

GEMEENTE MAASDONK

Bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk, herziening bedrijvenstrook Hoolstraat Nuland



Toelichting

1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding	3
1.2.	Plangebied	4
1.3.	Vigerende regeling	4
1.4.	Opbouw	5
2.	PROJECTBESCHRIJVING.....	7
2.1.	Uitgangspunten	7
2.2.	Gebiedsvisie	8
2.3.	Planconcept	9
2.4.	Stedenbouwkundig model	10
2.5.	Beeldkwaliteit	13
2.6.	Bedrijfs categorieën.....	19
2.7.	Inrichting kavel Techval.....	20
3.	GEBIEDSPROFIEL	21
3.1.	Plangebied	21
3.2.	Beleidskader en regelgeving	23
4.	OMGEVINGSASPECTEN.....	33
4.1.	Bodem	33
4.2.	Watertoets	34
4.3.	Archeologie	35
4.4.	Flora en fauna.....	36
4.5.	Geluid	38
4.6.	Luchtkwaliteit	40
4.7.	Externe veiligheid.....	41
4.8.	Verkeersafwikkeling	41
4.9.	Geur.....	42
5.	PLANOLOGISCHE AFWEGING	43
5.1.	Planologische acceptatie.....	43
5.2.	Uitvoerbaarheid.....	44
6.	JURIDISCHE TOELICHTING	45
6.1.	Indeling	45
6.2.	Artikelgewijze bespreking	45
7.	PROCEDURE.....	48

7.1.	Vooroverleg.....	48
7.2.	Zienswijzen	48

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding

De gemeente Maasdonk heeft voor de kern Nuland diverse structuurvisies op laten stellen die in de 'Structuurvisie Groene Schil Nuland, Westrand, Oostrand en Tussenstrook', zijn samengevoegd. Onder andere wordt in deze structuurvisie voor onderhavig plangebied de mogelijkheid gecreëerd om een aantal bedrijfskavels en vier woningen te ontwikkelen, zoals aangegeven in onderstaande principe-schets uit de structuurvisie. Het vigerende bestemmingsplan staat de ontwikkeling van het bovengenoemde niet toe.



Om navolging te kunnen geven aan hetgeen in de structuurvisie wordt geïnitieerd, dient het vigerende bestemmingsplan buitengebied voor Nuland, waar onderhavig plangebied onderdeel van uitmaakt, te worden geactualiseerd.

Op basis van bovenstaande is een inrichtingsschets uitgewerkt voor het plangebied op basis van de in de structuurvisie genoemde uitgangspunten. Deze is door Pouderoyen Compagnons uitgewerkt (rapport 011-139, Inrichtingsvoorstel Groene Schil Nuland, deelgebied Hoolstraat, januari 2013).

De hierin verwoorde ruimtelijke en functionele opzet is de basis voor onderhavig bestemmingsplan. Wel is inmiddels de terreinindeling op ondergeschikte aspecten aangepast (zie bijlage inrichtingstekening, versie januari 2013); uitgegaan wordt van de realisatie van 3 nieuwe bedrijfspercelen, naast het bestaande perceel Techval en de realisatie van 1 woning, naast de bestaande woning aan de Hoolstraat.

Vanwege de veranderingen in het provinciaal en gemeentelijk ruimtelijk beleid is de vertaling van de inrichtingsschets naar een bestemmingsplan niet direct uitgewerkt. Nu echter de planologische en juridische mogelijkheden voor de planvorming bekend zijn, is het initiatief opnieuw getoetst door de gemeente. Daarbij is geconstateerd dat de visie geschikt is om te kunnen vertalen in een bestemmingsplan. Voorliggend document bevat de toelichting van het bestemmingsplan.

Een concept ruimtelijke onderbouwing (gedateerd oktober 2011) is door de gemeente getoetst. Het college van b&w heeft in haar brief van 31 januari 2012 aangegeven op welke onderdelen de onderbouwing en bijbehorende onderzoeken nog aanpassing vereisten. Deze onderdelen zijn in voorliggende plantoelichting verwerkt.

1.2. Plangebied

De oppervlakte van het volledige plangebied is ruim 3,3 ha. Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Rijksweg. De overige grenzen van het plangebied worden gevormd door omliggende percelen met voornamelijk weidegrond. Het plangebied wordt aan de noordzijde ontsloten door de Hoolstraat. Een inhoudelijke beschrijving van het plangebied is verderop in deze toelichting opgenomen in hoofdstuk 2.

1.3. Vigerende regeling

Bestemmingsplan buitengebied Maasdonk

De gemeente Maasdonk heeft voor haar buitengebied een bestemmingsplan dat is vastgesteld door de gemeente Maasdonk op 1 juni 1999, goedgekeurd bij besluit van gedeputeerde staten van Noord-Brabant op 15 februari 2000 en onherroepelijk geworden bij besluit van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State op 21 augustus 2002 en de eerste partiële herziening van het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk, vastgesteld op 21 december 2004, (gedeeltelijk) goedgekeurd op 5 april 2005 en onherroepelijk geworden op 13 juni 2005. Onderhavig plangebied is hierin vrijwel volledig bestemd als Agrarisch gebied met landschappelijke waarde.

In het besluit van Gedeputeerde Staten hebben zij aan een gedeelte van het plangebied voor wat betreft Techval goedkeuring aan het bestemmingsplan onthouden. De overweging daarachter was dat ter plaatse een woning en een loods aanwezig waren, waarvoor de gemeente Nuland in 1980 de benodigde bouwvergunning heeft afgegeven. Door de bestemming "agrarisch gebied met landschappelijke waarden" zonder bouwblok op het perceel te leggen is deze vergunde situatie wegbestemd.

"Gelet op de totstandkoming van deze bebouwing op basis van rechtsgeldige bouwvergunningen, had de gemeente in ieder geval bij haar afweging omtrent de sanering het gebruik van de gebouwen voor agrarische doeleinden moeten afwegen. Nu dat niet is gebeurd en de gebouwen thans volledig zijn wegbestemd zijn wij van oordeel dat het besluit van de raad niet met de vereiste zorgvuldigheid is genomen. Zonder een uitspraak te doen omtrent de uiteindelijk aanvaardbaar te achten bestemming, komt de voorliggende bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke waarde' niet voor goedkeuring in aanmerking.."

In haar uitspraak inzake de rest van het plangebied oordeelde de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State dat de provincie in haar besluit aan het totale perceel van Techval goedkeuring had moeten onthouden. Hierdoor dient voor de bepaling van de vigerende bestemming voor dit gedeelte teruggevallen te worden op het planologisch kader dat gold voor het bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk 1999" was vastgesteld: het bestemmingsplan "Buitengebied Zuidelijk deel herziening 1978" van de gemeente Nuland. Daarin had het plangebied de bestemming agrarisch randgebied.

Op 12 mei respectievelijk 30 september 1980 is met vrijstelling ex artikel 19 WRO bouwvergunning verleend voor de bouw van een opslagloods op het adres Hoolstraat 4a te Nuland ten behoeve van een kwekerij. Vandaar dat ter plaatse waar goedkeuring is onthouden, een planologische basis bestaat voor het vestigen van een kwekerij, zijnde een agrarisch bedrijf.

De gemeente heeft onderhavig plangebied niet meegenomen in de actualisatie van het bestemmingsplan buitengebied, aangezien in voorliggend plan ontwikkelingsgerichte bestemmingen zijn opgenomen die niet passen binnen de systematiek van bestemmingsplanactualisatie.

1.4. Opbouw

Na deze inleiding volgt in hoofdstuk 2 een projectbeschrijving. Aan de orde komen de uitgangspunten voor het plan en de gebiedsvisie. Het planconcept en het daarop gebaseerde stedenbouwkundig model zijn toegelicht. De aspecten beeldkwaliteit, bedrijfscategorieën en specifiek de inrichting van het kavel voor Techval zijn beschreven.

Hoofdstuk 3 bevat het gebiedsprofiel, opgedeeld naar een beschrijving van het plangebied en daarna het overzicht beleidskader en regelgeving. Omgevingsaspecten zijn in hoofdstuk 4 uitgewerkt. Dit betreft achtereenvolgens bodem, watertoets, archeologie, flora en fauna, geluid, luchtkwaliteit, externe veiligheid, verkeersafwikkeling en geur. In hoofdstuk 5 is de planologische afweging beschreven. Hoofdstuk 6 bevat de juridische toelichting.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1. Uitgangspunten

Op basis van de Structuurvisie Schil Nuland, Westrand, Oostrand en Tussenstrook', vastgesteld 21 april 2009 en andere input is het onderstaande programma van uitgangspunten samengesteld:

- Het plangebied wordt heringericht waarbij de bestaande woning en het bestaande bedrijf Techval blijven bestaan c.q. worden gemoderniseerd en waarbij drie nieuwe bedrijfskavels en een nieuwe woning worden opgenomen,
- Een vereiste bij de herinrichting is een verantwoorde landschappelijke inpassing van de bedrijfskavels in een groene setting waarbij het kleinschalige karakter van de omgeving wordt gerespecteerd en indien mogelijk wordt versterkt,
- Het huidige installatiebedrijf wordt in een van de bedrijfskavels opgenomen en als zodanig bestemd,
- De bedrijven worden elk voorzien van een eigen ontsluiting op de Rijksweg, de woningen (1 bestaande en 1 nieuwe) worden ontsloten via de Hoolstraat,
- Ter afscherming van de beoogde woningbouw en ter ontlasting van het noordelijk gelegen kleinschalige gebied tussen de Nulandse en Geffense kommen wordt tussen de bedrijfspercelen en het woongedeelte een in opgaand groen opgenomen geluidwal gerealiseerd,
- In het plangebied wordt de nodige ruimte gereserveerd voor waterberging en infiltratie,
- De begrenzing en oppervlakte van de drie nieuwe bedrijfspercelen ligt reeds exact vast, evenals de begrenzing van de groenzones rond de bedrijfskavels,
- Milieukundige normen op het gebied van geluid, flora & fauna, bodemkwaliteit, enz. zijn onderzocht en worden waar nodig vertaald in de bestemmingsplanherziening.

Voor de inrichting van het bedrijfskavel van het bestaande installatie-bedrijf Techval gelden de volgende uitgangspunten (zie ook bedrijfsbeschrijving):

- De huidige loods wordt gehandhaafd en krijgt een opslagfunctie. Het bestaande kantoortje aan de noordzijde van de loods wordt gesloopt,
- Er dient een nieuw kantoor opgenomen te worden dat bestaat uit twee etages en dat ruimte biedt aan tenminste 16 personen en eventueel nog extra werkruimte,
- Het is de bedoeling dat er een nieuwe werkplaats komt met een oppervlakte van circa 600 m² met een hoogte van tenminste 7 meter,
- Op het terrein dient rekening gehouden te worden met ca. 25 tot 30 parkeerplaatsen.

2.2. Gebiedsvisie

De gemeente heeft in het kader van de gebiedsontwikkeling de initiatiefnemers van voorliggend plan opgedragen een ruimtelijke visie uit te werken waarin de verschillende ontwikkelingen in onderlinge samenhang zijn uitgewerkt. Hiermee wil de gemeente voldoende aangetoond hebben dat aan de gemeentelijke en provinciale beleidsdoelstelling wordt voldaan van een verbeterde ruimtelijke kwaliteit en dat tevens invulling gegeven wordt aan de 'zorgplicht' zoals de provincie die heeft aangegeven in de Verordening Ruimte. Deze ruimtelijke visie is uitgewerkt in 2009 en is door de gemeente akkoord bevonden. De visie is hierna weergegeven.

Waarom op deze locatie?

Onderhavig plan betreft niet een ontwikkeling van groen en bedrijven op een willekeurige locatie. Aan onderhavige locatie is een aantal opgaven verbonden dat uitsluitend op deze locatie invulling kan en moet krijgen. Te noemen zijn:

- o Er dient hier tot een passende kernafronding gekomen te worden van Nuland, waarbij het beeld naar de A59 wordt versterkt, juist daar waar de geluidwal eindigt. In de gemeentelijke Structuurvisie Groene Schil is vastgelegd dat dit kan met lokale bedrijven in een ruime groene setting;
- o De locatie moet een ruimtelijke buffer worden tussen de A59 en het achterliggende te ontwikkelen woongebied Schotsheuvel - Papendijk. Bedrijven, geluidwal en groen vormen deze afscherming;
- o Tevens moet de locatie een milieukundige afscherming geven aan genoemde woongebieden. De combinatie van gebouwen, geluidwal en groen leiden samen tot een beperking van geluid, licht en stof in het achtergelegen te ontwikkelen woongebied;
- o Om de Structuurvisie Groene Schil te kunnen realiseren, dient er veel nieuw groen te worden aangelegd en dient elders in de kernrand 'rood' te worden gesaneerd. In het plangebied wordt hieraan fysiek bijgedragen door realisatie van ruim 1,5 ha robuuste groenelementen. Daarnaast vormen de, goed ingepaste, bedrijfskavels een belangrijke financiële bijdrage in het groenfonds, waarmee de structuurvisie ten uitvoer wordt gebracht;
- o Gezien de beperkte omvang van het gebied en de alzijdige insluiting met infrastructuur en bebouwde erven, is agrarisch gebruik hier niet langer redelijkerwijs mogelijk en is een invulling met een alsdan meest passende functie gewenst.

Er is aldus een planologische noodzaak voor de ontwikkeling van groen en bedrijven op deze locatie, om tot een goede invulling te komen. Daarnaast is er een financiële noodzaak om middels de bedrijfsontwikkeling gelden te genereren voor het groenfonds, waarmee de Structuurvisie Groene Schil ten uitvoer wordt gebracht.

2.3. Planconcept

De inrichting van het plangebied wordt zodanig opgezet dat de landschappelijke kenmerken en kwaliteiten van de omgeving worden gerespecteerd en versterkt en de rand van het dorp Nuland tot even voorbij de bestaande geluidwal een herkenbaar en representatief bebouwingsbeeld krijgt. De landschappelijke potenties van het plangebied dienen maximaal ingezet te worden om te kunnen profiteren van de ligging aan de A59 en zich als zodanig te profileren als enkele aantrekkelijke en hoogwaardige bedrijven aan een zichtlocatie. Het plangebied wordt onderverdeeld in drie groene kamers door middel van robuuste bosstroken. In elk van de kamers is een bedrijfskavel gesitueerd. De groene omlijsting van de kamers en het ritme van de bosstroken als groene inprikkers liggen in het verlengde van het kleinschalige karakter van de omgeving van het plangebied. Door de houtopstanden te laten verspringen ontstaat een speelse wisselwerking met de bedrijfskavels en ruimte die benut kan worden voor de infiltratie en/of berging van water. In de kamers wordt een onderscheid gemaakt tussen een voor- en achterruimte waarbij de voorruimte het perceel een hoogwaardige uitstraling moet geven.



