het optrekken en remmen van de vrachtwagens van Van Oort op de kruising bedraagt ten hoogste 69 dB(A) in de dag-, avond- en nachtperiode.

Het maximale geluidsniveau op de gevels is in de avond- en nachtperiode hoger dan de grenswaarden voor het piekgeluid die gelden voor geluid vanuit de inrichting. Op basis van de gegevens uit de bouwvergunning van de woning is de geluidswering van de gevels (dak) bepaald. Deze berekeningen zijn opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Uit die berekeningen blijkt dat door de piekgeluiden van de eigen vrachtwagens van Van Oort (69 dB(A)) voldaan kan worden aan de gewenste grenswaarde in een woning van 45 dB(A) in de maatgevende nachtperiode. Deze bedraagt namelijk ten hoogste 42 dB(A). Hierdoor vindt geen onacceptabele hinder plaats.

Vrachtwagens van derden (Bronniveau 108 dB(A))

Er is ook bepaald wat het geluidsniveau is door andere vrachtwagens (zware voertuigen) dan de eigen vrachtwagens van Van Oort. Daarbij is uitgegaan van een maximaal bronniveau van 108 dB(A). Het maximaal geluidsniveau op de gevel bedraagt dan 72 dB(A). Met dit niveau blijkt dat niet kan worden voldaan aan de grenswaarde die gewenst is voor in woningen. Deze bedraagt 46 dB(A).

Opgemerkt wordt dat het overige verkeer op de Elst en de Kepkensdonk, niet ten behoeve van de inrichting, op de woning vergelijkbare, zo niet hogere, maximale geluidsniveaus veroorzaken. Uit verkeersgegevens van de gemeente Maasdonk blijkt dat er op de Elst circa 800 voertuigen per etmaal rijden. Op de Kepkensdonk rijden circa 2150 voertuigen. Het zeer geringe aantal voertuigen vanuit de inrichting is ten opzichte van dit reeds aanwezige aantal voertuigen niet relevant. Aangezien er door de wetgever voor indirecte hinder door verkeer van en naar een inrichting geen grenswaarden zijn gesteld aan de maximale geluidsniveaus mag er van uit worden gegaan dat deze niet als hinderlijk zijn te ervaren of in een ander kader worden beoordeeld. Er is geen sprake van

relevante extra geluidbelasting/hinder door de inrichting. De indirecte hinder is aanvaardbaar.

Gelet op bovenstaande motivatie is voldoende aangetoond dat maximale geluidsniveaus door de eigen vrachtwagens van en naar de inrichting niet leiden tot hinder.

Conclusie

Het aspect milieuzonering vormt geen belemmering voor het onderhavige plan.

21 oktober 2015: In de regels is toegevoegd dat enkel eigen vrachtwagens met een bronvermogen van maximaal 105 dB(A) in of uit de inrichting mogen rijden in de periode tussen 19:00 en 07:00 uur.

4.10

Geurhinder

Teneinde te bepalen of op de planlocatie een sprake is van een geschikt leefklimaat, is op basis van gegevens van de Web-BVB bepaald welke (relevante) veehouderijen in de omgeving van de planlocatie gelegen zijn.

Uit de gegevens van Web-BVB (Bestand veehouderij bedrijven provincie Noord-Brabant) is gebleken dat in de nabijheid geen (relevante) veehouderijen in de omgeving van de planlocatie zijn gelegen. Nader onderzoek naar omliggende bedrijven wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Het geldende bestemmingsplan is het bestemmingsplan Buitengebied 1999. Op basis van dit plan is sprake van een agrarisch bouwvlak dat ten behoeve van een intensieve varkenshouderij kan worden benut. Op locatie is sprake van 2 vleesvarkensstallen van in totaal 900 m'. Tevens is op basis van het geldende plan sprake van latente ontwikkelruimte die kan worden benut ten behoeve van een intensieve varkenshouderij.

Voor de locatie geldt dat sprake is van een omgevingsvergunning activiteit milieu voor de inrichting Elst ongenummerd tegenover Elst 12 te Geffen van 7 maart 1997, die inmiddels van rechtswege is overgegaan in een melding Activiteitenbesluit. Op basis hiervan is sprake van een inrichting met 340 vleesvarkens die jaarrond (permanent) kunnen worden gehouden: agrarisch bedrijf met als activiteit het houden van vleesvarkens voor de productie van vlees. Bij de vergunde inrichting en de aanwezige stallen is sprake van traditionele stalsystemen.

