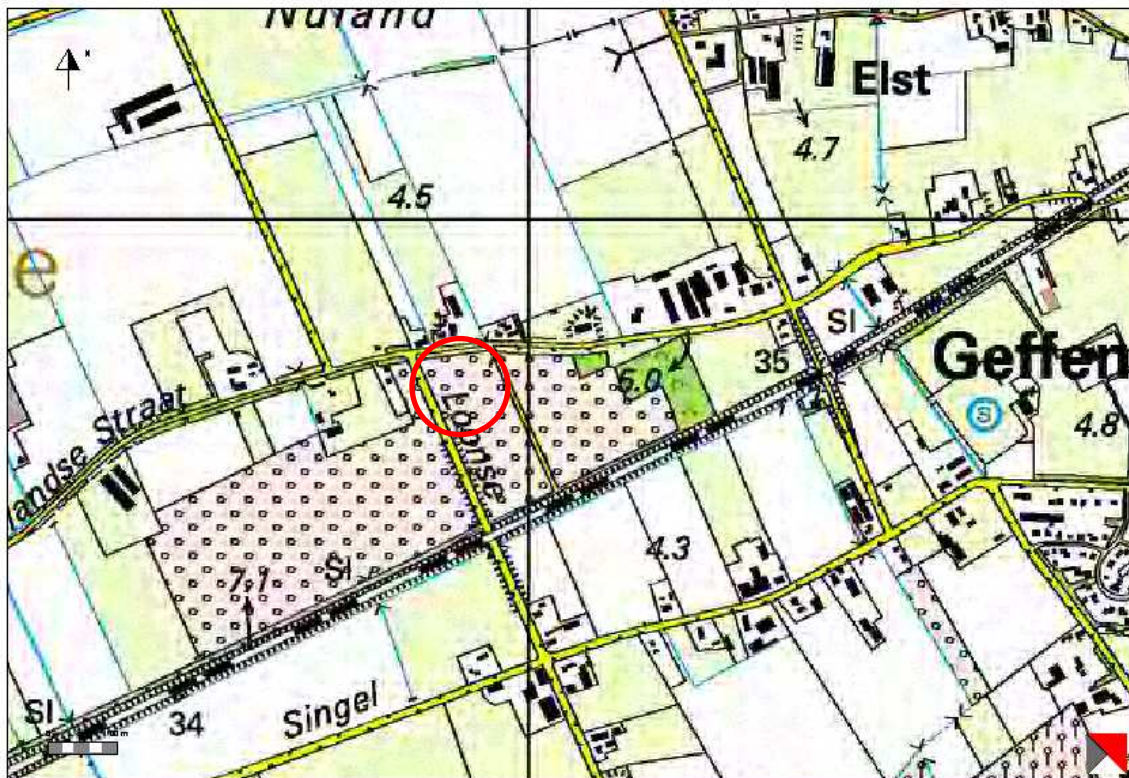


RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Uitbreiding agrarisch bouwblok
Nulandsestraat ong te Nuland

RUIMTELIJKE ONDERBOUWING

Uitbreiding agrarisch bouwblok
Nulandsestraat ong te Nuland



RLG Atlas 1-9-2009

Opdrachtgever:
Boomkwekerij Campeste BV
p/a Bosschebaan 23
5384 VX Heesch

Opgesteld door:
ZLTO Advies
Postbus 91
5000 MA Tilburg
tel. 013 - 5836580

drs. H.P.M. Manders
specialist ruimtelijke ordening

29 december 2009
9 maart 2010

inhoud

1. Inleiding

1.1 aanleiding	4
1.2 ligging en plangrens	5
1.3 leeswijzer	5

2. Plan

2.1 huidige situatie	7
2.2 toekomstige situatie	8

3. Beleid

3.1 provinciaal beleid	10
3.2 gemeentelijk beleid	10
3.3 vigerende bestemmingsplan	13

4. Ruimtelijke aspecten

4.1 flora en fauna	14
4.2 landschappelijke inpassing	17
4.3 cultuurhistorie en archeologie	17
4.4 mobiliteit en parkeren	19
4.5 technische infrastructuur	20

5. Milieu-aspecten

21

6. Waterparagraaf

24

7. Uitvoerbaarheid

7.1 maatschappelijke haalbaarheid	29
7.2 economische uitvoerbaarheid	29
7.3 Exploitatieplan	29
7.4 Planschade	29
7.5 conclusie	29

8. De afweging

30

9. Conclusie

31

Losse bijlagen:

- situatieschets en schetsplan
- erfbeplantingsplan (Tuinservice Heesch bv)
- AAB advies d.d. 24-9-2009
- advies Waterschap Aa en Maas d.d. 9-2-2010

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Door Boomkwekerij Meijs is in 2008 een verzoek ingediend bij de gemeente Maasdonk voor medewerking aan de bouw van een nieuwe loods en bedrijfswoning op het agrarische bouwperceel aan de Nulandsestraat te Nuland. Dit ten behoeve van de hier gevestigde boomkwekerij. Deze nieuwe bebouwing wordt buiten het bestaande agrarische bouwvlak gesitueerd. Daartoe is het noodzakelijk dat het bouwvlak vergroot wordt. Het vergrote bouwvlak krijgt een omvang van 0,75 ha.

De locatie zal ontwikkeld en geëxploiteerd worden door Boomkwekerij Campeste BV. Deze is begin 2009 opgericht door zoon Bart Meijs. Campestre BV heeft tot doel het kweken en verhandelen van boomkwekerijproducten. In het voorjaar van 2009 heeft Campestre BV de eerste 2 á 3 hectare van het perceel van Boomkwekerij Meijs in gebruik genomen. Dit zal voortaan ieder jaar gebeuren, zodat over 4 jaar het gehele perceel van 15 ha in gebruik is genomen. Aangezien volgens het teeltplan de teelt ca 5 jaar duurt, kan hierdoor continuïteit in de productie worden gecreëerd. Boomkwekerij Campestre BV is een zelfstandige onderneming die gevestigd is aan de Nulandsestraat (ongenummerd). Voor het welslagen van de onderneming is het van noodzakelijk belang dat de voorgestelde plannen voor de bouw van een bedrijfsruimte en op korte termijn daarna een bedrijfswoning voor Bart Meijs doorgang vinden.

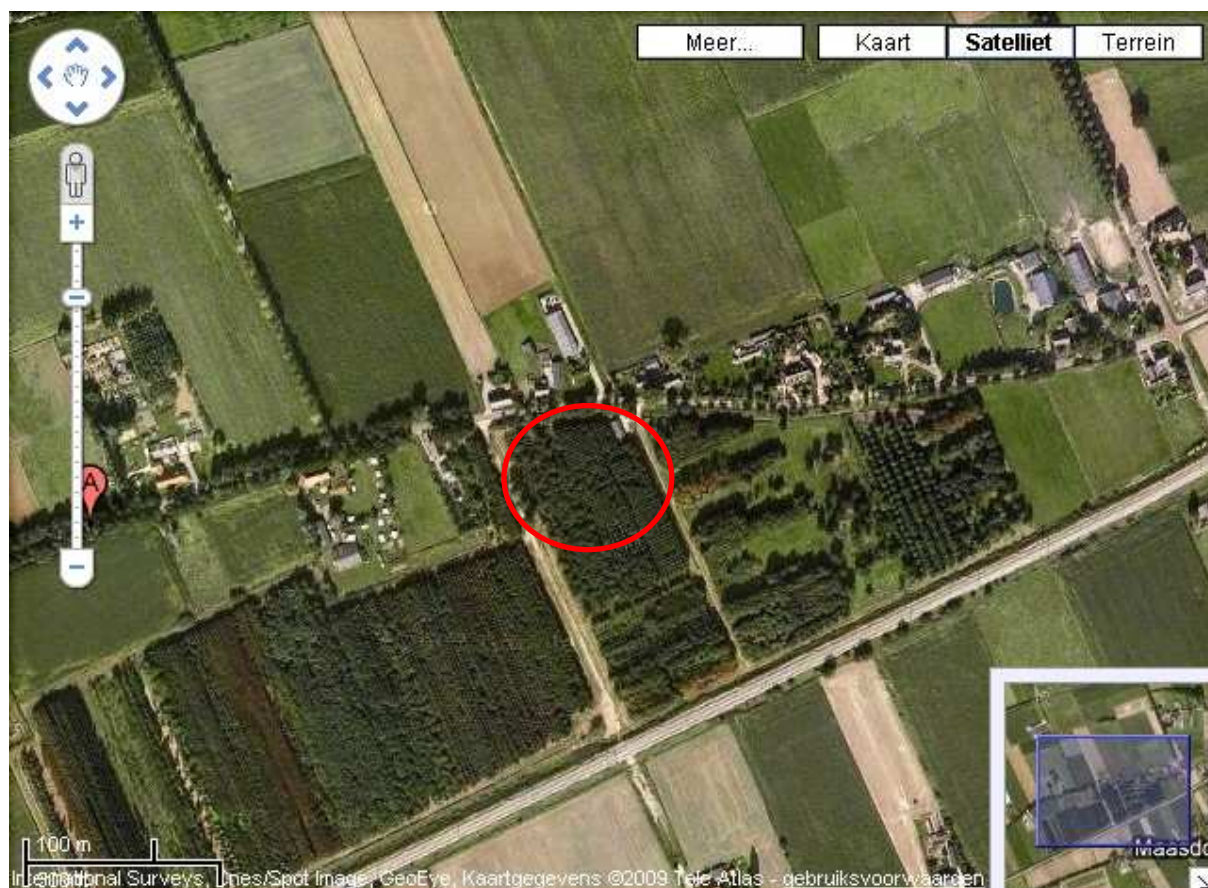
Om de vergroting van het huidige bouwvlak mogelijk te maken is de medewerking van de gemeente nodig. Het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maasdonk heeft te kennen gegeven (brief d.d. 10 juli 2009, kenmerk (UIT/09-05048) voornamelijk alleen medewerking te verlenen aan de bouw van de bedrijfsloods. Op grond van het AAB advies wordt de realisatie van de bedrijfswoning aan de bedrijfsontwikkeling ter plaatse van de onderneming gekoppeld. Op termijn wordt de mogelijkheid hiertoe echter niet uitgesloten. Daar dient dan een afzonderlijke procedure voor gevolgd te worden.