Uitgangspunten zoals vertaald in een concept dat verder uitgewerkt moest worden in een inrichtingsplan.

Ten noorden van de groene kamers zijn aan weerszijden van de bestaande woning twee nieuwe woningen voorzien die worden ontsloten op de Hoolstraat. De woningen worden vrijstaand in het landschap geprojecteerd zodat de situering uitgaat van een bepaalde vanzelfsprekendheid. *(Noot: inmiddels wordt afgezien van de oostelijke woning en wordt uitsluitend nog een nieuwe westelijke woning voorzien).* Met dit beeld wordt letterlijk aangesloten bij het noordelijk van de locatie gelegen woongebied Schotsheuvel – Papendijk, zoals beschreven in de structuurvisie Groene Schil. Ook hier ontstaat een groen en ruim opgezet woongebied.

Tussen het bedrijfsdeel en het woondeel wordt een geluidwal gerealiseerd. De geluidwal krijgt een voldoende brede profilering om deze aan weerszijden te kunnen voorzien van begroeiing. Hierdoor ontstaat één ruimtelijk geheel met de houtopstanden tussen de bedrijfsterreinen.

Mede in afstemming op de Verordening Ruimte wordt op de locatie uitsluitend voorzien in lokale bedrijvigheid; er kan en mag geen bedrijventerrein ontstaan, zoals gedefinieerd in de Verordening Ruimte. Concreet betekent dit dat:

- o het ruimtebeslag van de bedrijven gezamenlijk niet meer dan 1 ha mag beslaan; de 3 nieuwe bedrijfskavels zijn daarom gezamenlijk kleiner dan 1 hectare (inclusief de toeritten in het groen) maar omwille van de ruimtelijke kwaliteit zijn deze wel op enige afstand van de weg voorzien en onderling gescheiden door ruime groenstroken, welke niet als bedrijventerrein worden gebruikt;
- o geen middelzware en zware bedrijven zijn toegestaan; op de bedrijfskavels mogen daarom uitsluitend bedrijven worden gerealiseerd met een milieueffect overeenkomstig lichte bedrijvigheid categorie 1 en 2 uit de VNG bedrijvenlijst.

2.4. Stedenbouwkundig model

Het planconcept op basis van de uitgangspunten heeft zich vertaald naar het onderstaande stedenbouwkundige plan (zie volgende afbeelding, versie januari 2013). In de vorige paragraaf is een planbeschrijving op hoofdlijnen gegeven, dit hoofdstuk gaat in op de afzonderlijke planonderdelen.

Terreininrichting bedrijvendeel

Tussen de bestaande bebouwing aan de oostelijke dorpsrand en de nieuwe bedrijfskavels wordt een ruime groenstrook aangelegd, zijnde de eerste van een reeks van groenelementen die de individuele bedrijven scheiden. Door verspringing in de houtopstanden ontstaan zowel aan de zijde van de Hoolstraat als aan de zijde Rijksweg voorruimten in de vorm van kleine weijtjes die tevens dienst kunnen doen als infiltratieruimte.

Ter plaatse van de plangrens aan de zijde van de Rijksweg wordt haaks op de houtopstanden en parallel aan de weg een lage haag aangeplant die de voorruimte van de bedrijfskavels uniformiteit geeft. De ruimte aan de voorzijde van de bedrijfsbebouwing wordt vrijgehouden van auto's om het plan een rustige uitstraling te geven. De voorzijde krijgt een groene invulling via een volledig groene bomenwei, waarin de inritten uitsluitend functioneel als inrit in het groen naar de bedrijven mogen functioneren.



Deze inritten zijn overigens wel onderdeel van de iets minder dan 1 ha totaalomvang van de 3 nieuwe bedrijven.

Stedenbouwkundig plan

Voor de infiltratie van hemelwater is in de westelijke helft van het plangebied, grenzend aan de bedrijfslocatie van Techval, een wadi voorzien. De Structuurvisie Groene Schil Nuland kent aan de voorzijde van de bedrijvenstrook een ruime bomenweide, die ruimtelijk overgaat in de hagen en voorterreinen van de representatieve bedrijfsbebouwing. Aldus ontstaat een ruim gedimensioneerde en groene rand die de nieuwe dorpsrand en overgang naar het landschap passende ruimtelijke kwaliteit geeft.

Ontsluiting en parkeren

De bedrijfskavels worden elk afzonderlijk vanuit de Rijksweg ontsloten middels een toerit die voldoende breed is voor een vrachtwagen met oplegger. Op het achterterrein is rekening gehouden met voldoende manoeuvreerruimte.

De ruimte om te parkeren is steeds naast en achter de bedrijfsbebouwing gelegen en wordt aan de zuidzijde (de zichtbare zijde vanaf de openbare weg) gemarkeerd door middel van een lage haag. Daarnaast worden op het terrein enkele solitaire bomen geplant waardoor de ruimte een semitransparant karakter krijgt en de auto's uit het directe zicht blijven vanaf de Rijksweg.

Het exacte aantal parkeerplaatsen per bedrijfskavel is op basis van de bedrijfsaard en omvang berekend. In het algemeen wordt de publicatie 182 van het CROW¹ aangehouden om de parkeerkencijfers mee te bepalen. Wanneer deze worden toegepast, zouden bij Techval 23 parkeerplaatsen nodig zijn. Aan de hand van de verstrekte bedrijfsgegevens is er voor het bedrijf Techval een hoger aantal van 30 parkeerplaatsen gewenst, welke op eigen terrein gerealiseerd kunnen worden. Zo kunnen in een maximale situatie zowel alle bedrijfswagens als auto's van personeel en bezoekers op eigen terrein worden geparkeerd.

Voor de overige bedrijven stelt de gemeente eveneens als voorwaarde dat op eigen terrein voldoende parkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Daarmee wordt parkeeroverlast in openbaar gebied voorkomen en wordt het groene beeld van de dorpsrand gewaarborgd (geen autoparkeren). Het plan is voldoende flexibel om bij een eventuele ondergeschikte aanpassing van de bedrijfsopzet ook het aantal parkeerplaatsen aan te passen.

Tweedeling bedrijfsbebouwing

De bedrijfskavels worden onderverdeeld in een voorruimte en een achterruimte. De bebouwing in de voorruimte (zijde Rijksweg) wordt het visitekaartje van het individuele bedrijf en dient daarom een representatieve uitstraling te krijgen (zie ook paragraaf beeldkwaliteit). Deze bebouwing bestaat uit één of twee bouwlagen met een hellende kap. In de gevel wordt desgewenst een accent opgenomen als eyecatcher. Het bedrijfsprogramma van de individuele lokale bedrijven is dusdanig van omvang dat de individuele bedrijven een in hoogte en breedte beperkte gevel en bouwmassa zullen hebben aan de zijde van de Rijksweg.

¹ Parkeerkencijfers, basis voor parkeernormering, 3^e gewijzigde druk, september 2009.

Dit past bij het beeld van lokale bedrijven in een kernrand en sluit aan bij de beeldkwaliteit zoals deze wordt voorgestaan aan de (oude) Rijksweg op bedrijventerrein De Terp, westelijk van onderhavige locatie.

Op het achterste deel van het bedrijfskavel is de uitstraling van de bebouwing en terreininrichting van minder groot belang, uitgaande van volledige afscherming van het zicht vanaf de Hoolstraat.

Een hoge haag (achterzijde parkeren) vormt de scheiding van de twee ruimten waardoor het zicht vanuit de openbare ruimte op dit achterste deel wordt beperkt.

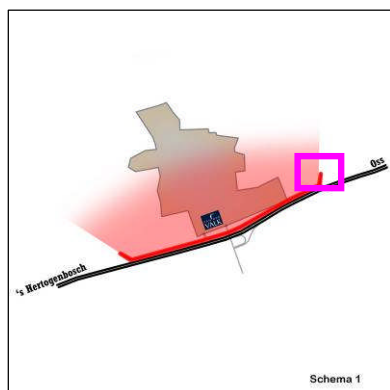
Geluidwal

Voor de geluidwal tussen het bedrijvendeel en het woondeel wordt een profiel van 10 meter aangehouden. Door de geluidwal (voor een deel) op te trekken uit een grondwal en deze te voorzien van beplanting krijgt deze een natuurlijke uitstraling. Samen met de groene boslobben ontstaat een aaneengesloten groen geheel. Aan de zijde van de bedrijfskavels heeft de grondwal een wat steilere helling; deze zou voorzien kunnen worden van een lage keermuur. De keermuur dient ter bescherming van het groen en ter markering van de grens van het bedrijfskavel. Aan de zijde van de woningen heeft de geluidwal een flauwere helling waardoor deze op een goede wijze overgaat in de tuinen van de woningen en het aan de oostzijde grenzende agrarische gebied.

Woningen

Aan de westzijde van de bestaande woning aan de Hoolstraat wordt een nieuwe woning in het plan opgenomen. Gelet op de bebouwing in de omgeving wordt de nieuwe woning niet in een strak stramien gesitueerd maar iets verspringend en gedraaid ten opzichte van de bestaande woning.

De voorgevel van de nieuwe woning wordt op de Hoolstraat gericht. De dakrichting kan zowel in het verlengde van, als dwars op de Hoolstraat zijn. De nieuwe woning bestaat uit één laag met een kap en krijgt een ruim grondvlak. In het bestemmingsplan is een bouwvlak opgenomen van 600 m2 waarbinnen de woning wordt gerealiseerd. De uitstraling van de woningen is landelijk maar hoeft niet per definitie traditioneel te zijn. Als erfafscheiding wordt de woonkavel aan de voorzijde voorzien van een lage haag.



2.5. Beeldkwaliteit

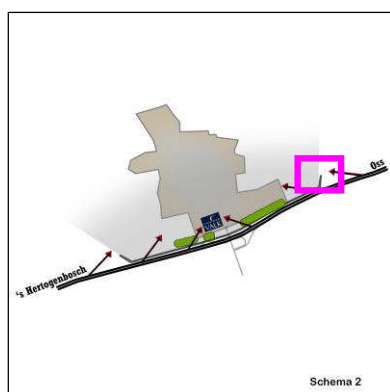
Herstel van de visuele relatie tussen kern Nuland en rijksweg

Het recentelijk gerealiseerde wegprofiel van de rijksweg met middenberm met bomen en een geluidscherm aan de zijde van de kern Nuland is een gegeven. De kern Nuland is daarbij vanaf de weg nauwelijks nog zichtbaar of herkenbaar (schema 1, geluidscherm als visuele barrière naar Nuland).

Met de herstructurering van Hotel Nuland wordt een beeldmerk gerealiseerd ter plaatse van de afslag Nuland, zodat de entree van Nuland herkenbaar wordt. Daarnaast echter is de kern volledig 'weggestopt' achter het geluidsscherm.

Ter hoogte van onderhavige locatie eindigt het scherm en wordt een klein randje van de kern zichtbaar.

Vanuit beeldkwaliteit is het wenselijk dat de kern Nuland hier een representatieve maar ook herkenbare afronding krijgt, zodat Nuland niet alleen herkend wordt aan de bewegwijzering van Rijkswaterstaat, maar ook aan een dorpsicoon van dorpse maat en schaal. Hierdoor is de kern, komend vanuit de richting Nijmegen, ook herkenbaar.



Door de ligging nabij de snelweg zal voor het zicht en de herkenning van de bedrijven het profiel van de gebouwen gezien vanaf de voorzijde en met name de zuidoostelijke hoeken van de gebouwen (schema 2, zichtbepalende gevels) van belang zijn. Daarom is het voor de herkenning van de individuele bedrijven van belang dat de voorgevels op één lijn met elkaar komen maar dat per bedrijf een sprekende voorgevel wordt gerealiseerd, die markant afsteekt binnen het door bosbeplanting omgeven kavel en de transparante bomenweide aan de voorzijde. Van belang voor de zichtbaarheid is daarom ook dat de boslobben tussen de bedrijfspercelen niet doorsteken voorbij de verlengde voorgevelrooilijn van de gebouwen.

Creëren van een beeldmerk/accent dat de ligging van Nuland achter het geluidsscherm markeert

Op basis van voorgaande is bepaald op welke wijze vanaf de rijksweg zichtbare bouwvolumes kunnen worden gerealiseerd. Voor de herkenning is met name de zichtbaarheid van het silhouet van de gebouwen van belang, wat vraagt om een meer open, transparante voorruimte. Voor de herkenning van dichtbij zijn ook de gevelaanzichten, materialisering en kleurstelling van belang. Aangezien de gemeente Maasdonk en de kern Nuland daarbinnen zich profileren als plattelandsgemeenschap met een dorpse en landelijke uitstraling, dienen de bedrijfspanden (evenals bij Hotel Nuland, aan de westzijde van de kern Nuland, wordt voorgestaan) uitgevoerd te worden in een bij dit imago passende architectuur en uitstraling, in harmonie met de groene setting waarin de dorpsrand wordt afgerond. Hierdoor ontstaat een beeldmerk met een eigen identiteit, die afwijkt van de meer stedelijke uitstraling van de bebouwing rond Oss en 's Hertogenbosch. Deze identiteit ontstaat doordat op het terrein opgaand groen structuurbepalend is (de helft van het terrein krijgt een groene invulling met opgaande beplanting en meer open groen) en doordat kleine bedrijfskavels worden gerealiseerd, gescheiden door groen.

Het is wenselijk om met meer traditionele stijkenmerken, materialisering en kleurstelling een hedendaagse interpretatie te geven aan de gebouwen. Door deze basikenmerken een nieuwe betekenis te geven ontstaat een duidelijke eenheid met een eigen en unieke uitstraling, dat net als voor de aanleg van de huidige rijksweg een beeldmerk vormt voor Nuland.

Versterking van de dorpsrand en de locale zuidoostelijke dorpsentree in het bijzonder

De gemeente hanteert bij de 'spelregels' voor de bebouwing de uitgangspunten zoals deze in het beeldkwaliteitplan Nuland Oost, deelgebied "Oude Rijksweg". SAB Eindhoven heeft daartoe op 8 augustus 2012 onderstaand (samengevat) advies uitgebracht.