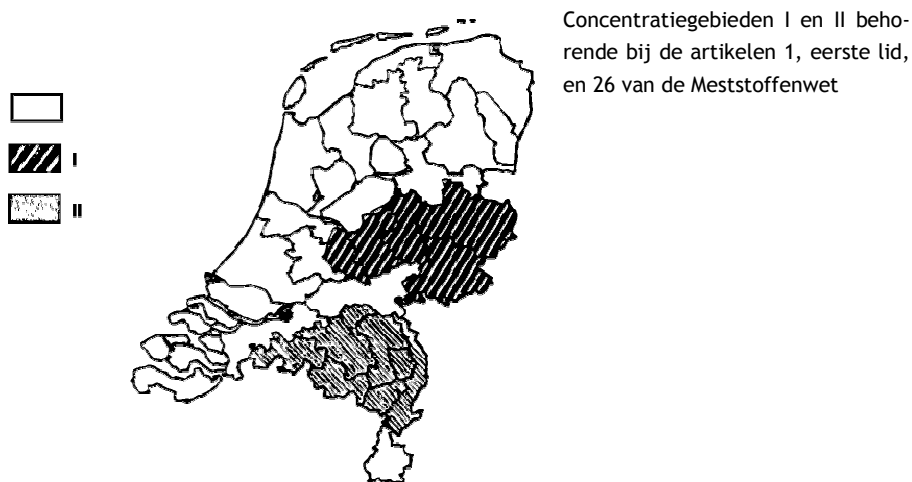
In de nieuwe situatie is sprake van een bedrijfslocatie voor veehandel transport, waarbij op locatie gedurende de werkweek sprake is van vleesvarkens binnen de inrichting die worden verladen en verzameld ten behoeve van het transport. De omvang van het bedrijfsgebouw wordt beperkt waardoor

maximaal sprake zal zijn van 200 vleesvarkens. Onderzoek heeft plaatsgevonden op basis van de Wet geurhinder en veehouderij. De inrichting valt volledig onder de werking van het Activiteitenbesluit. Hierin zijn echter de normen en de systematiek uit de Wet geurhinder en veehouderij overgenomen, zodat jurisprudentie over de Wet geurhinder en veehouderij wel van belang blijft.

Wet geurhinder en veehouderij

De Wet geurhinder en veehouderij is sinds 1 januari 2007 van kracht en vormt het toetsingskader voor geur vanwege dierenverblijven. Er wordt gerekend met 'odour units' (ou) en geurgevoelige objecten, zoals huizen, krijgen een norm toegewezen voor de geurbelasting die de veehouderij mag veroorzaken.

Het betreffende gebied van Maasdonk ligt in een zogenaamd 'concentratiegebied' (zie kaart op de volgende pagina).



Binnen de bebouwde kom bedraagt in een concentratiegebied de maximale geurnorm $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Buiten de bebouwde kom bedraagt de norm in een dergelijk gebied $14 \text{ ou}_E/\text{m}^3$.

Indien de gemeente een actief beleid voert ten aanzien van de geurproblematiek, kan van deze normen afgeweken worden. Binnen de bebouwde kom bedraagt de bandbreedte $0,1 - 14,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$. Buiten de bebouwde kom bedraagt de bandbreedte $3,0 - 35,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$.

De gemeente Maasdonk voert een actief beleid. Dit beleid is verwoord in het rapport Geurverordening gemeente Maasdonk van 18 oktober 2011. Het gebied waarop de berekening betrekking heeft wordt echter niet genoemd in deze geurverordening. Hier geldt derhalve een wettelijke norm van $14 \text{ ou}_E/\text{m}^3$.

Geurgevoelige objecten

Toetsing van de Wet geurhinder vindt plaats bij geurgevoelige objecten. Geurgevoelige objecten zijn gebouwen, bestemd voor en blijkens aard, indeling en inrichting geschikt om te worden gebruikt voor menselijk wonen of menselijk verblijf en die daarvoor permanent of een daarmee vergelijkbare wijze van gebruik, worden gebruikt. De inrichting en nabije geurgevoelige objecten zijn gelegen buiten de bebouwde kom.

Berekening

In onderstaande tabel zijn van het voornemen de voorgenomen aantallen dieren alsmede het type huisvesting en de geurfactor per diersoort opgenomen.