De gemeente heeft verzocht om door middel van een goede ruimtelijke onderbouwing aan te tonen dat de uitbreiding ruimtelijk haalbaar en inpasbaar is. Als dit uit de ruimtelijke onderbouwing blijkt is de gemeente bereid om de uitbreiding van het agrarisch bouwvlak direct in het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied op te nemen, zodat er geen afzonderlijke wijzigingsprocedure gevoerd hoeft te worden.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Maasdonk, aan de Nulandsestraat ong. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Nuland, sectie E, nr. 188. Ten zuiden van locatie ligt de spoorlijn Den Bosch-Nijmegen.

Figuur: ligging plangebied



1.3 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd.

Hoofdstuk 2 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven.

Hoofdstuk 3 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen.

Hoofdstuk 4 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten.

Hoofdstuk 5 geeft een beschrijving van de relatie met de diverse milieu-aspecten.

Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn.

Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie).

Hoofdstuk 8 geeft de integrale afweging en conclusie voor het plan.

2. Het plan

2.1 Huidige situatie

Op de locatie is de boomkwekerij van Boomkwekerij Meijs gevestigd. Hier ligt een kavel van 15 hectare waar bomen in de volle grond worden gekweekt. De kavel wordt doorsneden door een doodlopende openbare weg (Loonsestraat). Op de kavel is een bouwblok aanwezig voor een agrarisch bedrijf. Op deze kavel is een oude schuur aanwezig met een oppervlakte van circa 78 m² en een nokhoogte van 4 meter. In deze schuur vindt opslag plaats van materiaal en voorzieningen ten behoeve van de boomkwekerij.

De locatie wordt ontsloten via de Nulandsestraat, de doorgaande weg tussen Nuland en Geffen.

Figuur: bestaande situatie



2.2 De toekomstige situatie

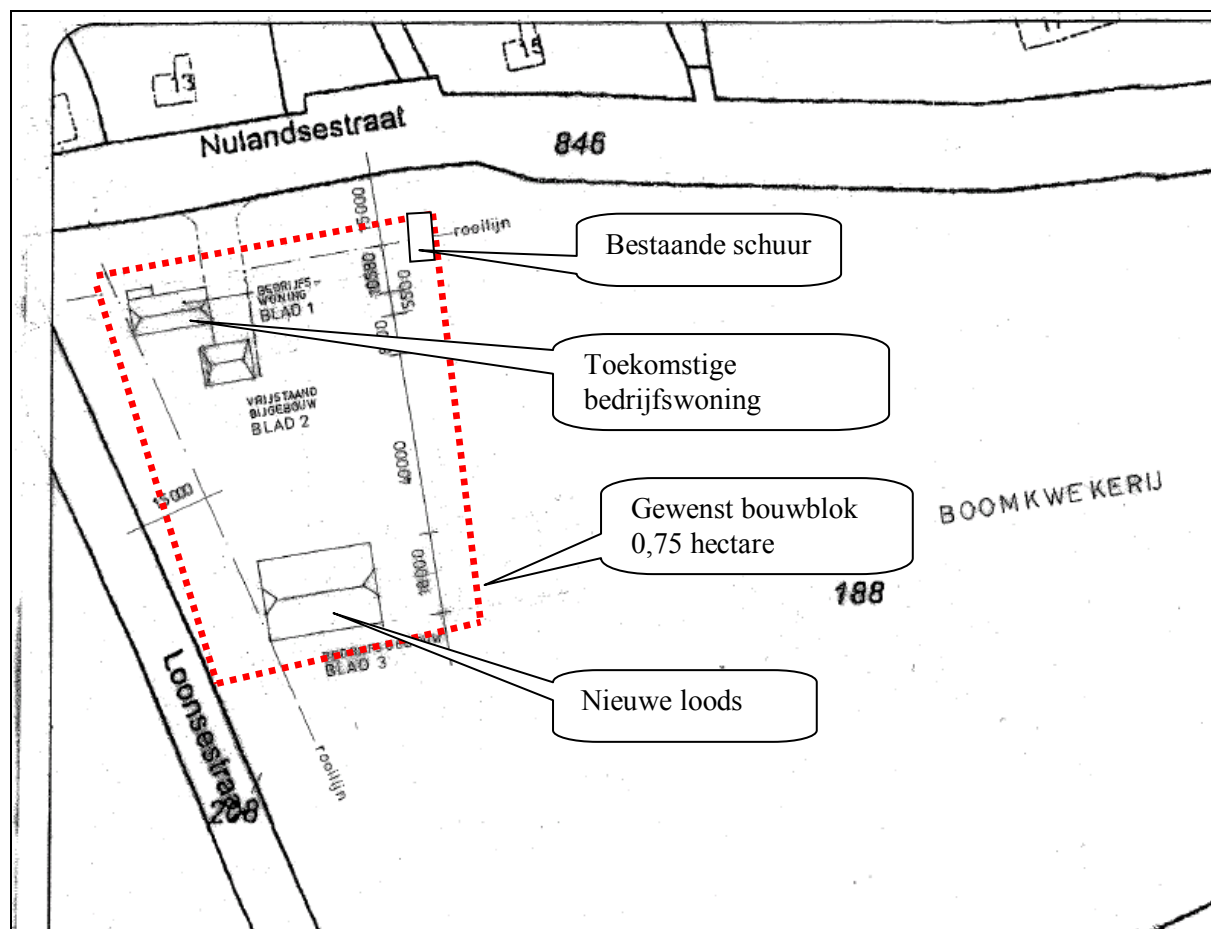
Het initiatief is er op gericht om op het perceel aan de Nulandseweg een nieuwe loods voor de boomkwekerij op te richten. Deze loods dient voor het verladen van bomen en de stalling van werktuigen. Nu gebeurt dat provisorisch in een oude schuur en vanaf de locatie aan de Bosschebaan in Heesch. Bedrijfslogistiek heeft het de voorkeur om dit vanaf de locatie aan de Nulandsestraat te doen. Door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is positief geadviseerd over de noodzaak van een dergelijke nieuwe bedrijfsruimte.

De loods wordt gerealiseerd in de hoek van het perceel met de Loonsestraat. Deze loods krijgt een oppervlakte van circa 450 m² (dat is inclusief een overstek van 5 x 18 meter) en een nokhoogte van 9 meter. Voor deze situering van de loods, buiten het bestaande bouwvlak, is gekozen vanuit bedrijfslogistieke redenen. Op die manier kan het perceel

namelijk ontsloten worden via de Loonsestraat. Nu gebeurt dat nog via de Nulandsestraat. Vanuit verkeersveiligheidsoverwegingen heeft een ontsluiting via de Loonsestraat echter de voorkeur. Deze is als doodlopende weg namelijk verkeersluw. Dit betekent dat de nieuwe bebouwing opgericht wordt bij de ingang aan de Loonsestraat. Dit houdt tevens in dat het bestaande bouwvlak vergroot wordt om de situering binnen een bouwvlak mogelijk te maken. Doordat het huidige bouwvlak zeer klein is, vindt er een aanzienlijke vergroting plaats van het bouwvlak, die groter is dan gangbare bouwvlak vergrotingen. Het nieuwe bouwvlak krijgt een omvang van 0,75 hectare. Daarmee wordt echter ruimschoots binnen de gangbare maat van 1 tot 1,5 hectare voor grondgebonden bedrijven gebleven.

Voor de nieuwe loods is een inrichtingsschets opgesteld die voorziet in een nieuwe bedrijfsruimte van circa 25 m bij 18 m. De loods krijgt een goothoogte van 3,50 m en een nokhoogte van 9 m. Deze hoogte is noodzakelijk om met vrachtwagens de loods in te kunnen. Voor bouwvoorschriften wordt aangesloten op de voorschriften uit het bestemmingsplan Buitengebied zoals die gelden voor agrarische bedrijfsgebouwen.