BKP Nuland Oost

Dit beeldkwaliteitplan heeft onder meer betrekking op het bestaande bedrijventerrein De Terp. Het geeft richtlijnen voor de indeling van de percelen en geeft referentiebeelden voor de beoogde materialen en de architectuur. Het streven is daarbij om Nuland als dorps kern neer te zetten, en de "dozenarchitectuur" die overal in den lande de bedrijventerreinen kenmerkt, hier te voorkomen. De identiteit van Nuland als landelijke kern wordt daarmee onderstreept. Omdat het een ouder bestaand terrein is, zijn een aantal "doosjes" sinds lang aanwezig. Maar door te sturen bij vernieuwing kan het nagestreefde beeld geleidelijk worden bereikt. Wij ondersteunen deze visie van harte en zijn van mening dat dit de ruimtelijke kwaliteit sterk ten goede zal komen.

Beeldkwaliteit voor de drie Rijksweg-kavels

Een rustige architectuur met bij voorkeur veel hout en glas past onze inziens het beste bij de plek tussen de Rijksweg en het groene woonlandschap. De regels van het BKP Nuland Oost sluiten daar goed bij aan. Evengoed kan zo'n dorps bedrijfsgebouw de aandacht vangen vanaf de nieuwe A 50, echter op een Nulandse manier. Wij zouden het onjuist vinden om voor dit stukje net voorbij het geluidscherm, een andere beeldtaal te laten gelden dan bij Nuland Oost. Daarom adviseren wij om qua dakvorm te conformeren aan het BKP Nuland Oost. Tegelijk is een goothoogte van 4,5 wel erg beperkend. Omdat het plan enigszins los ligt van De Terp en een eigen schaal heeft, achten wij het verhogen van de nok- en goothoogten met 2 meter hier verantwoord. Ook een ruimere keuze aan dakbedekkingen kunnen wij ons goed voorstellen: ook de in het BKP gebruikte referentiebeelden tonen dat op vele manieren een passend beeld kan worden bereikt.

Conclusie

Wij onderschrijven toepassing van het BKP Nuland Oost voor de drie kavels, met dien verstande dat de goot- en nokhoogte mogen worden verhoogd tot 6,5 resp. 12 meter, en dat voor de dakbedekking een ruimere keuze geldt dan pannen of riet.

Onderstaande uitwerking is op dit advies gebaseerd.

De planlocatie is gesitueerd aan de meest beeldbepalende dorpsrand van Nuland, aan één van de entrees van de kern (uit richting Geffen). Door de realisatie van de rijksweg is de oorspronkelijke logische loop van wegen, rooilijnen van bebouwing en visuele relatie tussen dorp en buitengebied grotendeels komen te vervallen. Met de structuurvisie Groene Schil Nuland wordt een nieuwe ruimtelijke en functionele samenhang nagestreefd. Daarin speelt de bebouwing van de planlocatie een belangrijke rol, maar evenzeer de buitenruimte. Dit laatste aspect is daarom verderop in deze paragraaf beschreven, met als doelstelling de ruimtelijke begeleiding van de weg te versterken c.q. te herstellen.

De oude Rijksweg is door de aanleg van de nieuwe rijksweg 'van kleur veranderd'. Was het eerst de doorgaande route langs Nuland, nu is het een lokale weg die de dorpsrand vormt en waaraan percelen worden ontsloten. Tot op heden is de planlocatie ontsloten vanaf de Hoolstraat, wat functioneel logisch was in de oude situatie. Inmiddels is door de veranderde structuur het logisch en wenselijk om de locatie naar de Rijksweg te richten. Dit heeft de volgende voordelen en gevolgen:

- Verplaatsing entree en uitrit naar logische, meer prominente en centrale punten;
- Helderheid over voor- en zijkant;
- Bedrijven richten naar Rijksweg;
- Bestaande entree herstructureren tot ontsluiting van de woning, passend bij de beoogde stedenbouwkundige invulling aan de Hoolstraat;
- Verbeteren entreefunctie oude Rijksweg en versterken ruimtelijk beeld dorpsentree.

Belangrijk voor de beeldvorming in de dorpsrand van Nuland is dat de bebouwing qua schaal en maat past in de omgeving. Dit stelt nadere eisen aan de maat, vorm en uitstraling van de individuele gebouwen en van de gebouwen als samenhangende ruimtelijke structuur.

In de dorpsrand zijn (aan de zuidelijke wegzijde) bouwmassa's van 1 of 2 bouwlagen met voldoende gevelopeningen passend. Daarachter kunnen eventueel bedrijfshallen worden gerealiseerd. Dit beeld sluit daarmee aan op reguliere bedrijfsbebouwing in dorpsranden. Door toepassing van kappen wordt het dorpse karakter versterkt.

Als eerder aangegeven geldt hierbij een maximale goothoogte van 6,5 meter en een maximale nokhoogte van 12 meter.

Door de meer logische zonering en routing naar de planlocatie kan ook de expressie van de gebouwen naar de verschillende richtingen meer onderscheidend worden. Aan de zuidzijde is de hernieuwde voorzijde voorzien, waar gebouwen zich met een entree naar de omgeving, een hoogwaardige, groene ruimte, richten. Hier liggen de aanrijdroutes naar de bedrijven. De gast wordt hier verwelkomd door een representatieve uitstraling van het individuele gebouw en een logische geleiding naar de entree.

De zij- en achtergevels kunnen naar binnen gericht zijn waardoor ze een ingetogen karakter hebben. Deze zijden zijn ook niet zichtbaar vanuit openbaar gebied. Het zicht van aangrenzende percelen naar de bedrijven wordt door de geluidwal en beplanting onttrokken. De bedrijven gaan hierdoor geen ruimtelijke relatie aan met omliggende (te ontwikkelen) woongebied aan de Hoolstraat.

Buitenruimte rond de bedrijven en de woningen

In de gemeentelijke structuurvisie Groen Schil Nuland is duidelijk aangegeven dat de gemeente na de realisatie van de nieuwe Rijksweg streeft naar een nieuwe beeldtaal en uitstraling van de kernrandzone aan de oost-, zuid- en westzijde van Nuland. Van belang daarbij is niet alleen de expressie van de bebouwing in de kernrand maar ook de groene uitstraling van de openbare ruimte en aangrenzende niet openbare ruimte. Het beeld van de bestaande brede wegberm met greppel aan de zuidzijde wordt in het plangebied doorgezet in de vorm van een brede open groenzone, waarin ruimte is voor wadi's. Op deze wijze vormen de voorruimte van de bedrijven en de openbare wegbermen een hoogwaardige ruimtelijke eenheid van uitzonderlijk ruime maat. Door eenduidige hagen aan de voorzijde van alle bedrijfspercelen te realiseren, met bomen op het terrein en groene plinten langs de gebouwen, sluit de ruimtelijke kwaliteit van de openbare ruimte en private ruimte goed op elkaar aan. De ruimtelijke eenheid die hierdoor ontstaat is een visitekaartje voor de kern Nuland en de bedrijven bijzonder.

Met groene hagen langs de terreintoegangen kan ruimtelijke sturing worden gegeven aan de bezoeker naar de in- en uitritten van de bedrijven. De parkeerindeling en routing op de terreinen kan worden aangegeven door groene geleiding, aansluitend bij een logische verkeerscirculatie op de terreinen.

Doel is wel om te komen tot een functionele en utilitaire indeling t.b.v. parkeren en verkeersbewegingen (bezoekers, personeel en distributie) zodat ruimte ook zo effectief en intensief mogelijk wordt gebruikt. Groen op het terrein moet daarop worden ingericht; enerzijds door behoud van voldoende (over)zicht, anderzijds resulterend in voldoende visuele afscherming naar de omgeving en naar de bedrijven.

Daarom wordt de groenstructuur uitgevoerd met hagen tot maximaal 0,6 meter hoog en solitaire bomen, zodat transparantie op ooghoogte gegarandeerd is, gecombineerd met groene aankleding van de ruimte net boven maaiveld.

Tevens zal opgaand groen achter en tussen de bedrijven worden versterkt ten behoeve van de ruimtelijke scheiding tussen de bedrijven onderling en de noordelijk daarvan te ontwikkelen woning en bestaande woning.

Daartoe zal een menging van struik- en boomvormers worden aangeplant, deels aansluitend aan bestaande beplanting en op de te realiseren grondwal. Hierdoor wordt het zicht vanuit de bestaande en nieuwe woning en de bijbehorende tuinen volledig afgeschermd.

In de regels van het bestemmingsplan is een voorwaardelijke verplichting opgenomen waarmee de realisatie van het groen juridisch bindend is vastgelegd. In een anterieure overeenkomst is dit tevens vastgelegd tussen initiatiefnemers en de gemeente. Een door het college van b&w goedgekeurd beplantingsplan en beheerplan vormen hiervoor de basis.

Aan de zijde van de Hoolstraat wordt het parkeerterrein van Techval opgeheven om ruimte te maken voor ruime tuinen bij vrijstaande woningen. Dit versterkt de karakteristiek van het kleinschalige woonlint dat ook verderop aan de Hoolstraat wordt beoogd.

Beeldkwaliteit bedrijfspanden

Het raamwerk van de groene omlijsting van de bedrijfspercelen geeft het plangebied een uniforme uitstraling. Daarnaast kent de inrichting van de kamers een soortgelijke opbouw (qua inrichting en verhouding bebouwd / onbebouwd).

Hierdoor is er ruimte om de bebouwing van elk van de kamers een individueel karakter mee te geven. Aangezien de hoogteopbouw en oriëntatie en inrichting van gebouwen en buitenruimte gelijk wordt gehouden dient het onderscheid te ontstaan in de architectonische uitwerking van de panden. Een samenhang in materialisatie van de panden is wel wenselijk. Een combinatie van glas en baksteen / hout wordt daarbij als denkrichting meegegeven. De daarbij uit te werken architectuur kan primair worden gebaseerd op de functies van de verschillende bedrijven, zodat de functie ook leesbaar wordt door de expressie van het gebouw.

2.6. Bedrijfscategorieën

Omgevingstype 'gemengd gebied'

Overeenkomstig de VNG-handreiking "Bedrijven en milieuzonering" kan het plangebied worden aangemerkt als 'omgevingstype gemengd gebied'. In de handreiking is dit gebiedstype als volgt beschreven: Ook lintbebouwing in het buitengebied met overwegend agrarische en andere bedrijvigheid kan als gemengd gebied worden beschouwd. Gebieden die direct langs de hoofdinfrastructuur liggen, behoren eveneens tot het omgevingstype gemengd gebied. Hier kan de verhoogde milieubelasting voor geluid de toepassing van kleinere richtafstanden rechtvaardigen."

Nu er op de planlocatie sprake is van bovenstaande situatie (gelegen naast de snelweg A59) en er aanvullend wordt voorzien in een geluidwal tussen de bedrijven en de bestaande en op te richten woningen, kan temeer worden uitgegaan van een lagere richtafstand. Daarbij komt dat de bedrijven zullen ontsluiten aan de zuidzijde, waardoor bij omliggende woningen nauwelijks verkeerseffecten worden ervaren. Bij de bedrijfskeuze zal rekening moeten worden gehouden met de categorie-indeling uit bijlage 4 van de VNG-brochure (pag. 178 en 179).

Mede in afstemming op de Verordening Ruimte (zie ook paragraaf 2.3 van deze toelichting) wordt op de locatie uitsluitend voorzien in lokale bedrijvigheid; er kan en mag geen bedrijventerrein ontstaan, zoals gedefinieerd in de Verordening Ruimte. Concreet betekent dit dat:

- o het ruimtebeslag van de bedrijven en de in de groene berm gelegen toeritten gezamenlijk niet meer dan 1 ha mag beslaan; de 3 nieuwe bedrijfskavels zijn daarom gezamenlijk, inclusief toeritten, kleiner dan 1 hectare maar omwille van de ruimtelijke kwaliteit zijn deze wel op enige afstand van de weg voorzien en onderling gescheiden door ruime groenstroken;
- o geen middelzware en zware bedrijven zijn toegestaan; op de bedrijfskavels mogen daarom uitsluitend bedrijven worden gerealiseerd met een milieueffect overeenkomstig lichte bedrijvigheid categorie 1 en 2 uit de VNG bedrijvenlijst.

In gemengd gebied kunnen aldus de volgende richtafstanden worden gehanteerd tussen de bedrijfsbestemmingen en de omliggende gevoelige bestemmingen (in dit geval woonbestemmingen:

- o Categorie 1 bedrijf: regulier 10 m, in gemengd gebied 0 m.
- o Categorie 2 bedrijf: regulier 30 m, in gemengd gebied 10 m.

Kavel Techval

De meest nabij gelegen woning is de bestaande woning in het plangebied (afstand 15 meter); de nieuwe woning komt op minimaal 20 meter afstand.

Hier kan aldus bij recht een categorie 2 bedrijf worden toegestaan (richtafstand 10 meter). Techval past daar binnen (Installatiebedrijf met kantoor, SBI-code 293, categorie 2).

Gezien de feitelijke minimale afstanden en de tussen het bedrijf en de woningen gelegen geluidwal, kan ook een hogere categorie bedrijf milieukundig acceptabel zijn, mits het milieueffect daarvan maximaal gelijk is aan een categorie 2 bedrijf. Het bestemmingsplan bevat derhalve een afwijkingsbevoegdheid om binnen bedrijfskavel een hogere categorie bedrijf toe te staan indien met milieuonderzoek wordt aangetoond dat ter plaatse van omliggende gevoelige bestemmingen een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd kan worden.

De binnen dit bestemmingsplan te huisvesten bedrijven hebben een sterk locale binding. Het bedrijf Techval is reeds bestaand op de locatie maar moet geherstructureerd worden, waarbij de bestaande buitenopslag volledig wordt gesaneerd. Op het nieuwe meest oostelijke bedrijfsperceel wordt een garagebedrijf voorzien, dat elders in het Groene Schil gebied is gehuisvest en verplaatst dient te worden. Dit geldt ook voor het naastgelegen groenbedrijf, dat uit de Groene Schil verplaatst wordt naar deze locatie.

De genoemde milieuruimte van de individuele bedrijven is in het bestemmingsplan vastgelegd.

2.7. Inrichting kavel Techval

De inrichting van de bedrijfskavel van het installatiebedrijf is in het kader van deze visie meer specifiek uitgewerkt. Het betreft een voormalige agrarische bedrijfslocatie, waarbij de functieverandering die reeds tientallen jaren een gegeven is ook planologisch dient te worden bevestigd in dit bestemmingsplan. Daarbij zijn er concrete plannen voor modernisering van het bedrijf. De huidige loods op het achterterrein blijft gehandhaafd. Zuidelijk van de loods is de nieuwe werkplaats voorzien met een oppervlakte van circa 600 m² en een hoogte van 7-8 meter. De werkplaats loopt onder dezelfde architectuur over in het kantoorgedeelte. Aan de westzijde van het kantoordeel is de entree met ontvangstruimte van het gebouw voorzien in de vorm van een accent. Het directiekantoor bevindt zich op de eerste etage van het accent. Tussen het accent en de bestaande loods is het parkeerterrein gelegen.