Invoergegevens					
adres	Diercategorie	RAV-nr.	geur- factor	aant. dieren	geur- emissie
Elst 15a Geffen	Vleesvarkens	D3	23.0	200	4.600

Daarnaast is rekening gehouden met een gemiddelde gebouwhoogte van 8 meter, een schoorsteenhoogte van 10 m en een uittreesnelheid van 4m/sec. Van het genoemde bedrijf zijn de 2, 3, 5, 6,5, 10 en 14 ou_E/m³ contouren berekend alsmede een aantal waarneempunten ter hoogte van de omliggende woningen met behulp van het verspreidingsmodel V-Stacks, versie 2010.1. De resultaten van de berekening zijn opgenomen in de separate bijlage 'geurhinder' behorende bij de toelichting. Uit deze berekening blijkt dat de waarneempunten vanwege de stal een maximale geurbelasting kent van 2.78 ou_E/m³.

Tot slot, er is voorzien in een minimale afstand van 50 meter tot de dichtst bijgelegen woningen van derden, ter plaatse Elst 12 en 12a. Daarbij is tevens sprake van een verzamelplaats voor vleesvarkens en niet van permanente huisvesting van vleesvarkens. Door een afstand van 50 meter in acht te nemen, wordt voldaan aan de minimale afstand tot woningen van derden.

Conclusie

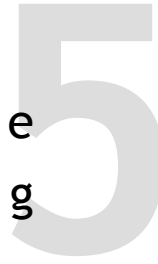
De normen zoals die in de Wet geurhinder en veehouderij zijn weergegeven, worden bij de realisatie van de stal niet overschreden. Dit betekent dat er vanuit deze wet geen beperkingen aan de komst van de stal worden opgelegd.

4.11

Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen bovenlokale leidingen of straalpaden. Derhalve zijn er geen leidingen of beschermingszones waar in het bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden.

Juridische toelichting



Het voorliggend bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van een agrarisch technisch bedrijf. Naar aanleiding van de uitspraak van de Raad van State van 4 september 2013 (Uitspraak 201202652/1/R3) is een aantal wijzigingen in het bestemmingsplan aangebracht. Op deze onderdelen wordt in navolgende specifiek ingegaan. Ook zijn de regels conform SVBP 2012 opgesteld. Voor het overige is het bestemmingsplan inhoudelijk gelijk gebleven. De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De procedure uit deze wet en dit besluit is gevolgd.

De regels zijn in verschillende hoofdstukken ingedeeld. Hoofdstuk 1 omvat de inleidende regels. In dit hoofdstuk zijn in artikel 1 de begrippen opgesomd en omschreven. In artikel 2 is de wijze van meten opgenomen. In samenhang met deze artikelen moeten de overige artikelen worden gelezen.

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Artikel 3 bevat een omschrijving van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. In deze bestemming is opgenomen dat alleen bouwwerken tot een hoogte van 3 m mogen worden opgericht.

In artikel 4 is de bestemming 'Bedrijf' opgenomen met een functieaanduiding 'specifieke vorm van bedrijf - veehandelstransportbedrijf'. Bij het bedrijf zijn bedrijfsgebouwen toegestaan tot een maximum oppervlakte van 900 m². Tevens is er een bedrijfswoning toegestaan met een goot- en bouwhoogte van 6 m, respectievelijk 10 m, en een maximale inhoud van 600 m³, alsmede bij de woning behorende bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 100 m². Binnen de bestemming is het verzamelen en verladen van maximaal 200 vleesvarkens als ondergeschikte activiteit van het veehandelstransport mede inbegrepen. Tevens is omwille van de geur en het borgen van de afstand tot van dichtst bijgelegen woning van derden (minimaal 50 m) tot het perceel in de verbeelding specifiek aangeduid waar het verzamelen en verladen van maximaal 200 vleesvarkens is toegestaan.

Het stallen van de vrachtwagens ten behoeve van de bedrijfsvoering is binnen de bedrijfsgebouwen niet mogelijk. Om het stallen van de vrachtwagens op het verharde erf achter de bedrijfsbebouwing mogelijk te maken, is in de verbeelding de plaats aangeduid waar het stallen van de vrachtwagens uitsluitend is toegestaan.

In hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan zijn algemene regels opgesteld. In dit hoofdstuk is onder meer de anti-dubbeltelregel opgenomen. Deze is verplicht gesteld in het Bro behorende bij de Wro. In dit hoofdstuk staan ook de algemene afwijkingsregels die van toepassing zijn op het plan. Met de afwijkingsregels kan middels een omgevingsvergunning worden afgeweken van de planregels. Op grond van het Bro is het verplicht om overgangs- en slotregels op te nemen. Deze bepalingen zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure zullen door middel van leges worden verrekend met de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een anterieure overeenkomst aangegaan waarin de voornoemde economische uitvoerbaarheid is vastgelegd. De gemeenteraad zal derhalve bij vaststelling van het bestemmingsplan tevens besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Degene die meent schade te lijden door het vaststellen van een bestemmingsplan, kan een verzoek indienen om een tegemoetkoming van de schade (Artikel 6.1 Wro). Eventuele kosten voortkomend uit de planschade zijn in eerdergenoemde overeenkomst meegenomen.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het 'Bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk, herziening Elst 15a Geffen', vastgesteld door de gemeenteraad op 31 januari 2012, is op 4 september 2013 door de Raad van State vernietigd (Uitspraak 201202652/1/R3). De Raad van State draagt de gemeenteraad op een nieuw besluit te nemen. Daar voorziet onderhavig 'Bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk, herziening Elst 15a Geffen' in.

Het ontwerp van het bestemmingsplan heeft van 17 februari tot 31 maart 2014 ter inzage gelegen. Gedurende deze periode is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is weergegeven in het zienswijzenverslag van 7 oktober 2014. De zienswijze is ontvankelijk en deels gegrond en deels ongegrond verklaard. De gegrondverklaring heeft aanleiding gegeven het ontwerp van het bestemmingsplan gewijzigd vast te stellen. Het zienswijzenverslag is als bijlage bij de toelichting gevoegd.

6.3

Handhaving

De gemeente beschikt over handhavingsbeleid, vastgelegd in het Handhavingsplan 2009 - 2012. Integraliteit, veiligheid en gezondheid zijn de drie belangrijke speerpunten van dit Handhavingsplan. Deze speerpunten vertalen een tweetal belangrijke beleidsuitgangspunten, namelijk (1) de omgevingsvergunning (integrale vergunningsverlening/handhaving) en (2) veiligheid en gezondheid. De belangrijkste redenen voor het voeren van een handhavingsbeleid zijn:

- door een goede en effectieve handhaving zal de gemeente uiteindelijk in steeds grotere mate het door haar beoogde doel bereiken;
- de rechtszekerheid en de gelijke behandeling van burgers dienen te worden gewaarborgd;
- het geloof en vertrouwen in de overheid wordt vergroot;
- het beter en consequenter handhaven van de regelgeving heeft zijn weerslag op het maatschappelijk draagvlak en daarmee op de naleving van deze regels;
- handhaven in alle fasen van het beleidsproces komt de gemeentelijke organisatie en de direct beschikbare middelen ten goede omdat goed handhaven tijdwinst oplevert en kan schadeclaims voorkomen;
- handhaving levert een bijdrage aan het voorkomen of beperken van schade, overlast, hinder en verhoogt de veiligheid door het verlagen van risico's voor rampen en ongevallen met ernstige gevolgen.

In de gemeente heeft de handhaving van bestemmingsplannen (ruimtelijke ordening) hoge prioriteit. Doelstelling van het beleid is het tegengaan van ongewenste ruimtelijke ontwikkelingen en de daarbij mogelijk ontstane hinder en oneerlijke concurrentie. Aan de controle wordt binnen de interne organisatie inhoud gegeven door een groep ambtenaren die zich met handhaving bezighoudt. Er is sprake van een continu handhavingsproces.

Het plan is digitaal beschikbaar voor alle belanghebbenden en betrokkenen. Op deze wijze is de inhoud van het bestemmingsplan voor iedereen toegankelijk en kan iedereen kennis nemen van de keuzes en inhoud van het plan. Pas als bekend is welke regels er gelden, kan het bestemmingsplan nageleefd en gehandhaafd worden.

Met de toelichting op dit bestemmingsplan beoogt de gemeente de regelgeving helder te formuleren om op deze wijze duidelijk te maken wat wel en niet toelaatbaar is.