Het plan is tevens om op termijn een bedrijfswoning te realiseren bij het bedrijf. Momenteel ontbreekt er een bedrijfswoning op deze locatie. Door de AAB is nog niet positief geadviseerd over de noodzaak van een bedrijfswoning op dit moment. Vooralsnog wordt die dan ook nog niet toegestaan. Bij de indeling van het bedrijfsperceel en de bepaling van het bouwvlak wordt wel alvast rekening gehouden met de toekomstige situering van een bedrijfswoning.



Figuur: voorstel vergroting bouwvlak tot 0,75 hectare

In verband met de toekomstige situering van de bedrijfswoning wordt de nieuwe loods en het erf gesitueerd aan de Loonsestraat. De loods wordt daarbij zodanig gesitueerd dat:

- er voldoende manoeuvreerruimte is voor vrachtverkeer op het erf
- tussen de loods en de bedrijfswoning een erf wordt gerealiseerd dat tevens als opstelruimte dient voor gerooide bomen die transportklaar worden gemaakt;
- aangesloten wordt op de ontsluiting van het perceel aan de overzijde van de Loonsestraat. De loods komt daarmee centraal te staan op het totale perceel van het bedrijf;
- de afstand tot de tegenover gelegen woningen zo groot mogelijk is om mogelijke overlast te voorkomen.

Verder wordt de aanleg van een waterbassin voorzien waarin het schone hemelwater wordt opgevangen en dat gebruikt wordt voor beregening van het perceel.

Het verplaatsen van de ingang van het bedrijf van de Nulandsestraat naar de Loonsestraat heeft verder tot voordeel dat de verkeersafwikkeling veiliger kan verlopen. De Nulandsestraat is ten opzichte van het perceel hoger gelegen. Vruchtverkeer dat van en naar het bedrijf wil moet daartoe moeilijk manoeuvreren. Dit kan tot verkeersgevaarlijke situaties leiden. Met het verplaatsen van de ingang naar de Loonsestraat, die zich op hetzelfde niveau bevindt als het perceel, wordt het doorgaande verkeer over de Nulandsestraat minder gehinderd en kan het bedrijfsverkeer veiliger afgewikkeld worden.

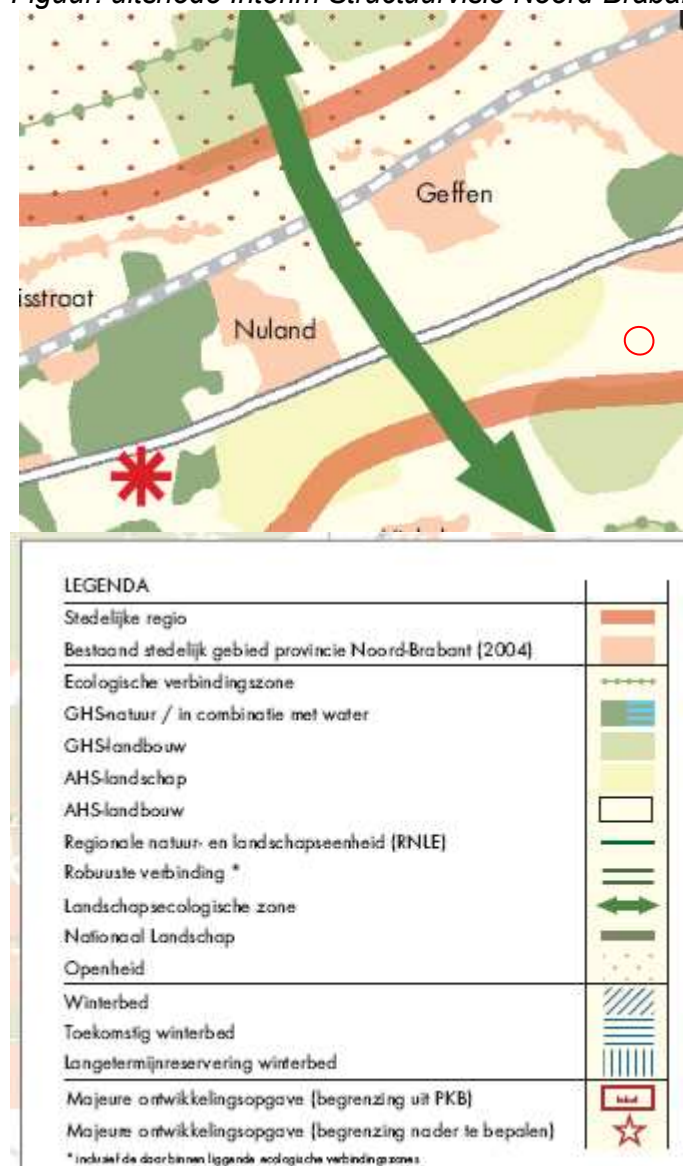
3. Beleid

3.1 Provinciaal beleid

Interim Structuurvisie Noord-Brabant/Paraplunota

De locatie is gelegen in het landelijk gebied en maakt binnen de ruimtelijke hoofdstructuur deel uit van de Agrarische Hoofdstructuur (deelgebied landbouw). Tussen de kernen Nuland en Geffen is de ontwikkeling van een robuuste landschapsecologische zone voorzien. De uitwerking van het agrarische vestigingsbeleid heeft plaatsgevonden in de zogenaamde Paraplunota. Hierin geldt als uitgangspunt dat grondgebonden agrarische bedrijven in de AHS landbouw mogen uitbreiden, tenzij overwegende bezwaren van natuurlijke, landschappelijke, cultuurhistorische, water- en bodemhuishoudkundige en milieuhygiënische aard zich daartegen verzetten. Gelet hierop is de beoogde uitbreiding van het agrarische bouwvlak naar 0,75 hectare in principe inpasbaar binnen de provinciale beleidsuitgangspunten.

Figuur: uitsnede Interim Structuurvisie Noord-Brabant 2008



De locatie is in het Uitwerkingsplan Waalboss gelegen in het landschappelijk raamwerk binnen de gebiedscategorie 'landschapontwikkeling'. In de gemeentelijke structuurvisie op het gebied tussen Nuland en Geffen is een inrichtingsvoorstel gedaan voor de invulling van dit gebied (zie 3.2).



- Landelijk gebied
landschappelijk raamwerk:
- landschapsbeheer
 - landschapontwikkeling
 - landschapsbeheer (overstromingsvlakte)
 - beekdalsysteem
 - landschapontwikkeling (overstromingsvlakte)
 - ontwikkeling groene geleding

figuur: Uitwerkingsplan Waalboss

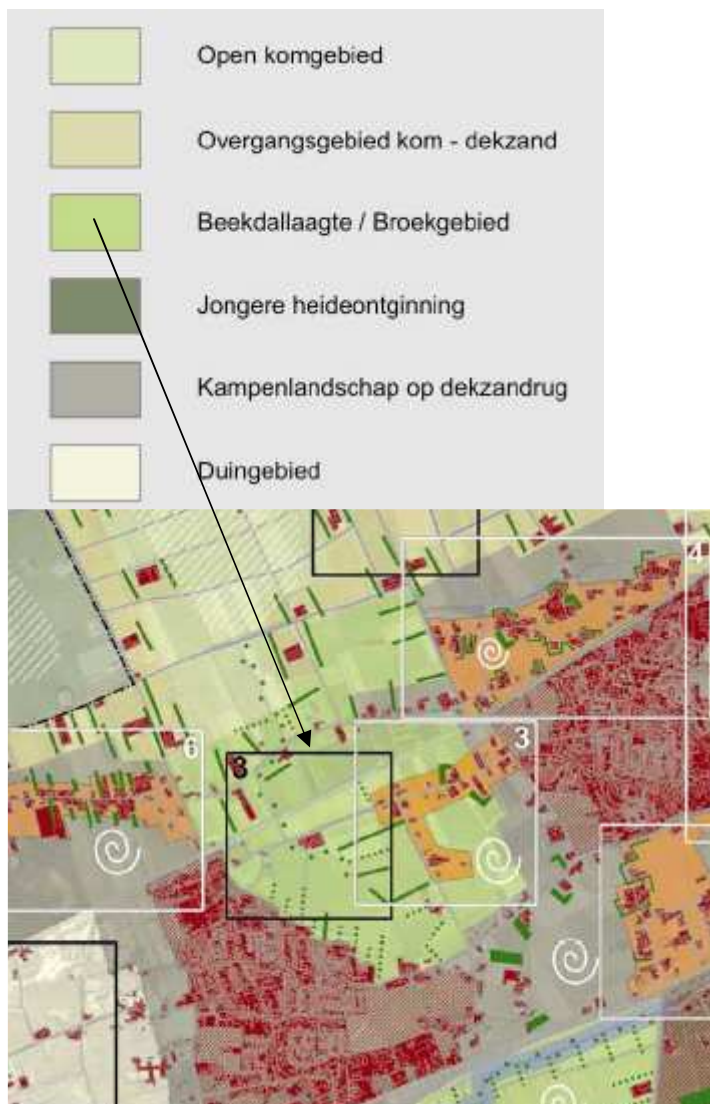
3.2 Structuurvisie Buitengebied

De gemeente heeft een Structuurvisie Buitengebied opgesteld (ontwerp, juni 2009) die dient als onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Maasdonk. Het doel van deze visie is een ruimtelijk en functioneel kader te creëren voor toekomstige ontwikkelingen die een bijdrage kunnen leveren aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied.