3. GEBIEDSPROFIEL

3.1. Plangebied

Nuland

Nuland is een dorp in de provincie Noord-Brabant, gelegen aan de A59 tussen 's-Hertogenbosch en Oss. Nuland is onderdeel van de gemeente Maasdonk en telt zo'n 4.500 inwoners. Tot 1993 was Nuland een zelfstandige gemeente, op 1 januari 1993 zijn Nuland, Geffen en Vinkel samengevoegd tot de gemeente Maasdonk. De Nulandse kom ligt op de overgang van de lage open ruimte tussen Geffen en Nuland aan de oostkant en de hogere bosgebieden aan de westkant. Aan de zuidzijde vormt de nieuwe Rijksweg A59 een harde grens, met name door de bijbehorende geluidwal waarachter de kern momenteel volledig schuilt. Aan de noordzijde is de spoorweg Den Bosch-Oss de kernbegrenzing.



Ligging plangebied ten opzichte van Nuland.

Omgeving plangebied

Het plangebied maakt onderdeel uit van de oostrand van Nuland (Schotsheuvel) dat is ingesloten tussen de Rijksweg, de Nulandse Papendijk en de Schotsheuvel. Dit gebied heeft een kleinschalig karakter en omvat het bestaande buurtschap Schotsheuvel alsmede een aantal verspreide woningen en bedrijven gelegen tussen weilanden, groenelementen en kleinschalige akkers.

Er is nu een open gebied tussen de Schotsheuvel en de huidige kom aanwezig. Hier is in de toekomst woningbouw voorzien, in samenhang met de herstructurering van het bedrijventerrein de Terp aan de oostzijde van Nuland.

Plangebied

Aan de zuidzijde wordt het plangebied begrensd door de Rijksweg. De overige grenzen van het plangebied worden gevormd door omliggende percelen met voornamelijk weidegrond. Het plangebied wordt aan de noordzijde ontsloten door de Hoolstraat. De oost- en zuidzijde van het plangebied bestaat uit weidegronden en centraal in het gebied is in de huidige situatie het installatiebedrijf Techval gevestigd. De westzijde van het bedrijfsperceel is bebouwd met een loods die dienst doet als werkplaats. Tegen de noordkant van de loods is in de huidige situatie een klein kantoorje gesitueerd. De grond ten oosten van de loods wordt gebruikt als opslagruimte. Tegen de noordgrens van het plangebied aan is nog een woning gesitueerd met aan de oostzijde daarvan een bosje met daarvoor een groter nutsgebouw. Momenteel is dit nutsgebouw met de bebouwing en buitenopslag van Techval beeldbepalend in het zicht vanaf de A59 naar de kernrand van Nuland.



Begrenzing plangebied.

De huidige situatie, waarbij het bedrijfsperceel van Techval aan de kernrand ligt en is gericht naar de Hoolstraat en wordt omgeven door weiden, oogt wat vreemd. Daarnaast geeft de opslagruimte vanuit de Rijksweg gezien een wat rommelige indruk, mede omdat het bedrijfsperceel met een achterzijde naar de Rijksweg is gericht en niet wordt omgeven door een voldoende afschermdende erfscheiding. Na de oprichting van de geluidwal heeft geen stedenbouwkundige afronding van de kernrand van Nuland plaatsgevonden aan deze zijde, waardoor ruimtelijk een onduidelijke situatie is ontstaan.

3.2. Beleidskader en regelgeving

Wet ruimtelijke ordening

Per 1 juli 2008 is de *Wet ruimtelijke ordening* in werking getreden. Bestemmingsplannen die na 1 juli 2008 in ontwerp ter visie gaan moeten voldoen aan de eisen uit deze nieuwe wet. Deze eisen gelden aldus ook voor dit plan.

Wat betreft de verantwoordelijkheidstoedeling en bevoegdheidsverdeling zijn het rijk, de provincie en de gemeente voortaan verantwoordelijk voor hun eigen belangen. Er kan slechts sprake zijn van bemoeienis van provincie of rijk met de gemeente indien dat noodzakelijk is vanwege een provinciaal respectievelijk nationaal belang. Daarnaast kunnen het rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen. De provincie heeft dit gedaan in de vorm van de Verordening Ruimte.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro)

De wetgever heeft in de Wro, ter waarborging van nationale en provinciale belangen, de besluitmogelijkheden van lagere overheden begrensd. Indien nationale of provinciale belangen dat met het oog op een goede ruimtelijke ordening noodzakelijk maken, kunnen bij of krachtens Algemene Maatregel van Bestuur (AMvB) respectievelijk provinciale verordening regels worden gesteld omtrent de inhoud van bestemmingsplannen.

In het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro), ook wel bekend als de AMvB Ruimte, zijn 13 nationale belangen opgenomen die juridische borging vereisen. Het Barro is op 30 december 2011 deels in werking getreden en met enkele onderwerpen aangevuld per 1 oktober 2012. Het besluit is gericht op doorwerking van de nationale belangen in gemeentelijke bestemmingsplannen. In het plangebied zijn geen nationale belangen in het geding.

Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) is op 13 maart 2012 vastgesteld. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en vervangt enkele ruimtelijke doelen en uitspraken uit andere documenten. In deze visie schetst het Rijk de ambities tot 2040 en de doelen, belangen en opgaven tot 2028. Daarmee moet Nederland concurrerend, bereikbaar en veilig worden. Anders dan in de Nota Ruimte gaat de structuurvisie uit van het adagium 'decentraal, tenzij'. Het rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen.

Voor deze belangen is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Buiten deze 13 belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Bro; ladder voor duurzame verstedelijking

Het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is per 1 oktober 2012 op onderdelen gewijzigd. In artikel 3.1.6 van het Bro is de 'ladder voor duurzame verstedelijking' opgenomen. Deze ladder stelt eisen aan de onderbouwing in bestemmingsplannen die nieuwe stedelijke ontwikkelingen mogelijk maken. De toelichting dient te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- a. er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;

De behoefte is lokaal en betreft de herstructurering van het bestaande bedrijf Techval en verplaatsing van lokale bedrijven elders uit de Groene Schil Nuland. Daar over alle grondtransacties reeds vergaande (contractuele) afspraken zijn gemaakt, is de behoefte aannemelijk.

- b. als uit a. blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins;

Bedrijfsrealisatie op deze locatie is primair nodig om een goede stedenbouwkundige en ruimtelijke invulling te geven aan de planlocatie (zone integratie stad-land, onderdeel van Structuurvisie Groene Schil; kernrand Nuland) en is nodig als financiële drager voor realisatie van groen en 'rood voor rood' in het kader van de Structuurvisie Groene Schil (zie ook paragraaf 3.2 van deze toelichting). In die zin is de ontwikkeling dus een wezenlijk onderdeel ter uitvoering van de visie Groene Schil Nuland, die daarmee ook invulling geeft aan de provinciale aanduiding 'Integratie Stad Land'. Daarnaast zou voor vergelijkbare bedrijfsontwikkelingen uitsluitend bedrijventerrein De Terp in aanmerking komen. Hier wordt evenwel reeds verwacht dat het autonome proces van herstructurering reeds invulling krijgt met andere bedrijven dan de bedrijven die in onderhavig plangebied worden voorzien. De bedrijven, die in onderhavig plangebied worden voorzien hebben reeds vergaande (contractuele) afspraken gemaakt over de gronden in dit plangebied.

- c. en als uit b, blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

De locatie grenst direct aan de kernrand in de door de provincie aangewezen zone integratie stad-land. Voor bedrijven is primair een goede ontsluiting via de weg van belang voor vrachtverkeer en personenauto's. Deze is er in de Rijksweg welke aansluit op bestaande bedrijventerrein en de A59. Voor werknemers is de locatie goed bereikbaar per auto en fiets. Daarnaast loopt langs de locatie een busroute met in de nabijheid een halteplaats.

Provinciaal beleid

Sinds 2008 is het provinciaal ruimtelijk beleid ingrijpend vernieuwd en zijn trapsgewijs in 2010 en 2011 de provinciale *structuurvisie ruimtelijke ordening* en de *Verordening ruimte Noord-Brabant 2012* vastgesteld. De nieuwe verordening komt in de plaats van alle eerdere provinciale documenten.

De provinciale verordening bevat een juridische basis voor die onderwerpen waar een provinciaal belang in het geding is en bevat concrete eisen en normen waaraan een bestemmingsplan dient te voldoen.

Principes provinciaal ruimtelijk beleid

Het uitgangspunt voor het provinciaal beleid is het realiseren van een goed evenwicht tussen mens, economie en natuur. Hiervoor worden vijf leidende principes gehanteerd:

1. aandacht voor de onderste lagen (watersysteem, bodem, cultuurhistorie);
2. zuinig ruimtegebruik (inbreiden, herstructureren, intensiveren);
3. concentratie van verstedelijking;
4. zonerings van buitengebied;
5. grensoverschrijdend denken en handelen.

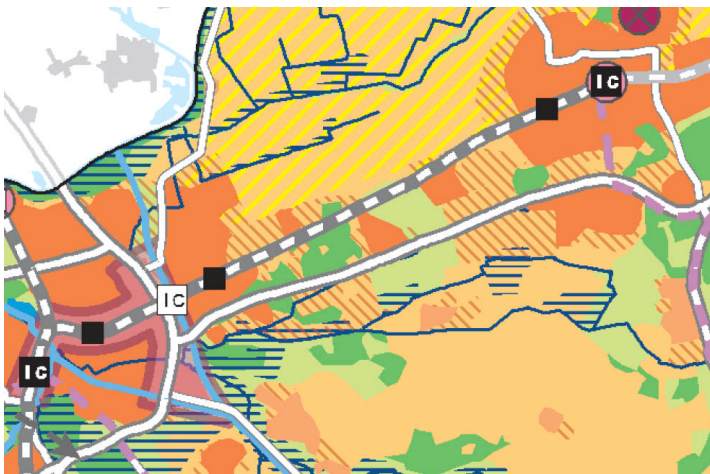
Op de as Waalwijk - 's-Hertogenbosch – Nijmegen – geldt de volgende regionale doelstelling.

Op de overgang van zand naar kleigebieden heeft zich een stedenrij ontwikkeld. De corridor Waalwijk – 's-Hertogenbosch – Oss – Nijmegen maakt hier deel van uit. Op deze as speelt een gecombineerde opgave, waarbij nieuwe verstedelijking optimaal wordt verweven met de aanwezige oost-west georiënteerde infrastructuur, en tegelijkertijd oplossingen worden gezocht voor knelpunten in de noord-zuid lopende water- en groenstructuren.

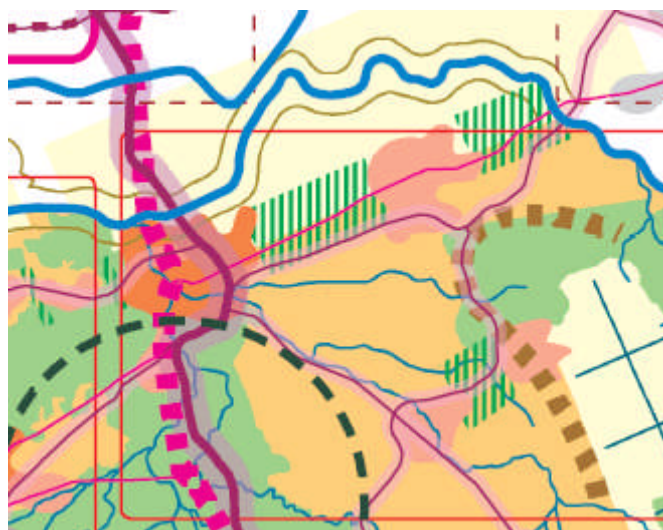
Onderhavig plangebied ligt aan de rand van de structuur “kernen landelijk gebied” (oranje in volgende afbeelding) aan de rijksweg, zijnde een

belangrijke drager voor de stedenrij en wordt omgeven door de “groenblauwe mantel”. Op de visiekaart is aangegeven dat de locatie onderdeel uitmaakt van de ‘geledingszone’ (zie groene arcering in tweede kaartuitsnede), waar met name voornoemde aspecten 1, 2 en 3 aan de orde zijn.

Stedelijke vernieuwing en intensivering van het ruimtegebruik zijn daarbij belangrijke thema's. Hieraan wordt met voorliggend plan invulling gegeven.



Structuurvisie: Structurenkaart



Structuurvisie: Visiekaart

In paragraaf 3.14 van de structuurvisie is het beleid met betrekking tot “Beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur” als specifiek aandachtspunt benoemd. De infrastructuur is belangrijk voor de beleving van de openbare ruimte van Noord-Brabant. De provincie vindt het daarom belangrijk dat ontwikkelingen langs het hoofdwegennet bijdragen aan de identiteit en de kwaliteit van Noord-Brabant. De beoogde beeldvorming van de bedrijven aan de rijksweg draagt bij aan deze beleidsdoelstelling.

Verordening Ruimte

Het voorliggende plan is getoetst aan het beleid van de Provincie Noord-Brabant zoals verwoord in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Op basis van artikel 2.2 van deze verordening dient het plan samen te gaan met kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze kwaliteitsverbetering kan gestalte krijgen door fysieke inrichtingsmaatregelen en financiële bijdragen in een groenfonds.

Met onderhavig plan wordt als volgt invulling gegeven aan artikel 2.2:

- o een financiële bijdrage aan het groenfonds voor de Structuurvisie Groene Schil, e.e.a. vastgelegd in de anterieure overeenkomst tussen gemeente en ontwikkelende partij;
- o de aanleg van een aaneengesloten nieuwe robuuste groenstructuur van in totaal 15.550 m2, ook vastgelegd in voornoemde anterieure overeenkomst;
- o aanleg van een groen- en geluidwal ter afscherming van het noordelijke woongebied Schotsheuvel – Papendijk;
- o juridische binding in het bestemmingsplan; aanleg geluidwal en groenstructuur zijn middels voorwaardelijke verplichtingen vastgelegd.

Het plangebied is gelegen in het gebied Integratie stad-land. Op grond van artikel 3.4 van deze verordening kan een bestemmingsplan dat gelegen is in het gebied Integratie stad-land, voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits deze:

- a. in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling;
- b. geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden middelzwaar of zwaar bedrijventerrein of kantorenlocatie.