B i j l a g e n

Bijlage HNO berekening

Algemene gegevens			
Contactpersoon waterschap:			
Contactpersoon initiatiefnemer:			
Naam project:			
Datum:	16-11-2010		
Algemene opmerkingen (in rapport):		Interne opmerkingen (niet in rapport):	

Kenmerken projectgebied		Systeemeisen aan berging in projectgebied	
Bruto oppervlak projectgebied	5000 m²	Dimensies voorziening	10.0 m
Bestaand verhard oppervlak	1200 m²	Lengte voorziening	2.0 m
Nieuw totaal verhard oppervlak	2550 m²	Talud voorziening (1 x)	0.6 m
Netto te compenseren oppervlak	1350 m²	Maximale peilstijging (in normaal nat jaar)	0.7 m
Hiervan is type 1 (volledig verhard)	1350 m²	Maximale peilstijging bij T=10 jaar scenario	0.8 m
Hiervan is type 2 (semi-verhard)	0 m²	Maximale peilstijging bij T=100 jaar scenario	0.33 l/s/ha
Infiltratiepercentage semi-verhard oppervlak	50 %	Afvoercoëfficiënten voorziening	0.66 l/s/ha
Maaiveldniveau nieuw verhard oppervlak	0.0 m + NAP	Afvoercoëfficiënt bij T=10 jaar scenario	0.33 l/s/ha
GHG	-0.8 m + NAP	☐ Aanpassen parameter voor T=100 jaar scenario	
Infiltratiesnelheid bodem	0.4 m/dag	Afvoercoëfficiënt bij T=100 jaar scenario	0.66 l/s/ha

Resultaten	
<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>	
Berging voor infiltratie	22 m³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	69 m³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	93 m³
<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>	
Ruimtebeslag	49 m²
Maximale berging in normaal nat jaar	22 m³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	36 uren
Berging bij extreme neerslag	
T=10 jaar	27 m³
T=100 jaar	32 m³
<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>	
Ruimtebeslag	112 m²
Berging bij T=10 jaar	69 m³
Berging bij T=100 jaar	93 m³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.2 m³/uur
<i>Berging 'tussen de stoepranden'</i>	
Berging bij T=100 jaar	14 m³

Bijlage Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai

REKENBLAD SRM I (2006)						BügelHajema		
gemeente: Maasdonk						datum: 19-11-10		
bestemmingsplan: Ruimtelijke onderbouwing De Elst 15a Geffen						bestandsnaam: DeElst15a3m.xls		
situatie: De Elst (Kepkensdonk-Broekstraat v.v).								
jaar basisgegevens: 2020						prognosejaar: 2020		
waarneempunten		48 dB geluidscontour			53 dB geluidscontour			
rijlijnummer		1			1			
intensiteit basisjaar		794			794			mvt
groeipercantage		0,0			0,0			%
etmaal int.(prognose) Qetm		794			794			mvt
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht	
uurintensiteit		7,0	2,4	0,8	7,0	2,4	0,8	%
gemiddelde uur - intensiteit	Qlv	52,7	18,1	6,0	52,7	18,1	6,0	mvt/u
	Qmv	2,2	0,8	0,3	2,2	0,8	0,3	mvt/u
	Qzv	0,5	0,2	0,1	0,5	0,2	0,1	mvt/u
	Qmr	0,2	0,0	0,0	0,2	0,0	0,0	mvt/u
	Qtot	55,6	19,1	6,4	55,6	19,1	6,4	mvt/u
snelheid	Vlv	60			60			km/u
	Vmv	60			60			km/u
	Vzv	60			60			km/u
	Vmr	60			60			km/u
waarneemhoogte	Hw	3,0			3,0			m
wegdekhoogte	Hweg	0,0			0,0			m
objectfractie	fobj	0,0			0,0			-
wegdekverharding		DAB/referentiewegdek			DAB/referentiewegdek			-
afstand obstakel		0,0			0,0			m
afstand-kruising	a	0,0			0,0			m
bodemfactor	b	0,56			0,17			-
afstand (schuin)	r	12,1			5,6			m
afstand (hor.)	d	11,9			5,1			m
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht	
emissie	Elv	65,4	60,7	56,0	65,4	60,7	56,0	dB
	Emv	57,6	53,1	48,2	57,6	53,1	48,2	dB
	Ezv	54,0	49,4	44,6	54,0	49,4	44,6	dB
	Emr	41,0			41,0			dB
	Etotaal	66,3	61,7	56,9	66,3	61,7	56,9	dB
correctie	Ckruispunt (vri)	0,0			0,0			dB
	Cobstakel	0,0			0,0			dB
	Creflectie	0,0			0,0			dB
	Ctotaal	0,0			0,0			dB
demping	Dafstand	10,8			7,5			dB
	Dlucht	0,1			0,0			dB
	Dbodem	1,8			0,4			dB
	Dmeteo	0,4			0,2			dB
	Dtotaal	13,1			8,2			dB
zichthoekcorrectie		N			N			dB
periode		Dag	Avond	Nacht	Dag	Avond	Nacht	
dag/avond/nachtwaaarde		53,2	48,6	43,8	58,2	53,5	48,8	dB
dag/avond/nachtcorrectie		0	5	10	0	5	10	dB
dag/avond/nachtwaaarde na correctie		53,2	53,6	53,8	58,2	58,5	58,8	dB
Lden		53,5			58,4			dB
aftrek artikel 110g WGH 2006		5			5			dB
Lden afgerond na afr. art. 110g WGH 2006		48			53			dB