De omgeving van het plangebied maakt in deze visie deel uit van de ruimtelijke eenheid 'beekdallaagte'. In de Structuurvisie zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven geformuleerd. Daarbij is aangegeven dat grondgebonden agrarische bedrijven mogen ontwikkelen. Bij de bouwbloktakenning is uitgangspunt het bouwblok op maat principe (bestaande situatie + 15%), tenzij er concrete initiatieven zijn die voorzien zijn van een ruimtelijke onderbouwing en bijbehorende onderzoeken. Indien hieruit blijkt dat een ruimere bouwvlaktoekenning mogelijk is, dan wordt dit direct in het bestemmingsplan opgenomen. Dit is hier aan de hand. Via deze ruimtelijke onderbouwing wil men het bestaande bouwvlak vergroten tot circa 0,75 hectare om de bouw van de nieuwe loods mogelijk te maken. De omvang van het nieuwe bouwvlak blijft daarmee nog ruim binnen de

maximale maatvoering. Deze vergroting is in het nieuwe bestemmingsplan mogelijk via een wijzigingsbevoegdheid. Voorwaarde daarbij is een goede landschappelijke inpassing overeenkomstig de ontwerp richtlijnen zoals die in de structuurvisie zijn opgenomen per landschappelijke eenheid.

Figuur: Landschappelijke zonering Structuurvisie



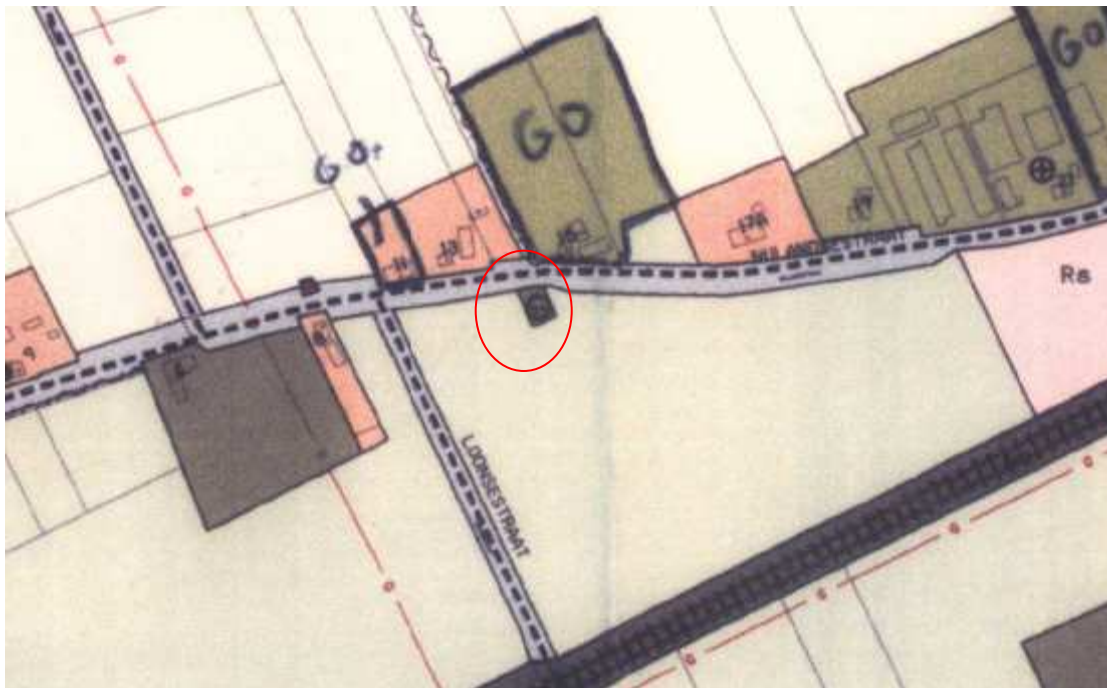
Voor het plangebied is van belang de ligging in het landschapstype 'beekdallaagte'. Voor deze typeringen zijn de gewenste landschappelijke ontwikkelingsmogelijkheden benoemd. Deze zijn in een schema samengevat. Deze uitgangspunten zullen de bouwstenen vormen voor het inrichtingsplan en de landschappelijke inpassing. Toetsing hiervan zal plaatsvinden in het kader van de bouwvergunning.

3.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor de gronden is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Maasdonk van kracht. Door de raad vastgesteld op 1 juni 1999 en (deels) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15 februari 2000. De gronden hebben de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. Op de locatie rust een agrarisch bouwvlak van zeer beperkte omvang (circa 15 x 25 m). Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf met de daarbij behorende voorzieningen. Ter plaatse is geen bedrijfswoning toegestaan.

De nieuw te bouwen loods kan op basis van het vigerende bestemmingsplan niet gebouwd worden, aangezien deze buiten het bouwvlak wordt gesitueerd. Om de bouw van de loods mogelijk te maken zal het bestaande bouwvlak vergroot worden naar 0,75 hectare

Figuur: uitsnede plankaart BP Buitengebied



4. Ruimtelijke aspecten

4.1 Flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde gebied zijn de uiterwaarden van de Waal op een afstand van meer dan 12 kilometer. Gezien deze afstand en de aard van het plan, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante effecten te verwachten als gevolg van het plan.

soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Er heeft een terreinbezoek plaatsgevonden waarbij de in het plangebied aanwezige biotopen globaal zijn beoordeeld op hun potentiële ecologische waarde. Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijfsperceel met opstallen dat intensief agrarisch wordt gebruikt. Buiten de algemene voorkomende natuurwaarden heeft het gebied geen specifieke ecologische betekenis.

Er heeft tevens een inventarisatie plaatsgevonden naar de mogelijke aanwezigheid van beschermde soorten. Daarbij is gebruik gemaakt van de gegevens zoals die bij het Natuurloket aanwezig zijn. De gegevens hebben betrekking op hele kilometerhokken. Ter plaatse van de nieuwe loods is het echter onwaarschijnlijk dat er beschermde soorten worden aangetroffen. Dit omdat het hier een intensief gebruikt bedrijfsperceel betreft (boomkwekerij) en er geen specifieke biotopen aanwezig zijn.

Er zijn inventarisatiegegevens beschikbaar van het Natuurloket (km vak 158-416). Uit deze gegevens blijkt het volgende.

- Vaatplanten: uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat er één beschermde plantensoorten voorkomt in het betreffende kilometervak die op de Rode Lijst staat. Aangezien de gronden waar de nieuwe loods gebouwd wordt intensief agrarisch gebruikt worden en er geen natuurlijke vegetatielaag aanwezig is kan er van uit gegaan worden

dat in het plangebied zelf zich geen beschermde planten bevinden.

- Zoogdieren: Deze categorie is slecht onderzocht. In het plangebied leven en foerageren waarschijnlijk een aantal algemeen beschermde soorten zoals Veldmuis, Egel, Mol. Voor deze soorten is geen ontheffing nodig op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. De aanwezigheid van verblijfplaatsen voor vleermuizen is niet waarschijnlijk vanwege het ontbreken van geschikte bebouwing in het plangebied. Voor het plan hoeft er geen bebouwing gesloopt te worden of bomen gerooid te worden die mogelijk zouden kunnen dienen als verblijfplaats voor vleermuizen.
- Vogels: uit de gegevens van het Natuurloket blijkt dat in en rond het plangebied geen broedvogels geïnterviewd zijn. De aanwezigheid ervan kan echter niet uitgesloten worden. Alle in Nederland voorkomende vogelsoorten zijn wettelijk beschermd. Vanwege het ontbreken van een gedragscode vallen alle vogelsoorten onder beschermingsniveau 3. Bij de planontwikkeling dient derhalve rekening te worden gehouden met de aanwezigheid van beschermde broedvogels.
- Amfibieën, reptielen en vissen: er zijn inventarisatiegegevens bekend van deze soorten. Er zijn geen specifieke biotopen in het plangebied aanwezig voor deze diersoorten zoals oppervlaktewater. De aanwezigheid van algemeen beschermde soorten in het plangebied zoals de Gewone Pad is echter niet uitgesloten. Hiervoor is geen ontheffing nodig op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet.
- Overige diersoorten: de aanwezigheid van beschermde ongewervelde diersoorten is onwaarschijnlijk vanwege het ontbreken van geschikt leefgebied.