In het plangebied worden vier bedrijfskavels ontwikkeld. Zoals in paragraaf 2.7 reeds is aangegeven, wordt het huidige installatiebedrijf, Techval, in een van deze vier bedrijfskavels opgenomen.

Voor dit gedeelte van het plangebied vigeert het bestemmingsplan Buitengebied Zuidelijk deel herziening 1978 van de gemeente Nuland, waarin dit gedeelte de bestemming “Agrarisch randgebied” heeft. Echter, op 12 mei respectievelijk 30 september 1980 is met vrijstelling ex artikel 19 WRO bouwvergunning verleend voor de bouw van een opslagloods ten behoeve van een kwekerij, welke loods destijds ook gerealiseerd is. Krachtens deze vrijstelling is een bouwblok van meer dan 100 m2 op de locatie van Techval toegestaan, zodat sprake is van een VAB-vestiging, als bedoeld in artikel 1 onderdeel 77 van de Verordening ruimte.

Voor VAB-vestigingen, geldt het bepaalde in artikel 11.6 van de Verordening ruimte, op basis waarvan een uitbreiding van een niet agrarische ontwikkeling is toegestaan, mits de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak van meer dan 5.000 m2. In casu wordt

hieraan voldaan. Ook aan de overige eisen als geformuleerd in artikel 11.6 lid 1 onderdelen c t/m h wordt voldaan.

De drie overige bedrijfskavels maken eveneens deel uit van het gebied Integratie stad-land. De omvang van deze kavels is zodanig dat zij voldoen aan het gestelde in artikel 3.4 lid 1 van de Verordening ruimte.

Het bruto oppervlak van de drie percelen is minder dan 1 ha (artikel 1 onderdeel 14 Verordening ruimte), zodat de ontwikkeling geen betrekking heeft op een te ontwikkelen bedrijventerrein. Ook overigens voldoet de beoogde ontwikkeling op deze bedrijfskavels aan het hiervoor genoemde artikel 3.4 van de Verordening ruimte. In een door het college van b&w goed te keuren beplantingsplan en beheerplan worden de aard en omvang van het te realiseren groen vastgelegd.

Op basis van het provinciaal beleid mag geen sprake zijn van middelzware en zware bedrijvigheid. Vandaar dat in deze toelichting en in de regels van het bestemmingsplan voor ieder perceel de aard van de toegestane bedrijvigheid is toegelicht, waardoor op voorhand vaststaat dat het milieueffect van de te vestigen bedrijven (categorie 1 en 2) passend is binnen het bestaande gemengde gebied.

Tot slot dient het bestemmingsplan een verantwoording te bevatten van het ontbreken van financiële, feitelijke en juridische mogelijkheden om de bedrijfsontwikkeling niet elders binnen de kernen uit de gemeente te realiseren.

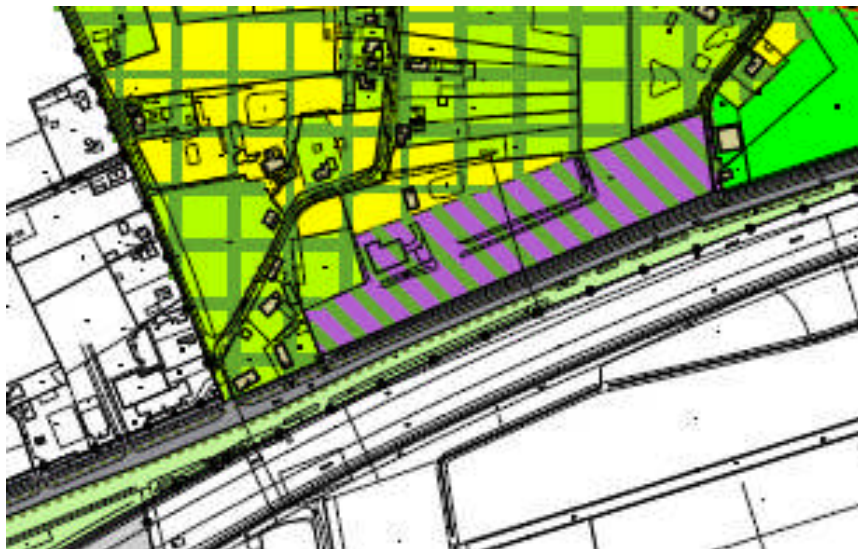
Het plangebied ligt volledig buiten de 100-jaars beschermingszone van grondwater, welke ten westen van het plangebied ligt. In paragraaf 2.2 van deze toelichting is onder het kopje 'waarom op deze locatie' reeds beknopt toegelicht wat de financiële, feitelijke en juridische aanleidingen zijn voor de ontwikkelingen op deze locatie. Deze zijn in meerdere paragrafen nader uitgewerkt in de plantoelichting.

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Structuurvisie Groene Schil

Voor de westelijke dorpsrand van Nuland heeft de provincie in 2004 de gemeente verzocht voor het kernrandgebied een integrale ruimtelijke visie op te stellen.

Aanvankelijk is deze visie als structuurschets vormgegeven (2007), later met de nieuwe Wro is deze uitgebreid tot structuurvisie onder andere vanwege de mogelijkheden voor een exploitatiebijdrage voor onrendabele delen in het plan.



Kaartfragment structuurvisie Groene Schil

Het plangebied is in de structuurvisie grotendeels opgenomen als zone met 'bedrijven in groen'. Daarbij is ervoor gekozen om de bedrijven te richten naar de A59 maar tevens ruimte te creëren voor een goede groene inpassing, vanwege de overgangen naar zowel het oostelijk gelegen open landschap als het noordelijk gelegen te ontwikkelen woongebied. Dit woongebied, getypeerd als 'nieuw groen woonlandschap' in de structuurvisie, kent een uitloper in het plangebied. In voorliggend bestemmingsplan zijn de in de structuurvisie aangegeven gebiedstyperingen en de begrenzingen daarvan exact overgenomen.

Ten aanzien van ontwikkelingen op deze locatie wordt in de structuurvisie het volgende aangegeven:

"Langs de A59 wordt een drietal bedrijfslocaties toegevoegd. Verdichting van het landschap is hier immers mogelijk (principe van binnendijs bouwen en buitendijs open houden van het landschap), echter vanwege het geluid van de A59 is woningbouw hier niet mogelijk. Daarbij speelt het voordeel dat de nieuwe bedrijven zelf als geluidsbuffer kunnen dienen ten gunste van de nieuwe woningen in het gebied Schotsheuvel – Papendijk."

"Aan de Hoolstraat ligt het bedrijf Techval, die zo kan verplaatsen en een bedrijfsbestemming kan krijgen. Ter afscherming van de beoogde woningbouw en ter ontlasting van de Nulandse en Geffense kommen zijn nu, langs de Rijksweg, drie bedrijvenpercelen geprojecteerd. De bedrijven komen daarmee aan de nieuwe Rijksweg te staan. De percelen zijn in groene houtopstanden gekaderd, met een open veld met bomen tussen de bebouwing en de Rijksweg."

De visie voorziet dus in bedrijven/kantoren gelegen in een groene setting met een hoge esthetische kwaliteit. Het uitgangspunt is dat deze ontwikkeling integraal wordt uitgevoerd. Daarmee wordt een aantal planologische, ruimtelijke en milieukundige doelen ingevuld:

- Reparatie van de planologische status van het bedrijf Techval, dat momenteel niet als zodanig is bestemd en vestigingsmogelijkheden voor enkele lokaal te verplaatsen bedrijven.
- Realisatie van een ruimtelijk goede afronding van de kern Nuland, door bij het begin van de geluidwal langs de A59 een stedenbouwkundig goede afronding te geven aan Techval, het bestaande nutsgebouw en de tussenliggende zone. Deze invulling dient te leiden tot een representatief beeldmerk voor Nuland, bestaande uit enkele bedrijven die worden gericht naar de A59 met tussen en voor de bedrijven ruime groenstructuren.
- Realiseren van geluidwerende maatregelen ter verbetering van het woon en leefklimaat in het aangrenzende gebied Schotsheuvel – Papendijk. Concreet zal door de realisatie van enkele gebouwen nabij de Rijksweg met daarachter een in groen opgenomen en dus niet zichtbare geluidwal het effect van de Rijksweg (met name geluid en licht) op het nieuwe woongebied afnemen.

Ter zake de ontwerp-structuurvisie Groene Schil Nuland heeft de provincie kanttekeningen geplaatst ten aanzien van de bedrijfslocaties. De gemeenteraad heeft besloten dat de zienswijze geen aanleiding is om de structuurvisie aan te passen en het college is gehouden aan het geven van uitvoering van het raadsbesluit, dit mede omdat de Verordening Ruimte voldoende mogelijkheden biedt voor realisatie van de plannen zoals die nu voorliggen. Dit heeft er o.a. toe geleid dat de planlocatie voor ongeveer 50% zal worden ingevuld met groen.

Provinciale zienswijze

Ter zake de ontwerp-structuurvisie Groene Schil Nuland heeft de provincie kanttekeningen geplaatst ten aanzien van de bedrijfslocaties. In de brief van 27 januari 2009 met kenmerk 1465238/1494664 is hierover het volgende opgenomen:

“Behoud en ontwikkeling van de bestaande terreinen voor de reguliere bedrijvigheid is van provinciaal belang. In dat kader hecht de provincie er aan dat oneigenlijk gebruik van bedrijventerreinen en het ontwikkelen van nieuwe bedrijventerreinen zonder het aantonen van behoefte/noodzaak in het kader van zuinig ruimtegebruik, wordt voorkomen.”

“Wij constateren dat een onderbouwing van de behoefte en noodzaak tot het opnemen van bedrijvigheid/kantoren ter plaatse ontbreekt.”

“Naar onze mening is bedoelde ontwikkeling langs de Parallelweg niet overeenkomstig het provinciaal belang. Zeker ook niet omdat op een steenworp afstand, aan de overzijde van de A59, het bedrijventerrein Heesch-West zal worden ontwikkeld.”

Hierna zijn de in dit kader relevante aspecten nader toegelicht. Op basis daarvan heeft de gemeenteraad de structuurvisie op dit onderdeel ongewijzigd vastgesteld. De basis voor de ongewijzigde vaststelling is dat met de invulling gekomen wordt tot een duidelijke afronding met het buitengebied.

Het historische lint Nulandse Papendijk vormt de duidelijk c.q. harde plangrens waarbij aan de kernzijde – dus ook in onderhavig plangebied - alleen sprake is van binnendijs bouwen in een groene setting. Hierdoor is er sprake van een gefaseerde overgang naar de openheid van het gebied tussen de Nulandse Papendijk en de kern Geffen.

Ontwikkeling nieuw bedrijventerrein

De beoogde bestemmingswijziging leidt ertoe dat een agrarische bestemming wordt omgezet naar bedrijven en groen. In die zin betreft het bedrijfsontwikkeling, doch geen nieuw bedrijventerrein overeenkomstig de provinciale definitie (VR). Feitelijk richt de bestemmingswijziging zich op een passende planologische regeling voor een bestaande bedrijf op de locatie (Techval) en de bestemming van de aan dit bedrijf grenzende grond tot aan het nutsgebouw voor bedrijven en groen. De zone sluit aan op het bestaande bedrijventerrein Nuland, dat eveneens aan de Rijksweg is gelegen. De planlocatie gaat gedeeltelijk schuil achter de geluidwal langs de A59.

Aldus gaat het hier om actualisatie en beperkte uitbreiding van bedrijvigheid in aansluiting op bestaand bedrijventerrein en ruimtelijk ingekaderd door dit bestaande bedrijventerrein, de Rijksweg en de bestaande nutsvoorziening. In het kader van goed en duurzaam ruimtegebruik wordt gekomen tot logische begrenzingen in aansluiting op bestaand stedelijk gebied. Uitgaande van het aanwezige nut en noodzaak van de bestaande bedrijvigheid en bedrijfsvestiging (zie hierna) wordt gekomen tot een in aard en omvang acceptabele afronding met enkele bedrijven overeenkomstig de VR.

Ruimtelijke en planologische behoefte en noodzaak planlocatie

Het terrein maakt onderdeel van de zone waar op basis van de structuurvisie Groene Schil Nuland sprake is van binnendijs bouwen in een groene setting. Zoals hiervoor is aangegeven, is er binnen de planlocatie reeds sprake van een bedrijf. Dit bedrijf Techval beslaat in de huidige situatie ongeveer de helft van de planlocatie, met name vanwege het ruime terrein dat in gebruik is voor buitenopslag.

Dat terrein is volledig voorzien van een puinverharding. Eerder is aangegeven dat de gemeente het bedrijf positief wil bestemmen onder de voorwaarde van een verbeterde ruimtelijke inpassing. Onderdeel daarvan is dat de buitenopslag wordt stopgezet en dat de puinverharding waar nodig wordt gesaneerd.

Ruimtelijke aanleidingen voor de bedrijfsontwikkeling op deze locatie zijn:

- Ruimtelijk en functioneel invulling geven aan een 'restgebiedje' in de kernrandzone;
- Opheffen rommelig beeld kernrandzone en realiseren accent in de dorpsrand van Nuland waar nu de geluidwal eindigt door middel van bebouwing in een groene setting;
- Verplaatsen bedrijfsentree van kwetsbare Hoolstraat en woongebied Schotsheuvel – Papendijk naar geschikte Rijksweg;
- Functioneel passende scheiding tussen Rijksweg en woongebied Schotsheuvel – Papendijk;
- Realiseren van bedrijvigheid in combinatie met groenelementen ter versterking van een duurzame kernrand en overgang naar het oostelijke landelijke gebied, alsmede een groene overgang naar het noordelijke woongebied Schotsheuvel – Papendijk;
- Goede invulling van de milieuzone tussen de Rijksweg en het woongebied Schotsheuvel – Papendijk en versterking van de geluidwerende werking door gebouwen en een geluidwal te combineren.

Ruimtelijke en planologische behoefte en noodzaak van de bedrijven

De ontwikkeling van de planlocatie is niet bedoeld voor de vestiging van willekeurige bedrijven, zoals op een regulier bedrijventerrein veelal wel het geval is. Binnen de planlocatie worden lokale, te verplaatsen bedrijven voorzien. Voor deze bedrijven gelden individuele noodzaken om ter plaatse gevestigd te blijven c.q. zich te vestigen op de locatie. Feitelijk betreft het het positief bestemmen van een bestaand bedrijf en hervestiging van bedrijven die dienen te wijken voor ontwikkeling elders in het Groene Schil-gebied. Daarnaast is aan de planrealisatie een bijdrage gekoppeld aan het groenfonds Structuurvisie Groene Schil, welke noodzakelijk is om de daarin vastgelegde ruimtelijke kwaliteit te kunnen realiseren.