REKENBLAD SRM I (2006)										BügelHajema				
										ADVISEURS				
gemeente:		Maasdonk						datum:		19-11-10				
bestemmingsplan:		Ruimtelijke onderbouwing De Elst 15a Geffen						bestandsnaam:		DeElst15a6m.xls				
situatie:		De Elst (Kepkensdonk-Broekstraat v.v).												
jaar basisgegevens:		2020		prognosejaar:				2020						
waarneempunten				48 dB geluidscontour				53 dB geluidscontour						
rijlijnummer				1				1						
intensiteit basisjaar				794				794				mvt		
groeipercentage				0,0				0,0				%		
etmaal int.(prognose) Qetm				794				794				mvt		
periode				Dag			Avond		Nacht					
uurintensiteit				7,0			2,4		0,8		%			
gemiddelde uur - intensiteit				Qlv			52,7		18,1		6,0		mvt/u	
				Qmv			2,2		0,8		0,3		mvt/u	
				Qzv			0,5		0,2		0,1		mvt/u	
				Qmr			0,2		0,0		0,0		mvt/u	
				Qtot			55,6		19,1		6,4		mvt/u	
snellheid				Vlv			60		60		km/u			
				Vmv			60		60		km/u			
				Vzv			60		60		km/u			
				Vmr			60		60		km/u			
				Hw			6,0		6,0		m			
waarneemhoogte				Hw			6,0		6,0		m			
wegdekhoogte				Hweg			0,0		0,0		m			
objectfractie				fobj			0,0		0,0		-			
wegdekverharding				DAB/referentiewegdek				DAB/referentiewegdek				-		
afstand obstakel				0,0			0,0		0,0		m			
afstand-kruising				a			0,0		0,0		m			
bodemfactor				b			0,55		0,01		-			
afstand (schuin)				r			12,8		6,2		m			
afstand (hor.)				d			11,7		3,3		m			
periode				Dag			Avond		Nacht					
emissie				Elv			65,4		60,7		56,0		dB	
				Emv			57,6		53,1		48,2		dB	
				Ezv			54,0		49,4		44,6		dB	
				Emr			41,0						dB	
				Etotaal			66,3		61,7		56,9		dB	
correctie				Ckruispunt (vri)			0,0		0,0		0,0		dB	
				Cobstakel			0,0		0,0		0,0		dB	
				Creflectie			0,0		0,0		0,0		dB	
				Ctotaal			0,0		0,0		0,0		dB	
demping				Dafstand			11,1		7,9		7,9		dB	
				Dlucht			0,1		0,1		0,1		dB	
				Dbodem			1,7		0,0		0,0		dB	
				Dmeteo			0,3		0,1		0,1		dB	
				Dtotaal			13,1		8,1		8,1		dB	
zichthoekcorrectie				N			N		N		N		dB	
periode				Dag			Avond		Nacht					
dag/avond/nachtwaarde				53,2			48,6		43,8		58,2		dB	
dag/avond/nachtcorrectie				0			5		10		0		dB	
dag/avond/nachtwaarde na correctie				53,2			53,6		53,8		58,2		dB	
Lden				53,5			53,5		58,5		58,5		dB	
aftrek artikel 110g WGH 2006				5			5		5		5		dB	
Lden afgerond na aftr. art. 110g WGH 2006				48			48		53		53		dB	

Bijlage Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan Buitengebied Maasdonk, herziening Elst 15a Geffen