Rapportage voor kilometerhok X:158 / Y:416

Soortgroep	FF1*	FF23*	FF vogels	Hrl*	RL*	Volledigheid*	Detail*	Actualiteit*
Vaatplanten					1	goed	-	1991-2007
Mossen						niet		1997-2007
Korstmossen						niet		1992-2007
Paddestoelen						niet		1992-2007
Zoogdieren	1	3		3		slecht	11-25%	1997-2007
Broedvogels						niet		1996-2007
Watervogels						goed	0%	96/97-06/07
Reptielen						niet		1992-2007
Amfibieën	2					matig	51-100%	1992-2007
Vissen						niet		1992-2007
Dagvlinders						redelijk		1998-2008
Nachtvlinders						niet		1980-2008
Libellen						niet		1993-2007
Sprinkhanen						niet		1993-2007
Overige ongewervelden						niet		1993-2007

* Legenda

FF1 = Flora- en faunawet lijst 1 (vrijstelling)
 FF23 = Flora- en faunawet lijst 2 + 3 (streng beschermd)
 Hrl = Habitatrictlijn (alleen bijlage 2 en 4)
 RL = Rode Lijst (#) = tevens meest voorkomende verzameld.

Volledigheid onderzoek:
 Hiermee wordt aangegeven of op basis van de gebrachte bezoeken een volledig overzicht is te verwachten van de soorten van de betreffende soortgroep. Een toelichting op deze categorieën kunt u vinden onderaan deze rapportage.

Detail: Met dit percentage wordt aangegeven welk aandeel van alle van dit kilometerhok beschikbare gegevens van Rode-Lijstsoorten en wettelijk beschermde soorten op gedetailleerder niveau beschikbaar is.

Actualiteit: per groep is aangegeven uit welke periode de gegevens zijn opgenomen.

 niet van toepassing



Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: het bouwrijp maken van het terrein (vergraven, egaliseren, ophogen), het aanleggen van verhardingen en ondergrondse leidingen, het oprichten van bebouwing. In het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten.

De werkzaamheden zullen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende soorten. Hiervoor geldt de algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Wel geldt in het algemeen de zorgplicht. Het plan heeft ook mogelijk effecten op broedvogels. Momenteel bestaat er nog geen door het Ministerie van LNV goedgekeurde gedragscode voor werkzaamheden in het kader van ruimtelijke ontwikkelingen. Dit betekent dat een eventuele ontheffingsaanvraag met betrekking tot broedvogels beoordeeld wordt volgens de zogenaamde uitgebreide toets. De ontheffingsaanvraag kan verleend worden indien de werkzaamheden zodanig worden uitgevoerd dat er geen overtredingen van de Flora- en Faunawet plaatsvinden met betrekking tot broedvogels. Om hieraan te voldoen moeten minimaal de volgende maatregelen genomen worden:

- werkzaamheden die leiden tot verstoring van broedende vogels (zoals het verwijderen van heggen, bomen en struiken) dienen buiten het broedseizoen (april-september) uitgevoerd te worden;
- mogelijke broedplaatsen van de verschillende aanwezige vogelsoorten dienen voor aanvang van het broedseizoen (begin april) ongeschikt gemaakt te worden. Dit om het broeden van vogels tijdens de bouwwerkzaamheden te voorkomen;
- voor aanvang van de bouwwerkzaamheden het plangebied geregeld controleren op broedende vogels en moet het broeden voorkomen worden.

Bij in achtname van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden. Verder kan aangenomen worden dat alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten buiten het broedseizoen voldoende mobiel zijn om zich te verplaatsen naar geschikt leefgebied in de omgeving. Ook bij werkzaamheden buiten het broedseizoen zal om deze reden geen overtreding van de verbodsartikelen 8 tot en met 12 van de Flora en faunawet plaatsvinden en is de verlening van een ontheffing mogelijk.

4.2 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gelegen binnen de landschappelijke eenheid: beekdallaagte.

Overgangsgebieden met beekdalen en broekgebieden
Tussen de komgebieden en dekzandgebieden zijn overgangsgebieden gelegen die bestaan uit beekdalen en broekgebieden. De overgangsgebieden zijn gesitueerd ten noorden van Nuland en Geffen, tussen Vinkel en de A59 en ten zuidoosten van Vinkel. Deze overgangsgebieden zijn laaggelegen. Het broeklandschap is vergelijkbaar met de komgebieden. Er is weinig bebouwing en de wegen zijn recht. De kavelstructuur is rationeler dan op de dekzandrug, maar in tegenstelling tot de komgronden zijn de kaveltjes hier lang en smal. Evenals in de komgebieden worden veel kavels begrensd door een houtwal. Het gebied heeft met zijn lange rechte lijnen het karakter van een ontginninglandschap. Door de schuine lijnen in het patroon is er echter een variatie aan richtingen en maatvoering van percelen.

bron: Gebiedsbeschrijving Buitengebied (2009, Bugel Hajema)

Deze kenmerken dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden ingeval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De uitgangspunten daarvoor zijn geformuleerd in de Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Maasdonk (zie paragraaf 3.2) in de vorm van zogenaamde ontwerp richtlijnen.

Deze ontwerp richtlijnen zullen concreet gemaakt worden aan de hand van een landschappelijk inpassingsplan. Hiertoe is door Tuinservice Heesch bv een erfbeplantingsplan opgesteld voor de nieuwe situatie. Deze is als losse bijlage bijgevoegd. Het erfbeplantingsplan voorziet in:

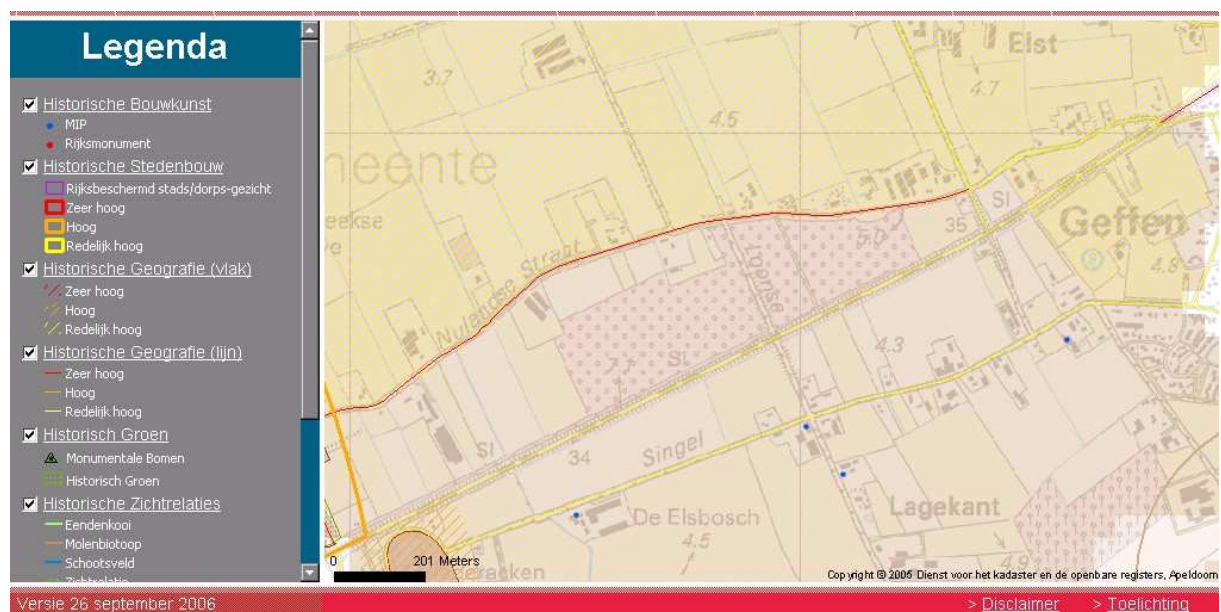
- de aanleg van erfbeplanting aan de Loonsestraat en de Nulandsestraat
 - de aanleg van hagen rond het bedrijfsperceel
 - het planten van solitaire bomen en fruitbomen op de hoek Nulandsestraat-Loonsestraat.
- Een en ander conform de ontwerp richtlijnen voor het landschapstype 'beekdallaagte en broekgebied'.