Techval

Het installatietechnische bedrijf Techval is reeds op de bestaande locatie aanwezig en wordt gelegaliseerd. De benodigde bedrijfsaanpassingen vergen een financieel haalbare investering. Algehele bedrijfsverplaatsing is financieel onmogelijk, evenals sanering van de bestaande locatie. Hergebruik van de bestaande locatie zal naar alle waarschijnlijkheid niet tot planologische, ruimtelijke en milieukundige verbetering leiden. Behoud van het bedrijf op de bestaande locatie in relatie met verbeterde ruimtelijke en functionele inpassing is daarom gewenst.

Besluit vaststelling gemeente

De gemeenteraad van Maasdonk onderschrijft de provinciale beleidsbeginselen m.b.t. de realisatie van nieuwe bedrijventerreinen in relatie tot bestaand stedelijk gebied en compact ruimtegebruik. Op basis van bovenstaande bevindingen heeft de gemeenteraad geconstateerd dat het in voorliggende situatie geen regulier nieuw bedrijventerrein betreft maar een gedeeltelijke legalisatie en gedeeltelijke uitbreiding op een daarvoor geschikte locatie met een toegestane omvang kleiner dan 1 hectare, op een terrein van in totaal 3,3 hectare. Daar komt bij dat daarmee een aantal belangrijke ruimtelijke opgaven binnen de gemeente wordt mogelijk gemaakt, zoals de realisatie van de Groene Schil Nuland, leidend tot bedrijfsverplaatsing van momenteel ongunstig gesitueerde bedrijven en financiële bijdragen voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

Gezien de 'oude verplichting' om alsnog een passende bestemming toe te kennen aan het gebied naar aanleiding van de uitspraken van GS en Raad van State inzake bestemmingsplan buitengebied, een juiste invulling van de provinciale aanduiding 'integratie stad en land' en het nut en de noodzaak van legalisatie en verplaatsing van de bedrijven, is de gemeenteraad voornemens om conform de structuurvisie onderhavig plan te vertalen naar een bestemmingsplan. De daarvoor destijds door de provincie gewenste nadere toelichting is in voorliggend document opgenomen. Daarnaast is in een anterieure overeenkomst een substantiële bijdrage vastgelegd aan verbetermaatregelen ruimtelijke kwaliteit, o.a. door de aanleg van groen. Daartoe is het grootste deel van het plangebied ook bestemd als groen. Tot slot is geconcludeerd dat de ontwikkeling van De Terp – een mogelijke alternatieve locatie waar na herstructurering onderhavige bedrijven zouden kunnen worden gehuisvest – reeds autonoom wordt gevuld en dat aldus aan de eis om eerst binnenstedelijk de mogelijkheden te benutten wordt voldaan. Het plan voldoet aan de Verordening Ruimte.

Landschapsvisie Nuland Geffen

De Landschapsvisie is opgesteld om richting te geven aan de toekomstige ontwikkelingen van de landschapsecologische zone. In de visie wordt de vormgeving van de rode ontwikkelingen in de zone weergegeven met als uitgangspunt het behoud van de openheid en de zichtlijnen. Teneinde het contrast tussen de landschappen te versterken, wordt op de dekzandrug beplanting ingepast die aansluit op de Geffense bosjes en de zone ten oosten van Rosmalen, dit in tegenstelling tot de laagte aan de noordkant van de dekzandrug waar de openheid richtinggevend zal zijn. Specifieke vormen van woningbouw, met name in extensieve woonmilieus, worden toegelaten, zo ook noordelijk van onderhavig plangebied. Rode ontwikkelingen worden alleen toegelaten om de randen te versterken. Binnen de planlocatie is daarom een evenwichtige combinatie uitgewerkt van woningbouw in lage dichtheid in aansluiting op het noordelijk gelegen te ontwikkelen woongebied, kleinschalige bedrijvigheid ter afronding van de bedrijfsstrip aan de Rijksweg en een ruime groene inrichting rond de bedrijven en woningen, resulterend in een goede landschappelijke inbedding van de kernrand.

4. OMGEVINGSASPECTEN

Naast programmatische randvoorwaarden kent de ontwikkeling van de locatie ook ruimtelijke randvoorwaarden. Hierbij gaat het om randvoorwaarden ten aanzien van onder meer milieuaspecten als geluid, milieuzonering, geurhinder, bodem- en luchtkwaliteit, en omgevingsaspecten als water en archeologie. In deze paragraaf worden voor elk relevant ruimtelijk aspect de randvoorwaarden geformuleerd.

4.1. Bodem

Door CSO Adviesbureau is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het plangebied aan de Hoolstraat te Nuland. (Rapportnummer 08J147.R03, datum 27 april 2009).

Op basis van de resultaten van het voorafgaand aan het bodemonderzoek uitgevoerde vooronderzoek is een hypothese opgesteld met betrekking tot de verontreinigings situatie, namelijk:

- de bestrijdingsmiddelen- c.q. chemicaliënopslag ter plaatse van de loods wordt beschouwd als verdacht voor plaatselijke bodemverontreiniging met een duidelijke verontreinigingkern;
- het bedrijfsterrein zelf wordt beschouwd als onverdacht met betrekking tot bodemverontreiniging;
- de puinverharding ter plaatse van het bedrijfsterrein wordt beschouwd als verdacht voor diffuse, plaatselijk verontreiniging met asbest;
- het overige terrein, zijnde agrarische weilanden op het zuidelijk deel van het plangebied, wordt beschouwd als onverdacht zijn ten aanzien van bodemverontreiniging.

De hypothese dat de bestrijdingsmiddelen- c.q. chemicaliënopslag verdacht is voor plaatselijke bodemverontreiniging blijkt juist, gezien de aangetroffen grondwaterverontreiniging met koper, PCB's, minerale olie en bestrijdingsmiddelen. De hypothese dat het bedrijfsterrein zelf onverdacht is met betrekking tot bodemverontreiniging, blijkt na uitvoering van het onderzoek onjuist. De hypothese dat de verhardingslaag ter plaatse van het opslagterrein plaatselijk verdacht is voor verontreinigd met asbest, blijkt na uitvoering van het onderzoek juist.

Vanuit milieuhygiënisch oogpunt is het terrein niet zonder meer geschikt voor de beoogde bestemming. Om het plangebied hiertoe geschikt te maken, zijn aanvullende maatregelen noodzakelijk ter plaatse van de puinverharding en het grondwater ter plaatse van de bedrijfsloods. In overleg tussen het onderzoeksbureau en Techval is een nadere onderzoeksopzet en saneringsplan opgesteld conform bovenstaand advies.

4.2. Watertoets

Door CSO is een waterparagraaf plangebied “bedrijventerrein Hoolstraat” opgesteld (Projectcode CSO 08J147, Rapportnummer 08J147.R05, datum 7 september 2009). Op basis van de informatie over de planontwikkeling en het beleid van de waterbeheerders is eerst een concept-waterparagraaf opgesteld, welke ter beoordeling aan zowel het waterschap Aa en Maas (mevrouw M. van Schelven) als de gemeente Maasdonk (de heer P. van Dongen) is voorgelegd. Over de gewenste situatie en daarmee de definitieve waterparagraaf bestaat overeenstemming met deze waterbeheerders.

Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 33.000 m², het toekomstige verhard oppervlak wordt geschat op 17.700 m². Het hemelwater afkomstig van de bebouwing en verharding wordt zoveel mogelijk bovengronds naar een te realiseren wadi afgevoerd, waar het gecontroleerd in de bodem kan infiltreren.

Voor een bui met een terugkeerduur $T=100+10\%$ bij een duur van één dag geldt een benodigde berging van 1.326 m³. De waterberging dient gerealiseerd te worden boven de GHG van circa 0,6 m-mv. Het bodemoppervlak van de te realiseren waterberging bedraagt derhalve 2.210 m². Aan de zuid- en oostzijde van het bedrijf Techval is hiervoor een ruime zone in te richten. In het bestemmingsplan is een aanduiding opgenomen met beperkte overmaat, waar de wadi wordt gerealiseerd. De te realiseren wadi dient te worden voorzien van een humuslaag om eventuele verontreinigingen weg te vangen.

Om grondwaterverontreiniging te voorkomen, mogen geen uitlogbare bouwmaterialen zoals zink, koper, lood dienen worden gebruikt en dient een verantwoord weg- en groenbeheer zonder milieubelastende stoffen (bestrijdingsmiddelen) te worden uitgevoerd.

Voor de volledige watertoets wordt verwezen naar bovengenoemde rapportage van CSO. Aanvullend is de digitale watertoets op www.dewatertoets.nl ingevuld op basis van recentelijke beleidsveranderingen. De uitkomsten hiervan zijn als losse bijlage opgenomen (zie “uitgangspuntennotitie watertoets”). Daarnaast is de HNO-tool ingevuld, waaruit blijkt dat het in de waterparagraaf genoemde oppervlak voor de wadi inderdaad ruim voldoende is om aan de bergingsnormering te kunnen voldoen. De uitkomsten van de HNO-tool zijn als losse bijlage opgenomen.

Naar aanleiding van het vooroverleg (brief waterschap d.d. 14 mei 2013) is het waterschap akkoord met het voorontwerp bestemmingsplan mits in de planregels in alle perceelsbestemmingen ‘waterhuishoudkundige voorzieningen waaronder waterberging’ wordt opgenomen. Dit is waar nodig nog toegevoegd in het ontwerpplan.

4.3. Archeologie

Door SyntheGra bv is archeologisch bureauonderzoek en aanvullend veldonderzoek gedaan binnen het plangebied. Uit het "Inventariserend veldonderzoek d.m.v. boringen, Verkennende fase, Rijksweg te Nuland, twee locaties" (Projectnummer: S090081, datum: februari-maart 2009) blijkt het volgende.

Het doel van een archeologisch bureauonderzoek was het opstellen van een gespecificeerde archeologische verwachting voor het plangebied. Voor het plangebied geldt een middelhoge verwachting voor vuursteenvindplaatsen uit het laat-paleolithicum en mesolithicum en nederzettingsresten uit het neolithicum tot en met de nieuwe tijd. Het doel van het inventariserend veldonderzoek was om deze verwachting te toetsen.

Conclusies / beantwoording onderzoeksvragen

In het gebied bestaat de bodem uit dekzand dat tot het Laagpakket van Wierden van de Formatie van Boxtel behoort. Hieronder bevinden zich fluvioperiglaciale afzettingen. De bodem blijkt diep te zijn verstoord. Hierdoor is in geen enkele bodem een intact bodemprofiel aangetroffen.

De verwachting is dat binnen het gebied geen archeologische resten in situ aanwezig zijn, waardoor ook geen archeologische resten worden bedreigd door de voorgenomen ontwikkeling van het gebied. De middelhoge archeologische verwachting uit het bureauonderzoek kan op grond van de resultaten van het veldonderzoek naar laag worden bijgesteld.

Selectiebesluit

Op grond van de resultaten van het onderzoek wordt er voor het plangebied geen vervolgonderzoek geadviseerd. Het gebied is gedeeltelijk afgegraven. De rest van het gebied is tot op grote diepte verstoord. Hierdoor vermoeden we dat er geen archeologische resten meer aanwezig zijn binnen het plangebied. Bovenstaand advies vormt een zogenaamd selectie-advies. De gemeente heeft een selectiebesluit overgenomen conform het advies.

Mochten tijdens de geplande werkzaamheden toch archeologische waarden worden aangetroffen dan geldt conform artikel 53 van de gewijzigde Wet op de Archeologische Monumentenzorg¹⁵ een meldingsplicht bij de minister van Onderwijs, Cultuur en Wetenschap of ons inziens het door hem vertegenwoordigd bevoegd gezag, de gemeente Maasdonk.

4.4. Flora en fauna

Door CSO zijn de resultaten uit het flora en faunaonderzoek vastgelegd in de rapportage “Quickscan Natuurwetgeving, drie locaties nabij Hotel Nuland te Nuland” (Projectcode CSO 08J147, datum 19 januari 2009). Hieruit blijken de volgende bevindingen. Dit onderzoek had naast op onderhavige locatie betrekking op de locatie hotel Nuland en de planlocatie aan de overzijde van de Rijksweg. Hiervoor gelden echter andere bestemmingsplannen.

Flora

Binnen de plangebieden zijn geen ontheffingsplichtige plantensoorten geregistreerd of aangetroffen. Het is niet waarschijnlijk dat deze zullen worden aangetroffen, nader onderzoek wordt dan ook niet noodzakelijk geacht.

Fauna

Geconcludeerd wordt dat in het plangebied mogelijk beschermde soorten aanwezig zijn. Het gaat dan om algemeen voorkomende soorten (tabel 1 soorten). Voor de tabel 1 soorten (tabel 1 bijlage 1 AMvB 501) geldt een vrijstelling op de ontheffingsplicht in het geval van ruimtelijke ontwikkeling, wanneer zorgvuldig te werk wordt gegaan ten aanzien van flora en fauna (conform algemene zorgplicht).

De volgens het literatuuronderzoek in de omgeving van het plangebied voorkomende zwaardere beschermde soorten (tabel 2 en 3 soorten) zijn de volgende soorten:

- 1) grondgebonden zoogdieren: Das en Steenmarter;
- 2) Vleermuizen: Gewone dwergvleermuis, Gewone grootoorvleermuis, Laatvlieger, Rosse vleermuis, Ruige dwergvleermuis en Watervleermuis;
- 3) Reptielen en amfibieën: Alpenwatersalamander, Heikikker, Kamsalamander, Levendbarende hagedis en Rugstreeppad;
- 4) Vogels: vaste standvogels.

Ad. 1 Grondgebonden zoogdieren: Das en Steenmarter

Van aanwezigheid van de Das zijn geen sporen aangetroffen op het plangebied (latrines, burchten, wissels, e.d.). Mogelijk behoren de aanwezige weidegebieden tot het foerageergebied van de Das. Dit foerageergebied is echter dermate uitgestrekt (van circa 30 ha tot circa 400 ha groot) t.o.v. het betreffende plangebied van in totaal circa 3 ha dat het verlies aan oppervlak door de planontwikkeling naar verwachting geen effect zal hebben op een mogelijk lokaal voorkomende dassen populatie. Daarnaast blijft voldoende foerageergebied in de omgeving aanwezig.

Van de Steenmarter zijn sporen aangetroffen (afdrukken) waardoor de aanwezigheid is vastgesteld. Het gebruik van het plangebied kan bestaan uit foerageergebied en verblijfsgebied (al dan niet tijdelijk).

Ook de Steenmarter heeft een uitgestrekt foerageergebied (van circa 80 ha tot circa 700 ha groot) t.o.v. het plangebied zodat verlies door de planontwikkeling naar verwachting geen negatief effect zal hebben op een lokale populatie, ook gezien het feit dat dergelijk gebied in ruime mate in de omgeving aanwezig blijft. Het is echter mogelijk dat verblijfsplaatsen van de Steenmarter binnen het plangebied aanwezig zijn. Nader onderzoek naar de aanwezigheid van dit gebruik wordt op deze locatie noodzakelijk geacht.

Ad. 2 Vleermuizen

Het is mogelijk dat het plangebied gebruikt wordt door vleermuizen als verblijfsgebied, kraamlocatie, vliegroute, paarlocatie en foerageergebied. De aanwezige bebouwing en bomen op deze terreinen zijn in potentie geschikt als verblijfplaats (winter, zomer, kraamkolonie en paarplaats) vanwege de aanwezigheid van holten, spouwmuren, kieren en gaatjes in de gevel en dergelijke. Het verdwijnen van bomen, lijnvormige elementen, open plaatsen en bebouwing zal mogelijk een negatief effect hebben op de aanwezigheid van deze soorten. Geadviseerd wordt nader onderzoek te laten verrichten naar het gebruik van de locatie door vleermuizen.

Ad. 3 Reptielen en amfibieën

In de omgeving van het plangebied is volgens de literatuurgegevens de Alpenwatersalamander, Heikikker, Kamsalamander, Levendbarende hagedis en Rugstreeppad aangetroffen. Op enkele plaatsen zijn (o.a. direct buiten het plangebied) permanent watervoerende elementen aanwezig. Het plangebied is in potentie geschikt als verblijfsgebied voor deze soorten (met uitzondering van de Alpenwatersalamander en Heikikker), onder andere door de aanwezigheid van open zonnige zandige gebiedjes met daarnaast bodembekkende struikgewas. Geadviseerd wordt een nader onderzoek uit te laten voeren naar het voorkomen van de Kamsalamander, Levendbarende hagedis en Rugstreeppad.

Ad. 4. Standvogels

Mogelijk zijn broedlocaties van vaste standvogels aanwezig. Deze verblijfplaatsen (nestplaatsen) zijn het jaarrond beschermd (dus ook buiten het broedseizoen). Geadviseerd wordt een nader onderzoek naar het voorkomen van deze verblijfplaatsen uit te laten voeren. Ongetwijfeld zullen binnen de terreingrenzen van het plangebied broedvogels broeden (in bomen, struiken en in het veld). Geadviseerd wordt versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen (15 maart t/m 15 juli) uit te laten voeren.

Geadviseerd nader onderzoek is inmiddels afgerond. Uit het “Nader onderzoek Natuurwetgeving, Deelgebied 1 en 2, Onderzoeksterrein gelegen binnen kilometerhok X158 – Y414” (Projectcode CSO 08J147, gedateerd 18 augustus 2009) blijkt dat voor geen van de onderzochte soorten ontheffing dient te worden aangevraagd. Wel is een aanvullend advies opgenomen in de onderzoeksrapportage:

Hoewel tijdens de veldinspecties geen broedlocaties van vogels op het plangebied zijn aangetroffen, is niet uit te sluiten dat deze er wel zijn of in de toekomst zullen komen. In het algemeen wordt geadviseerd om versturende werkzaamheden uitsluitend buiten het broedseizoen (ongeveer tussen 15 maart en 15 juli, afhankelijk van soort en locatie) uit te laten voeren. In het kader van de algemene zorgplicht wordt het werken volgens de Natuurkalender ([www. Natuurkalender.nl](http://www.Natuurkalender.nl)) geadviseerd.

Daarnaast wordt geadviseerd in de plannen enkele aspecten van de aanwezige natuurwaarden aandacht te geven.

Behouden en verbetering van bestaande elementen. Het heeft de voorkeur dat lijnvormige elementen blijven bestaan of worden versterkt en indien niet mogelijk worden aangelegd. Versterking van deze lijnwerking kan gerealiseerd worden door bijvoorbeeld het aanplanten van bomenrijen.

Het heeft de voorkeur dat binnen het plangebied of daarbuiten ruigtes aanwezig blijven die als foerageergebied voor vleermuizen kunnen dienen.

Het heeft de voorkeur dat in deelgebied 2 enkele elementen die gunstig zijn voor de steenuil (rommelhoekjes, steen stapels, uitkijkposten, afwisseling grazige vegetatie, etc) niet ineens verwijderd worden, maar geleidelijk.

In al deze aspecten wordt voorzien middels de inrichtingsvisie die voor het plangebied is opgesteld (zie beschrijving elders in deze toelichting). Om verstoring door licht zoveel mogelijk te beperken kunnen voor de buitenverlichting speciale armaturen gebruikt worden die zeer weinig licht naar boven uitstralen. Dit is een inrichtingsaspect waaraan in de uitvoeringsfase invulling gegeven kan worden.

4.5. Geluid

Alcedo heeft een akoestisch prognoseonderzoek wegverkeerslawaaai uitgevoerd ter plaatse van de geplande nieuwbouw van woningen op twee deellocaties langs de A59 te Nuland (rapport 20082419.01 / concept / 12 juni 2009, geactualiseerd op de gemeentelijke beoordeling en definitief opgeleverd d.d. 6 april 2011). Tevens is hierin planologisch onderzoek opgenomen. Aangezien er zich in het plangebied bedrijven en woningen bevinden, dient te worden beoordeeld in hoeverre hierdoor akoestische knelpunten kunnen ontstaan.

De planindeling is in het akoestisch rekenmodel gemodelleerd. Uitgangspunt voor de bebouwing van de drie bedrijven is dat de gebouwhoogte 6 meter bedraagt (het bestemmingsplan staat evenwel hogere bebouwing toe, waardoor het afschermende effect in de praktijk beter kan zijn). Tussen de bedrijven en de woningen is een geluidwal opgenomen met een hoogte van 5 meter.

Oude Rijksweg

Uit de geluidscontouren blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Oude Rijksweg de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden.

Hoolstraat

Uit de geluidscontouren blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Hoolstraat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB voor een klein gedeelte van het plangebied wordt overschreden. Voor de woningbouw in dit gebied dient, afhankelijk van de uiteindelijke situering, eventueel een hogere waarde procedure doorlopen te worden. De maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB wordt over een klein gedeelte van het plangebied overschreden. Formeel is er binnen dit gebied geen woningbouw mogelijk bij het overschrijden van de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB. Door de woning op voldoende afstand van de weg te realiseren, leidt dit niet tot beperkingen.

Rijksweg A59

Uit de geluidscontouren blijkt dat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeerslawaaï van de Rijksweg A59 de voorkeursgrenswaarde van 48 dB het gehele plangebied overschrijdt. Voor de beoordelingshoogte van 1,5 meter (op de begane grond) wordt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB niet overschreden. Voor de beoordelingshoogte van 4,5 en 7,5 meter wordt de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB over het gehele plangebied overschreden. Woningbouw is bij het overschrijden van de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB niet mogelijk. Woningbouw is in deze situatie wel mogelijk wanneer:

- de woning maximaal 1 bouwlaag heeft, met hierin de geluidsgevoelige ruimten opgenomen zoals de woonkamer, keuken en slaapkamers;
- extra bouwlagen kunnen enkel worden toegepast indien er geen geluidsgevoelige ruimten worden opgenomen of door het creëren van een aanvullende geluidsafschermende voorziening en een optimale indeling van de woning. De indeling van de woning dient dusdanig te zijn, dat er geen geluidsgevoelige ruimten gelegen zijn aan de gevel met een geluidsbelasting hoger dan de maximaal toelaatbare grenswaarde.

Het verder verhogen van de geluidwal tot bijvoorbeeld 8 meter hoogte heeft onvoldoende geluidsafschermend effect om de geluidsbelasting op 4,5 en 7,5 meter te verlagen tot onder de maximaal toelaatbare grenswaarde van 53 dB.

Het geluidsbeleid van de gemeente Maasdonk (bron: Aldeco, uit overleg met gemeente) kan aanvullende voorwaarden aan bijvoorbeeld de ruimte-indeling van de woning en aanvullende voorzieningen zoals een geluidsluwe gevel verlangen. De nu gekozen oplossing is om geluidgevoelige ruimtes op de woonlaag te realiseren en eventueel op de verdieping, behoudens aan de zuidgevel, danwel het zuidelijk dakvlak. De woning zal daarbij bestaan uit 1 bouwlaag met daarop een kap. Aldus wordt aan de geluidnormen voldaan en wordt – indien nodig – ontheffing hogere grenswaarde aangevraagd voor de realisatie van de woning met kap.

In 2012 heeft de gemeente de onderzoeksbevindingen opnieuw getoetst. Geconstateerd is dat de conclusies vooralsnog voldoende duidelijkheid bieden om de bestemmingsplanprocedure te starten. Inmiddels wordt uitgegaan van de realisatie van 1 extra woning, waar het onderzoek nog is gebaseerd op 2 woningen. De gemeente heeft besloten dat beschikbaar onderzoek de basis vormt voor een mogelijke toekomstige bouwaanvraag en dat aan de hand van een concreet bouwplan het aspect wegverkeerslawaaï opnieuw berekend moet worden. Dit aanvullende onderzoek dat t.z.t. wordt uitgevoerd is dan tevens de basis voor een eventuele ontheffingsprocedure hogere grenswaarde.

4.6. Luchtkwaliteit

Door CSO zijn de resultaten uit het luchtkwaliteitonderzoek vastgelegd in de rapportage “Luchtkwaliteitsonderzoek Plangebieden A59 te Nuland, gemeente Maasdonk” (Projectcode CSO 08J147.R08, datum 22 juni 2009).

In artikel 5.16 van de gewijzigde Wet milieubeheer is vastgelegd onder welke voorwaarden bestuursorganen de bevoegdheden uit lid 2 mogen uitoefenen. Als aan één van de volgende voorwaarden is voldaan, vormen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt - al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project draagt “niet in betekenende mate” bij aan een verslechtering van de luchtkwaliteit;
- een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit), of binnen een regionaal programma van maatregelen.

Op basis van de uitgevoerde berekeningen wordt geconcludeerd dat in het heden, maar ook in de toekomst, de luchtkwaliteit in het plangebied van de ontwikkelingen langs de A59 te Nuland, gemeente Maasdonk, aan alle grenswaarden uit de Wet luchtkwaliteit zal voldoen. Vanuit de Wet luchtkwaliteit zijn er daarom geen belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan, waarin de beschreven ontwikkelingen langs de A59 te Nuland mogelijk worden gemaakt.

4.7. Externe veiligheid

Door CSO is het rapport “Externe Veiligheid Plangebieden A59 te Nuland, Gemeente Maasdonk” opgesteld (Rapportnummer: 08J147.R09, Versiedatum: 19 juni 2009). Naar aanleiding van gewijzigde regelgeving is dit rapport geactualiseerd (rapport 11J163.R001, versie 11 januari 2012). Hieruit blijken voor onderhavige planontwikkeling de volgende aspecten van toepassing.

Ten aanzien van de ontwikkeling van de bedrijven en woningen aan de Hoolstraat te Nuland zijn alleen de transporten van gevaarlijke stoffen over de A59 relevant gebleken. De ontwikkeling is binnen het invloedsgebied (groepsrisico) en het 200 meter gebied van deze transportas gelegen.

Door uitvoering van het plan neemt de hoogte van het groepsrisico voor de A59 niet waarneembaar toe en blijft de normwaarde ruimschoots onderschreden.

Gezien het bovenstaande zijn er vanuit het oogpunt van Externe Veiligheid géén belemmeringen voor de vaststelling van het bestemmingsplan.

4.8. Verkeersafwikkeling

Het verkeer van en naar de bedrijven kan direct worden afgewikkeld via de Rijksweg naar de autosnelweg A59 ('s-Hertogenbosch – Nijmegen) via aansluitpunt Nuland. Dit aansluitpunt ligt op circa 1 km afstand van de bedrijven.

Verkeersgeneratie

Aan de hand van publicatie 256 “Verkeersgeneratie woon- en werkgebieden, vuistregels en kengetallen gemotoriseerd verkeer”, gepubliceerd door het CROW, d.d. oktober 2007, is de verkeersgeneratie berekend. Aan de hand van de berekeningen zullen er ruim 400 verkeersbewegingen per werkdag worden gegenereerd. Dit zal niet leiden tot problemen op het aansluitende wegennet. Opgemerkt wordt dat dit gedeeltelijk reeds bestaand verkeer is (Techval) en gedeeltelijk verplaatsing van verkeersbewegingen (overige lokaal te verplaatsen bedrijven).

4.9. Geur

Ten behoeve van de bestemmingsplanwijziging Hoolstraat is een geuronderzoek noodzakelijk daar het plan voorziet in de realisatie van geurgevoelige objecten nabij verschillende veehouderijen. Dit onderzoek, gedateerd juli 2012, is door Pouderoyen Compagnons uitgevoerd (zie bijlage). Hierin is de volgende conclusie opgenomen.

De gemeente Maasdonk ligt in het concentratiegebied zuid, de planlocatie ligt buiten de bebouwde kom, daardoor zou ter plaatse een geurnorm van $14,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ gelden. Echter de gemeente Maasdonk heeft een geurverordening (Geurverordening gemeente Maasdonk 2011) vastgesteld. In plandeel Schotsheuvel is conform artikel 7 van de geurverordening een aanpassing van de geurnorm, geldende voor geurgevoelige objecten gelegen buiten de bebouwde kom van toepassing van $10,0 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ voor de voorgrondbelasting.

In de omgeving liggen diverse veehouderijen. Onderzocht zijn alle veehouderijen binnen een straal 2 km van het plangebied. Voor de voorgrondbelasting zijn de omliggende bedrijven getoetst op het dichtstbijzijnde punt van het bestemmingsplan. De hoogste geurbelasting treedt op het meest zuidwestelijke punt van het bestemmingsplan en bedraagt $8,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ en wordt veroorzaakt door de veehouderij aan de Nulandse Weerscheut 4. De gestelde geurnorm wordt niet overschreden. Het hinderpercentage bedraagt 12 -19%. De milieukwaliteit wordt als matig tot redelijk goed beoordeeld. Geconcludeerd kan worden dat het bestemmingsplan geen belemmeringen opwerpt naar de omliggende veehouderijen.