3 BEEKDALLAAGTE EN BROEKGEBIED

<p>LANDSCHAPPELIJKE ONDERLEGGERS Abiotisch patroon</p> <p>Biotopen</p> <p>Bos / Bepanting</p> <p>Water</p> <p>Elementen</p> <p>Schaal Verkaveling</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Lage inclave in het overgangsgedied van komgedied naar dekzand en beekdalen. • Vlakvaaggrond en beekerdgrond met hoge grondwaterstand. • Lager en natter gedeeltes omgeven van dekzandgedied. <p>Kleinere bospercelen en houtwallen.</p> <p>Gedied met hoge grondwaterstand en oorspronkelijk kleine beekjes.</p> <p>Oorspronkelijk boomsingels op kavelgrenzen / langs de beek.</p> <p>Kleinschalig. Onregelmatig op het beekje en microreliëf gerelateerde blokverkavelingen. Op afstand van de beekdallaagte smallere slagenverkaveling.</p>
<p>RICHTLIJNEN LANDSCHAP Openheid / Beslotenheid</p> <p>Schaal / Verkaveling</p> <p>Bos</p> <p>Weginrichting</p> <p>Elementen</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Behoud van de relatief kleinschalige openheid met coulissen. • Dorpen, bebouwingsconcentraties en verspreide bebouwing op dekzandrug niet door laten groeien. • Behoud van het inclavenkarakter met openheid binnen de dekzandruggen. <p>Behoud en versterking kleinschalige blok- en slagenverkaveling.</p> <p>Behoud kleine bospercelen.</p> <p>Herstel en behoud laanbepantingen.</p> <p>Herstel en versterking elzensingels op de kavelgrenzen.</p>
<p>RICHTLIJNEN KAVEL</p> <p>Relatie bouwkaavel - ontsluiting</p> <p>Kavelvorm</p> <p>Bouwblok omvang, structuur</p> <p>Erfinrichting</p> <p>Erfbepanting</p>	<p>Gescheiden of gezamenlijke ontsluiting woning - bedrijfsbebouwing.</p> <p>Respecteren van de onregelmatige blokkavels en slagen.</p> <p>Niet groter dan huidige kavel. Hoofdgebouw georiënteerd op de weg. Alle gebouwen in onderlinge samenhang. In de lengte van de bestaande kavels georiënteerd.</p> <p>Voorste gedeelte met de woning inrichten met voor- en moestuin, fruitgaarden en 1 - 3 grote erfbomen (paardenkastanjes, notenbomen, eiken, beuken, essen). Minimaal 20% van het bestemmingsvlak voor landschappelijke inrichting: Hagen (sleedoom, meidoorn) en boomsingels op de kavelgrens.</p> <p>Eiken, elzen, wilgen, essen, (veld)esdoorn.</p>
<p>RICHTLIJNEN BEBOUWING</p> <p>Bedrijfsbebouwing Ligging</p> <p>Hoogte</p> <p>Vorm</p> <p>Detailering</p> <p>Woonbebouwing Ligging</p> <p>Hoogte</p> <p>Vorm</p> <p>Detailering</p>	<p>Achter en ondergeschikt aan oude boerderij of woning; geschakeld.</p> <p>2 lagen plus kap.</p> <p>Enkelvoudige of geschakelde hoofdvormen, bouwmassa refererend aan beeldbepalende bebouwing in de omgeving. Voedersilos aan de achterkant de bedrijfsbebouwing; Asymmetrische opzet van het hoofdgebouw en de langsegevel.</p> <p>Duidelijk eigen sfeer en ruim vóór de bedrijfsbebouwing. Haaks op of evenwijdig aan de weg.</p> <p>2 lagen plus kap.</p> <p>Geschakelde plattegrond toegestaan, bijgebouwen achter en ondergeschikt aan de woning. Afgestemd op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek.</p>
<p>Kleurgebruik Materiaalgebruik</p>	<p>Donkere aardetinten gevels (rood, bruin) en daken (bruin, grijs). Naar voorkeur bakstenen gevels. Aansluitend aan streekeigen materiaalgebruik van de (directe) omgeving, ook toekomstgerichte technologieën (zoals zonnepanelen).</p>

4.3 Cultuurhistorie en archeologie

In de omgeving is volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart van de Provincie Noord-Brabant een gebied aanwezig met redelijk hoge cultuurhistorische waarden. Dit betreft de situering in de Beerse Overlaet, een oorspronkelijk overstromingsgebied. Het plangebied ligt ten zuiden van deze aanduiding. Ter plaatse zijn geen specifieke cultuurhistorische waarden aanwezig. De Nulandsestraat is aangemerkt als een weg met een zeer hoge historisch-geografische betekenis. Het plan leidt niet tot aantasting van deze waarde, er vindt namelijk geen ingreep plaats die hier effect op heeft.



Figuur: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, een onderdeel van de CHW, is de omgeving aangeduid als een gebied met een (middel)hoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Normaliter houdt dat in dat er een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden naar de mogelijke aanwezigheid van archeologische restanten in de ondergrond. De nieuwe loods wordt gesitueerd op een agrarische bedrijfsperceel. Daartoe worden grondwerkzaamheden verricht waarbij het bodemprofiel verstoord wordt. De kans op aanwezigheid van archeologische relictten mag in deze situatie als zeer gering worden aangemerkt aangezien het bodemprofiel in het verleden al verstoord is:

- de gronden zijn reeds decennia in gebruik voor een boomkwekerij waar diepwortelende bomen op gekweekt worden. Met het rooien van deze bomen, inclusief kluit, en de bodemwerkzaamheden heeft er al jarenlang een verstoring plaatsgevonden.
- De teeltlaag heeft een dikte van circa één meter, daaronder zit de witte zandlaag die archeologisch niet meer interessant is;
- Over heel het perceel is drainage aangelegd op een diepte van 90 centimeter, ook daarbij is de bodem reeds geroerd;
- In begin jaren tachtig van de vorige eeuw hebben in en nabij het plangebied ruilverkavelingswerkzaamheden plaatsgevonden (dempen van sloten, herverkaveling, ontgrondingen).

Het oorspronkelijke bodemprofiel is hierdoor geroerd en archeologisch niet meer interessant. Een archeologisch onderzoek wordt dan ook niet zinvol geacht. Bij de bouw van de loods dient men echter wel alert te zijn op de aanwezigheid van mogelijke archeologische waarden. Bij het aantreffen van deze waarden dient hiervan melding gemaakt te worden bij de Minister (in de praktijk de RACM) conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988.

Geconcludeerd kan worden dat het plan geen effect heeft op de cultuurhistorische en archeologische waarden van de omgeving.

4.4 Mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt momenteel via de Nulandsestraat. Dit is een interlokale ontsluitingsweg tussen Nuland en Geffen. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Het bedrijfsverkeer moet vanaf de Nulandsestraat het perceel op en af. De Nulandsestraat is hoger gelegen dan het bedrijfsperceel wat voor het vrachtverkeer moeilijk manoeuvreren is om het perceel op en af te gaan. In de praktijk leidt dit soms tot verkeersgevaarlijke situaties doordat het vrachtverkeer het doorgaande verkeer op de Nulandsestraat hindert.

In de huidige situatie worden bomen vanaf de locatie aan de Nulandsestraat getransporteerd naar de huidige thuislocatie aan de Bosschebaan in Heesch. Van hieruit worden de bomen getransporteerd naar de klanten. Dit interne transport gebeurt veelal via tractoren met opleggers en vrachtwagens. Doordat de locatie Nulandsestraat verzelfstandigd wordt, komen de verkeersbewegingen naar de thuislocatie te vervallen. Het transport van de bomen zal rechtstreeks plaatsvinden vanaf de locatie Nulandsestraat. Het aantal verkeersbewegingen is wisselend, afhankelijk van het teeltseizoen. In de piekperiodes gaat het om maximaal 10 vrachtwagens per dag.

De bouw van de nieuwe loods leidt niet tot een toename van het bedrijfsverkeer. Er is geen sprake van toename doordat het transport naar de thuislocatie aan de Bosschebaan in Heesch komt te vervallen. Dit transport zal vanaf de locatie aan de Nulandsestraat gebeuren en dezelfde intensiteit kennen (max. 10 vrachtwagens per dag). In de huidige situatie bezoeken klanten incidenteel de locatie (maximaal 5 per dag). Het bedrijf heeft geen publieksgericht karakter, er vindt geen verkoop plaats aan particulieren. De verkeerseffecten van het plan zijn ten opzichte van de huidige situatie marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld.

In de nieuwe situatie wordt het bedrijf ontsloten via een nieuwe inrit op de Loonsestraat. Dit betekent een verbetering van de bedrijfslogistieke situatie en leidt tot een meer verkeersveilige situatie. Nu moeten vrachtwagens manoeuvreren op de Nulandsestraat om het bedrijf op en af te gaan. Verplaatsing van de toegang naar de Loonsestraat betekent dat vrachtwagens veiliger het terrein op en af kunnen en een betere aansluiting op de Nulandsestraat hebben.

Op eigen terrein wordt voorzien in voldoende ruimte voor het manoeuvreren van vrachtwagens en er wordt zorg gedragen voor een verkeersveilige afwikkeling van het verkeer. Het laden van de vrachtwagens kan gebeuren op eigen terrein, op het erf bij de loods. Nu gebeurt dat af en toe op de Nulandsestraat. Deze verkeersonveilige situatie komt te vervallen.

Op eigen terrein wordt voorzien in de parkeerbehoefte. Voor bezoekers en personeel (< 5

werknemers) zijn vijf parkeerplaatsen aanwezig. Ervaring leert dat dit voldoende is. Op eigen terrein is voldoende ruimte voor parkeren. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en er geen overlast is te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

4.5 Technische infrastructuur

De locatie is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals drukriolering en andere nutsvoorzieningen (gas, water, electra). De capaciteit hiervan is voldoende, er hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden. De nieuwe loods zal hierop aangesloten worden.

In de omgeving zijn geen zakelijke rechtstroken gesitueerd in verband met de aanwezigheid van (ondergrondse) kabels en/of leidingen die planologische bescherming behoeven.

5. Milieu aspecten

5.1 Bodem:

Bij functiewijzigingen is in de planologische procedure van belang dat de beoogde functiewijziging plaats kan vinden op een locatie waar de milieuhygiënische bodemgesteldheid dit toelaat. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Vooraf dient nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

Algemene kenmerken van de bodem:

- het betreffende perceel is onbebouwd en in agrarisch gebruik voor een boomkwekerij in de volle grond;
- de locatie is niet gelegen in een bodembeschermingsgebied, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied;
- de bodem bestaat uit zandgrond met diepe grondwaterstand.