De achtergrondbelasting is dusdanig dat het woon- en leefklimaat, op basis van de GGD-richtlijn geurhinder, als redelijk goed kan worden getypeerd.

Tot slot is beoordeeld of er een veehouderij in de directe omgeving aanwezig is, waar dieren aanwezig zijn waarvoor geen geuremissiefactor is vastgesteld. De dichtstbijzijnde veehouderij ligt op 320 m, de norm van 25 m wordt niet overschreden. Daarnaast liggen de dichtstbijzijnde dierenverblijven op 300 m afstand, zodat ook hier geconstateerd wordt dat er geen belemmeringen zijn.

5. PLANOLOGISCHE AFWEGING

5.1. Planologische acceptatie

Op basis van de in de voorgaande hoofdstukken beschreven planonderbouwing en de planologische en milieukundige onderzoeken die hebben plaatsgevonden, acht de gemeente deze ontwikkelingen ruimtelijk en planologisch passend op de bedoelde locatie.

Nut en noodzaak

Realisatie van onderhavig plan betekent een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van de zuidoostzijde van Nuland. Door de verbeterde ontsluiting en inrichting van het bestaande bedrijf Techval, verplaatsing van bedrijven die momenteel elders in de gemeente ongunstig zijn gelegen en de nieuw op te richten woning conform de structuurvisie Groene Schil, ontstaat een stedenbouwkundige versterking van de dorpsrand. Door realisatie van onderhavig plan zal de exploitatie van de bedrijven en een goede ruimtelijke en milieukundige inpassing duurzaam zeker gesteld worden. Dit is niet alleen planologisch wenselijk, maar is ook van belang voor de lokale sociale en economische structuur van Nuland (kwaliteitsverbetering, bedrijvigheid en werkgelegenheid). De realisatie van enkele bedrijven op deze locatie – uitdrukkelijk geen bedrijventerrein – heeft geen gevolgen voor de herstructurering van De Terp, dat als autonoom proces invulling zal krijgen met andere bedrijven. Naast De Terp komt geen andere bestaand bedrijventerrein binnen de gemeente in aanmerking voor onderhavige bedrijven.

Daarnaast is aan de planrealisatie een financiële bijdrage gekoppeld aan de Groene Schil, waarmee buiten het plangebied maar binnen de Groene Schil de ruimtelijke kwaliteit wordt versterkt.

Terzijde wordt opgemerkt dat het huidige agrarische gebruik van de locatie door de vorm en omvang van de locatie en de ingesloten ligging tussen bebouwde erven en infrastructuur op termijn niet als volwaardig gebruik kan plaatsvinden. Een functionele en ruimtelijke transformatie is ook daarom noodzakelijk.

Geschiktheid locatie

Voorliggende toelichting toont aan dat de onderhavige planlocatie geschikt is voor zowel bedrijfsherstructurering en -ontwikkeling als woningbouw conform de structuurvisie Groene Schil. De locatie is van voldoende omvang en de functies kunnen ruimtelijk en milieukundig goed worden ingepast (milieueffect beperkt tot categorie 1 en 2 bedrijven uit de VNG bedrijvenlijst). Daarbij is er voldoende ruimte gereserveerd voor een stevige groenstructuur in het gehele plangebied, voldoende ruimte voor de wateropgave en voor parkeren etc. op eigen terrein. De planologische veranderingen als gevolg van de realisatie van onderhavige plannen zijn zeker aanvaardbaar en zijn passend binnen de bepalingen van de provinciale Verordening Ruimte.

De kosten van aanleg zijn voor de initiatiefnemer, evenals de in de anterieure overeenkomst opgenomen investering in ruimtelijke kwaliteit; het onderhoud van de individuele bedrijven, woningen en percelen zal vervolgens door de toekomstige eigenaren/bewoners worden verricht.

5.2. Uitvoerbaarheid

De realisering en de kosten voor de realisatie van het plan, zijn voor rekening van de initiatiefnemers. Derhalve heeft de planontwikkeling geen financiële consequenties voor de gemeente Maasdonk. Wel is in de Structuurvisie Groene Schil m.b.t. exploitatie opgenomen dat de waardevermeerdering als gevolg van woningbouw en bedrijven ingezet zal worden voor andere in de structuurvisie genoemde beleidsdoelen. De gemeente heeft hiervoor zoals aangegeven met initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten.

Tot slot is in het bestemmingsplan een tweetal voorwaardelijke verplichtingen opgenomen, waarmee de realisatie van ruim 1,5 ha groen in het plangebied wordt afgedwongen en de aanleg van een groen ingerichte geluidwal.

De realisatie van de plannen staat voldoende vast, nu over de grondtransacties vergaande (contractuele) afspraken zijn gemaakt en er voor de gemeente voldoende zekerheid bestaat over de daadwerkelijke invulling van het groen en de bedrijfspercelen.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

Doelstellingen en planopzet

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende verbeelding. De basis voor de verbeelding is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de verbeelding is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven. Daarnaast is voor de regels ook aansluiting gezocht bij de Wet ruimtelijke ordening, onder meer met betrekking tot bepaalde formuleringen, de anti-dubbeltelregel en het overgangsrecht.

Voor de basis van de regels is uitgegaan van het vigerend plan.

6.1. Indeling

De regels zijn opgedeeld in vier hoofdstukken:

Hoofdstuk 1 bevat de begrippen (artikel 1) en een bepaling over de wijze van meten (artikel 2); deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde gegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels.

Hoofdstuk 2 bevat de (perceels-)bestemmingen.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelregel en algemene bouwregels.

Hoofdstuk 4 bevat tenslotte het overgangsrecht en de slotregel, met daarin de titel van het bestemmingsplan.

6.2. Artikelgewijze bespreking

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen, deze worden opsommingsgewijs in alfabetische volgorde aangegeven en dienen als referentiekader voor de overige regels. Voor de meeste begrippen is aansluiting gezocht bij de standaardformulering voorgeschreven in het SVBP.

Wijze van meten

In artikel 2 wordt aangegeven op welke wijze gemeten moet worden bij het beoordelen of de maatvoering in overeenstemming is met de regels. Ook voor de formulering van de wijze van meten is aansluiting gezocht bij de standaardbepaling uit bijlage 12 van het SVBP.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan is de volgende bestemming opgenomen:

Bedrijf

De bedrijven hebben een bedrijfsbestemming toegekend gekregen. Daarbinnen is op de verbeelding de maximaal toegestane goot- en bouwhoogte aangegeven. De toegestane aard van de bedrijvigheid (categorie 1 en 2 uit de bijgevoegde bedrijvenlijst) is vastgelegd door een koppeling met een bedrijvenlijst. Tevens is er een binnenplanse afwijkmogelijkheid opgenomen om te wijzigen naar een andere categorie bedrijvigheid indien voorafgaand met onderzoek is aangetoond dat dit milieukundig verantwoord is. Op het meest oostelijke perceel is detailhandel in auto's toegestaan.

Groen

De groenbestemming doelt op de aanleg en instandhouding van een robuuste groene inrichting. Daarbinnen zijn aanduidingen opgenomen voor de te realiseren waterretentie en voor de geluidwal en een aanduiding voor de aanleg van de toeritten naar de nieuwe bedrijfsperven.

Tuin

Bij de nieuw te realiseren woning is de situering van de woning op het perceel nader bepaald. De woning dient binnen de woonbestemming gerealiseerd te worden, daarbuiten zijn de gronden als tuin bestemd.

Wonen

De bestaande woning en het perceeldeel waarbinnen de nieuwe woning gerealiseerd kan worden, zijn bestemd als wonen. Toegestaan wordt een nieuwe woning in één bouwlaag met kap.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbelregel

Met de anti-dubbelregel wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende omgevingsvergunning voor het bouwen is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe vergunning mag worden meegenomen.

Algemene bouwregels

In dit artikel is een voorwaardelijke verplichting opgenomen m.b.t. de bouw van de nieuwe woning. Deze woning mag uitsluitend worden gebouwd indien ter plaatse van de aanduiding 'geluidwal' een geluidwal wordt gerealiseerd met een minimale hoogte van 5 m. Hiermee wordt een goed woon- en leefklimaat gegarandeerd voor de nieuwe woning. Daarnaast is met een voorwaardelijke verplichting vastgelegd dat de nieuwe bedrijfspercelen pas mogen worden gebruikt indien de omliggende groenstructuur is gerealiseerd.

Hoofdstuk 4: Overgangsrecht en slotregel

Overgangsrecht

In dit artikel is een regeling opgenomen voor bestaande zaken en rechten die niet in overeenstemming zijn met de overige regelingen in dit bestemmingsplan.

De regels voor het overgangsrecht zijn overgenomen uit het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening, waarin standaard overgangsrecht voor bestemmingsplannen is opgenomen.

Slotregel

De slotregel bevat de titel van het bestemmingsplan.

7. PROCEDURE

7.1. Vooroverleg

Het voorontwerp bestemmingsplan (maart 2013) is voorgeld aan de provincie en het waterschap. De vooroverlegreactie van het waterschap is verwerkt in de waterparagraaf van deze toelichting. De vooroverlegreactie van de provincie bevatte een aantal kernpunten die als volgt zijn verwerkt:

1. de borging van afspraken is vastgelegd in een inmiddels afgeronde en ondertekende anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemers. Hierin is o.a. vastgelegd de bijdrage aan het groenfonds en realisatieplicht van de groenstructuur. In paragraaf 5.2 van deze toelichting en ook elders is de relatie tussen bestemmingsplan en anterieure overeenkomst vastgelegd.
2. borging van het nieuwe groen in het bestemmingsplan is versterkt door de opname van een voorwaardelijke verplichting. In paragraaf 2.5 van de toelichting (beeldkwaliteit) is nader beschreven hoe deze samenhangt met een door het college van b&w goed te keuren beplantingsplan en beheerplan.
3. uitsluitend lichte bedrijvigheid is op basis van de VR toegestaan, geen middelzware of zware bedrijvigheid. Daartoe is in de regels en op de verbeelding een aanpassing doorgevoerd, waardoor categorie 1 en 2 bedrijven uit de bedrijvenlijst zijn toegestaan, met een afwijkmogelijkheid voor andere bedrijven met een milieukundig vergelijkbaar geringe uitstraling. Daarnaast is de bedrijfsontwikkeling kleiner dan 1 ha waardoor geen sprake is van een bedrijventerrein. De rond de bestemde bedrijfspercelen gelegen groenvoorzieningen worden als groen bestemd en vormen geen tot de bedrijven behorende voorzieningen E.e.a. is toegelicht in o.a. de paragrafen 2.3, 2.6 en 3.2 van de toelichting.
4. De ruimtelijke kwaliteit moet worden vastgelegd in een beplantingsplan en beheerplan. Hiertoe is in de regels een voorwaardelijke verplichting opgenomen die deze koppeling juridisch vastlegt en is in de toelichting paragraaf 2.5 en 3.2 aangevuld.
5. In paragraaf 2.2 van de toelichting en verder ook in andere paragrafen is nader ingegaan op de financiële, ruimtelijke en juridische noodzaak van onderhavige ontwikkeling op deze locatie.
6. de 'Ladder voor duurzame verstedelijking' is toegevoegd aan paragraaf 3.2. van de toelichting.

7.2. Zienswijzen

Uitsluitend de provincie heeft een zienswijze ingediend. Naar aanleiding daarvan heeft een gesprek plaatsgevonden met de provincie en is een gemeentelijke beantwoording van de zienswijze aan de provincie voorgelegd. Naar aanleiding van de zienswijze wordt het juridische deel van het bestemmingsplan als volgt aangepast:

Overeen is gekomen dat de toeritten tot de 3 nieuwe bedrijfskavels onderdeel uitmaken van de uitbreiding van bedrijfsoppervlakten. Aldus is in het bestemmingsplan opgenomen dat deze inritten een totaal ruimtebeslag mogen hebben van 250 m2 en wel binnen de daarvoor in het plan opgenomen aanduiding. Tegelijkertijd zijn de 3 bedrijfsbestemmingen met in totaal 250 m2 verkleind, zodat het totaal ruimtebeslag minder dan 1 ha blijft. Hiermee wordt voldaan aan de VR en is sprake van ontwikkeling van enkele bedrijven in het groen, niet van nieuw bedrijventerrein, zoals bedoeld in de VR.

De overige bespreekpunten uit de zienswijze hebben geen juridisch gevolg voor het bestemmingsplan, maar hebben wel geresulteerd in een nadere motivering van het plan door de gemeente. Samenvattend zijn de volgende aspecten van belang:

1. Vanuit ruimtelijk -, stedenbouwkundig -, milieu – en landschappelijk oogpunt is de beoogde locatie de enig mogelijke invulling. Er is dus geen andere invulling van de beoogde locatie mogelijk: feitelijke onmogelijkheid;
2. Het is noodzakelijk om hoogwaardige bedrijfskavels in een groene setting aan te bieden, om zodoende namelijk te kunnen voldoen aan de gemeentelijke “Structuurvisie Groene Schil Nuland”. Uit de toelichting in artikel 3.3 VR 2012 blijkt namelijk dat zorgvuldig ruimtegebruik ook kan geschieden door uitvoering te geven aan een gemeentelijke structuurvisie, zoals bijvoorbeeld ook recentelijk is gedaan in het bestemmingsplan Hotel Nuland;
3. Weliswaar raakt “De Terp” minder snel vol als aanvankelijk gedacht, maar wel naar verwachting (gefaseerd) binnen de planperiode van 10 jaar. De gronden voor bedrijvenstrook Hoolstraat zijn al gereserveerd (zie hierna bij punt 4);
4. De gegadigden voor de beoogde locatie (Romme, Slaats en Verstegen) willen persé naar deze beoogde locatie. Hierover zijn al vergaande (contractuele) afspraken met deze partijen gemaakt, anders hadden deze gegadigden reeds een optie op “De Terp” genomen: dit leidt eveneens tot een eveneens feitelijke onmogelijkheid voor een alternatieve invulling.

Bij de gewijzigde vaststelling van het bestemmingsplan is naast bovengenoemde aanduiding op de verbeelding en regeling in de regels nog een aantal fouten in de doornummering binnen de regels ambtshalve hersteld.

Voor een meer uitvoerig overzicht van de zienswijzebeantwoording en gewijzigde bestemmingsplanvaststelling wordt verwezen naar de verslaglegging welke als bijlage is toegevoegd.