Uit historisch onderzoek blijkt dat het perceel in het verleden nooit bebouwd is geweest. Ook fysiek zijn hiervoor geen aanwijzingen te vinden op de locatie. Het perceel heeft voor zover bekend altijd een agrarisch gebruik gekend. Op de locatie zijn geen (ondergrondse) tanks aanwezig of aanwezig geweest. Uit de beschikbare bouw- en milieuvergunningen blijkt dat er momenteel noch in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Op grond van het Besluit indieningsvereisten aanvragen bouwvergunning is geen nader bodemonderzoek noodzakelijk. De nieuwe bebouwing is namelijk niet bestemd voor langdurig gebruik van mensen (gemiddeld minder dan 2 uur per persoon per dag). De nieuwe bebouwing heeft namelijk betrekking op de bouw van bedrijfsgebouwen voor opslagdoeleinden. Wanneer op termijn de bedrijfswoning wordt gerealiseerd zal hiervoor nog een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. Vooralsnog wordt deze planologisch nog niet geregeld met dit plan.

Geconcludeerd kan worden dat de bouwlocatie als onverdacht kan worden beschouwd.

5.2 Wegverkeerslawaai

De Nulandsestraat en omliggende wegen zijn in het kader van de Wet geluidhinder gezoneerde wegen. Ook ligt het plangebied in de invloedssfeer van de spoorlijn Oss-Nijmegen. Het plan voorziet niet in de oprichting van nieuwe geluidgevoelige objecten in de zin van de Wet geluidhinder. Er behoeft derhalve geen akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden naar geluidbelasting als gevolg van (spoor)wegverkeerslawaai.

5.3 Industrielawaai

In de omgeving zijn geen gezoneerde bedrijventerreinen aanwezig. De inrichting zelf produceert wel lawaai als gevolg van de bedrijfsactiviteiten en verkeersbewegingen. In het kader van de Wet milieubeheer worden in de milieuvergunning voorschriften opgenomen die de geluidproductie van de inrichting reguleren.

5.4 Luchtkwaliteit:

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een

gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 1% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 0,4 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO2. In het kader van de zogenaamde NIBM regeling is een aantal categorieën van inrichtingen aangewezen die in elk geval niet in betekenende mate bijdragen. Hieronder vallen ook akkerbouw- of tuinbouwbedrijven met open grond teelt. Het bedrijf van Meijs kan ook hieronder geschaard worden.

Een nader onderzoek naar luchtkwaliteit is derhalve niet noodzakelijk aangezien het project niet in betekenende mate van invloed is op de luchtkwaliteit. In de Wet luchtkwaliteit is geen omgekeerde werking opgenomen.

5.5 Externe veiligheid:

Volgens de Risicokaart van de provincie bevinden zich in de omgeving geen objecten of terreinen met een extern veiligheidsrisico die belemmering vormen voor de oprichting van woningen. In de omgeving van het plangebied zijn evenmin inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten.

5.6 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden. Voor tuinbouwbedrijven geldt een afstand van 30 meter. Aan deze afstand wordt voldaan na uitbreiding van het bouwblok. De woningen aan de Nulandsestraat 11, 13 en 15 zijn de meest nabij gelegen burgerwoningen. Deze liggen op een afstand van meer dan 30 meter.

5.7 Duurzaam bouwen

Het begrip 'duurzaam bouwen' is door het ministerie van VROM in 1995 geïntroduceerd om de kwaliteit van het bouwen te verhogen en de duurzaamheid van de te gebruiken materialen, alsmede de te onderscheiden processen te waarborgen. Een belangrijk wettelijk instrument hiervoor is het Bouwbesluit waarin ondermeer de EPN (Energie Prestatie Norm), die voor de realisering van duurzame ontwikkeling belangrijk is, is opgenomen. Wanneer bouwvergunning wordt aangevraagd voor de bouw of uitbreiding van een woning (zoals in onderhavig plan) moet deze voldoen aan het Bouwbesluit, waarmee het aspect duurzaam bouwen is gewaarborgd. Het is de bedoeling dat er zonnecollectoren worden geplaatst op de zuidzijde van het dak van de nieuwe loods.

6. Waterparagraaf

6.1 Waterbeleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21^e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd. Het waterkwaliteitsbeheer en het waterkwantiteitsbeheer in Maasdonk is in handen van het Waterschap Aa en Maas.

Het plangebied valt onder het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater:
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer':
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen vervuiling
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De bouw van de woningen dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 6.4 een nadere afweging gemaakt.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Hertogwetering. De locatie is gesitueerd in een intermediair gebied (een gebied zonder uitgesproken kwel of infiltratie). De locatie bevindt zich niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de directe omgeving. Rond het perceel liggen kavelsloten. De omgeving is aangesloten op het drukrioleringsstelsel. De bodem bestaat uit beekeerdgrond (type pZg21, leemarm en zwak lemig fijn zand) met een redelijk diepe grondwaterstand (GWT VI). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (60-80 cm –mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is.

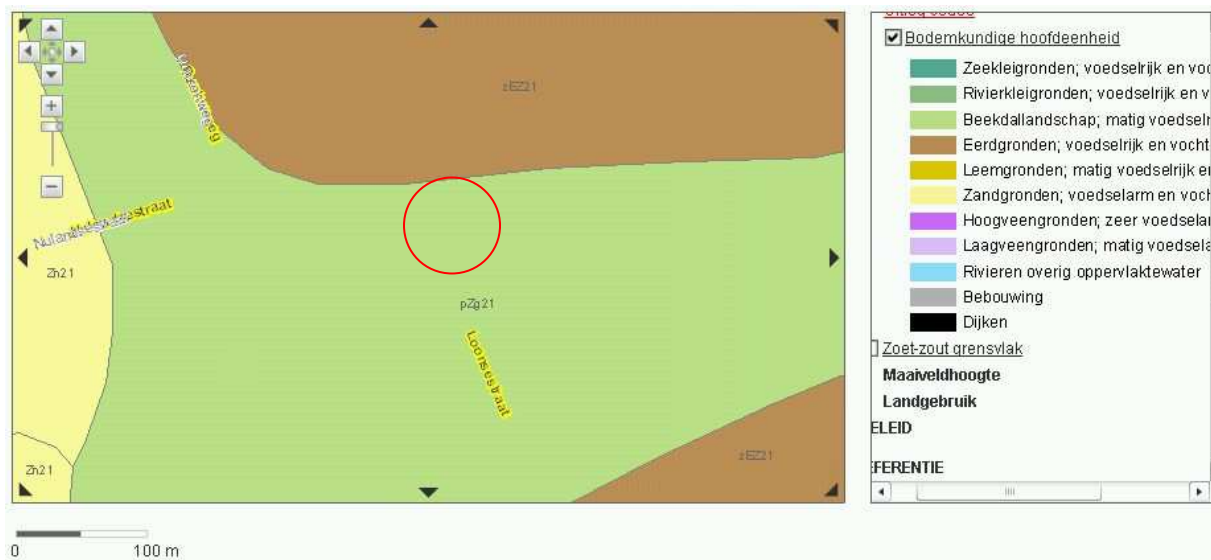
Figuur: oppervlaktewater (bron: Wateratlas Noord-Brabant)



figuur:GHG (bron: Wateratlas, Noord-Brabant)



figuur: bodemkaart (bron: Wateratlas Noord-Brabant)



6.3 de beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit een vergelijking van het schetsplan voor de nieuwe situatie met de bestaande situatie, kan de toe- c.q. afname van de hoeveelheid verhard oppervlak berekend worden. Door de bouw van een nieuwe loods en de aanleg van erfverharding vindt er een toename van verhard oppervlak plaats. De bouw van de loods en de aanleg van erfverharding betekent een toename van de hoeveelheid oppervlak met circa 2000 m² (loods van 450 m², erfverharding 1500 m²), ten opzichte van de bestaande situatie.

6.4 afweging m.b.t. wateraspecten

- Scheiding van vuil water en schoon hemelwater:

De locatie wordt aangesloten op het drukrioleringsstelsel. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Afkoppeling van het schone hemelwater geniet de voorkeur en mag bovendien niet geloosd worden op het drukrioleringsstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen.

- afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer:

Hergebruik van schoon hemelwater is mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld beregening van het perceel. Hiervoor kan een bassin worden aangelegd. De berging en gedoseerde afvoer van het schone hemelwater is dan ook een reële optie. Hiervoor kan een bassin gerealiseerd worden voor de opvang van het schone hemelwater dat gebruikt wordt als proceswater en bij overcapaciteit, gedoseerd afgevoerd kan worden naar de kavelsloten.

- hydrologisch neutraal ontwikkelen:

Het waterschap heeft voor HNO vanaf 1 februari 2008 een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt. Om na te gaan of een plan hieraan voldoet wordt naar 3 situaties gekeken:

Norm bij situatie	Gebruik van de norm
“normaal nat jaar” Verminderd met de maatgevende afvoer én infiltratie	Voorziening dient hieraan te voldoen (ook te gebruiken om in te schatten wat waterstanden in een normaal jaar kunnen zijn)
T=10 + 10% Regenduurlijn verminderd met maatgevende afvoer	Voorziening dient hieraan minimaal te voldoen
T=100 + 10% Regenduurlijn verminderd met 2x maatgevende afvoer	Te hanteren als doorkijk naar zeer extreme situaties, evt. om te beoordelen of schade acceptabel is

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Aangezien er sprake is van een toename van verhard oppervlak worden er eisen gesteld aan retentie om te komen tot een hydrologisch neutrale ontwikkeling. Het is de bedoeling om het schone hemelwater af te koppelen en dit op te vangen in een bassin. Het oppervlak waarvoor capaciteit gerealiseerd dient te worden bedraagt circa 2000 m².

De minimaal benodigde extra capaciteit in de sloot voor het probleemloos verwerken van een T=10 bui vanaf dit oppervlak bedraagt 96 m³, aan te leggen boven de GHG (0,6 m – mv). Deze berekening is gemaakt door het Waterschap Aa en Maas met behulp van de zogenaamde HNO tool. De aanleg van een dergelijke voorziening maakt de ontwikkeling hydrologisch neutraal. Deze capaciteit kan gereduceerd worden wanneer gebruik wordt gemaakt van alternatieven zoals halfverharding. De bergingsruimte die daarmee gerealiseerd wordt mag in mindering gebracht worden op de berekende bergingscapaciteit.

Door de aanleg van een waterbassin, dat niet direct afvoert op het watersysteem kan voldaan worden aan het uitgangspunt voor hydrologisch neutraal ontwikkelen. Met de aanleg van een overstortpijp die gedimensioneerd wordt op een afvoer van 0,67 l/s/ha wordt voldaan aan de toegestane afvoercoëfficiënt ter plaatse. Bij extreme buien (T=100) kan dit bassin overlopen naar de kavelsloten. Hiervoor dient een watervergunning te worden aangevraagd. Op eigen terrein is dus voldoende ruimte en mogelijkheid om hydrologisch neutraal te ontwikkelen.

- Water als kans/meervoudig ruimtegebruik:

Er zijn geen mogelijkheden voor meervoudig ruimtegebruik met water.

- voorkomen van vervuiling:

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

- wateroverlastvrij bestemmen:

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

- Waterschapsbelangen:

Op de locatie zijn geen directe waterschapsbelangen in het geding.

6.5 overleg Waterschap

In het kader van het vooroverleg is het plan voor advies voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Bij brief van 9 februari 2010 heeft het Waterschap gereageerd op het plan. Daarbij zijn de volgende opmerkingen gemaakt door het waterschap:

- het waterschap zou graag zien dat ook de toekomstig beoogde woning meegenomen wordt in de berekening van de toename van verhard oppervlak

Reactie:

Aangezien er hier geen sprake is van een concrete ontwikkeling hoeft deze niet meegenomen worden. Planologisch wordt dit ook nog niet mogelijk gemaakt. Daarbij wordt opgemerkt dat de toename verhard oppervlak als gevolg van de eventuele toekomstige woning zeer beperkt is (< 10%). Bovendien zal het aan te leggen waterbassin ruim voldoende capaciteit krijgen, zodat hierin reeds voorzien wordt.

- gebruik HNO tool voor berekening bergingscapaciteit

Reactie:

In het oorspronkelijke plan is gebruik gemaakt van de oude normering voor hydrologische neutrale ontwikkeling. De door het Waterschap aangeleverde berekening op basis van de HNO tool is overgenomen. In plaats van 86 m3 dient er 96 m3 geborgen te worden.

- aanvragen watervergunning bij vertraagde afvoer naar oppervlaktewater

Reactie:

Het waterschap geeft aan dat wanneer er sprake is van het vertraagd afvoeren naar oppervlaktewater, hiervoor een watervergunning aangevraagd moet worden. Deze opmerking is aan de waterparagraaf toegevoegd.

- meervoudig ruimtegebruik

Reactie:

Tekstuele opmerking over deze passage is overgenomen.

7. Uitvoerbaarheid

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan, als onderdeel van de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied, in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

7.3 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is. Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over de plankosten, grondexploitatie en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen.

Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

7.4 Planschade

Aangezien er sprake is van een planologische wijziging, kan op voorhand niet uitgesloten worden dat er sprake is van planschade. Tussen initiatiefnemer en gemeente wordt een planschade overeenkomst afgesloten, waarbij initiatiefnemer zich garant stelt voor eventuele vergoeding van planschade.

7.5 Conclusie

Het plan is uitvoerbaar.

8. De afweging

Omtrent de vergroting van het agrarische bouwvlak Nulandsestraat ongenummerd te Nuland ten behoeve van de bouw van een nieuwe bedrijfsloods en aanleg van erfverharding, kan de volgende afweging gemaakt worden.

Het plan past binnen het ruimtelijke beleid van zowel provincie als gemeente inzake de ontwikkelingsmogelijkheden voor grondgebonden agrarische bedrijven (Interim Structuurvisie-Paraplunota, Structuurvisie Buitengebied in beweging). Het plan voorziet in de vergroting van het agrarische bouwvlak naar circa 0,75 hectare voor een grondgebonden agrarisch bedrijf in primair agrarisch gebied (AHS Landbouw). Een dergelijke oppervlakte voor een agrarisch bouwvlak past binnen de gangbare maatvoering voor agrarische bouwvlakken. Weliswaar is sprake van een aanzienlijke vergroting van het bestaande bouwvlak, dit wordt ingegeven door het zeer beperkte bouwvlak dat momenteel op de locatie aanwezig is en de gewenste verplaatsing van de entree van het bedrijf naar de Loonsestraat. Dit rechtvaardigt de vergroting met meer dan 15% van het bestaande bouwvlak.

Door de Adviescommissie Agrarische Bouwaanvragen is positief geadviseerd over de noodzaak van de nieuwe loods voor een doelmatige agrarische bedrijfsvoering.

De nieuwe loods wordt gesitueerd op een daarvoor gunstige locatie (centraal op de bestaande boomkwekerij) en past binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse (AHS Landbouw). De beoogde situering van de loods wordt ingegeven om het bedrijf te kunnen ontsluiten via de Loonsestraat, de mogelijke situering van een toekomstige bedrijfswoning, de ruimtebehoefte van het bedrijf en het voldoende afstand houden van de loods (waar het zwaartepunt van de bedrijfsactiviteiten plaatsvinden) ten opzichte van de burgerwoningen aan de Nulandsestraat. Het principe van zuinig ruimtegebruik en compact bouwen wordt hierdoor momenteel niet optimaal ingevuld. De voordelen voor de bedrijfsvoering en het verbeteren van de verkeersveiligheid op de Nulandsestraat rechtvaardigen deze keuze.

Het plan heeft geen significante effecten op beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet of op beschermde gebieden. De nieuwe bebouwing wordt gerealiseerd op agrarische cultuurgronden zonder specifieke ecologische waarden.

Er zijn geen cultuurhistorische en/of archeologische waarden in het geding die als gevolg van het plan onevenredige schade oplopen. De gronden zijn in het verleden dusdanig geroerd (boomkwekerij in de volle grond, ruilverkavelingwerkzaamheden, drainage) dat het oorspronkelijke bodemprofiel volledig verstoord is.

Het perceel wordt op een landschappelijk verantwoorde manier ingepast in de omgeving door de aanleg van regiospecifieke beplanting horende bij het landschapstype 'beekdallaagte'. Hiertoe is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld dat voorziet in de aanleg van hagen en erfbeplanting op perceelsgrenzen en rond de bebouwing en het aanplanten van solitaire bomen en fruitbomen.

Het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse en leidt niet tot een toename van verkeersbewegingen. Op eigen terrein kan voorzien worden in de parkeerbehoefte. Door verplaatsing van de entree van het bedrijf naar de Loonsestraat wordt bijgedragen aan een verbeterde afwikkeling van het bedrijfsverkeer dat nu soms op de Nulandsestraat tot verkeersonveilige situaties leidt.

Het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

Milieu-aspecten (bodem, geluid, lucht, geur, externe veiligheid) leveren geen belemmeringen op voor de realisering van het plan. Tot nabij gelegen functies (burgerwoningen aan de Nulandsestraat) wordt voldoende afstand gehouden.

Het plan kan uitgevoerd worden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door afkoppeling van het schone hemelwater en de aanleg van een waterbassin waarin het schone hemelwater wordt opgevangen. Hierdoor is het plan hydrologisch neutraal te noemen. Door het Waterschap is positief geadviseerd over het plan.

9. Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat het plan voor vergroting van het agrarische bouwvlak Nulandsestraat ongenummerd te Nuland naar 0,75 hectare, ruimtelijk aanvaardbaar en inpasbaar is in de omgeving. De gevraagde vergroting van het agrarische bouwvlak zal opgenomen worden in de integrale herziening van het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Maasdonk.