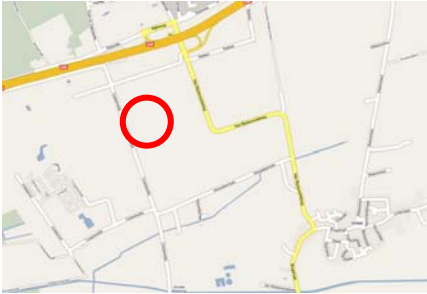


1.	INLEIDING	3
1.1.	Aanleiding.....	3
1.2.	Vigerend plan	3
2.	PROJECTBESCHRIJVING	5
2.1.	Situering	5
2.2.	Huidige situatie.....	5
2.3.	Noodzakelijke bedrijfsontwikkeling.....	7
2.4.	De planaanpassing.....	9
3.	GEBIEDSPROFIEL	11
3.1.	Beleidskader.....	11
3.2.	Bodem, natuur en landschap	16
3.3.	Cultuurhistorie en archeologie	18
3.4.	Milieu	19
3.5.	Landschappelijke inpassing	20
4.	WATERPARAGRAAF	21
4.1.	Huidig watersysteem	21
4.2.	Beleid en waterhuishoudkundige functies.....	21
4.3.	Overleg met waterschap	22
5.	ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID	23
6.	JURIDISCHE TOELICHTING	24

1. INLEIDING

1.1. Aanleiding



Ligging plangebied

Aan de Coppensdijk 7 is de firma J. Schoones Transportbedrijf B.V. gevestigd. Voor het bedrijf is door tussentijdse onthouding van goedkeuring aan de aard van de bedrijvigheid nog altijd het sterk verouderde bestemmingsplan uit 1979 vigerend, waarin als functie "Aannemersbedrijf" is vastgelegd. De in het bestemmingsplan buitengebied Maasdonk van 1999 vastgelegde omvang van de bedrijfsbestemming en de daarop toegestane bebouwing met een omvang van 3.320 m² zijn overigens wel goedgekeurd. De onthouding van goedkeuring was destijds gericht tegen de combinatie bouw- en transportbedrijf, aangezien daarmee de aard van de bedrijvigheid aldus de provincie niet voldoende gedetailleerd was vastgelegd.

Deze planologische situatie doet voor wat betreft de aard van de bedrijvigheid geen recht aan de bestaande situatie, zoals die reeds meer dan 10 jaar bestaat en biedt ook niet de mogelijkheid voor de noodzakelijke bedrijfsontwikkeling. Schoones voelt zich genoodzaakt om bij de gemeente aan te dringen op een herziening van het bestemmingsplan, waarmee voor het bedrijf een actuele regeling van toepassing wordt. Hierdoor kan uitvoering worden gegeven aan de urgente noodzaak van vervangende nieuwbouw van de werkplaats met wasplaats.

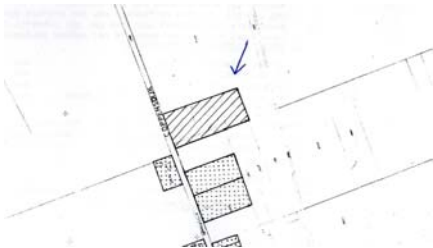


Luchtfoto plangebied met omgeving

Knelpunt is nu dat feitelijk geen nieuwbouw of verbouw van bedrijfsgebouwen kan worden vergund aangezien de bebouwing vrijwel volledig wordt gebruikt als bedrijfsruimte voor het transportbedrijf, inclusief beperkte, aan het transport gelieerde opslag en kantoorfuncties. Er is wel een dringende noodzaak om met name de werkplaats te vervangen. Tevens is de nieuwbouw van een bedrijfswoning gewenst, waarbij de vrijkomende ruimte als kantoor en personeelsruimte kan worden hergebruikt. Feitelijk verzet het vigerende planologische regime zich tegen deze laatste ingreep niet. Voor de vervangende bedrijfswoning is reeds een bouwvergunning verleend.

1.2. Vigerend plan

Reeds in 1968 vestigde zich op de locatie Coppensdijk 7 de Firma Schoones, bestaande uit een gecombineerd aannemers- en transportbedrijf. Dit bedrijf is in 1979 positief bestemd als "Aannemersbedrijf", met een bestemmingsvlak met omvang 150 x 70 meter. Daarvan mocht 40% bebouwd zijn met bedrijfsgebouwen en er is een bedrijfswoning toegestaan. De aanwezige bebouwing paste qua omvang in dit plan en bedroeg (en bedraagt nog altijd) 2.933 m².



Uitsnede vigerend plan 1979



Uitsnede bestemmingsplan
Buitengebied Maasdonk

In 2000 zijn twee vergunningen verleend voor respectievelijk de sloop van de bestaande opslag en realisatie van vervangende nieuwbouw. Zowel sloop als herbouw hebben echter tot op heden niet plaatsgevonden.

Vervolgens is het bestemmingplan Buitengebied Maasdonk 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 voor wat betreft de bedrijfsomvang (terrein en bebouwing) onherroepelijk geworden. Zoals aangegeven is uitsluitend aan de aard van de bedrijvigheid goedkeuring onthouden.

Door de onthouding van goedkeuring kan op dit moment geen reguliere bouwvergunning worden verleend voor de nieuwbouw van een werkplaats voor het transportbedrijf. Het oude bestemmingsplan biedt hiervoor onvoldoende basis omdat dit uitgaat van een aannemersbedrijf.

2. PROJECTBESCHRIJVING

2.1. Situering

De planlocatie is gelegen aan de Coppensdijk nummer 7 ten westen van Vinkel in het buitengebied van Maasdonk.



Luchtfoto planlocatie

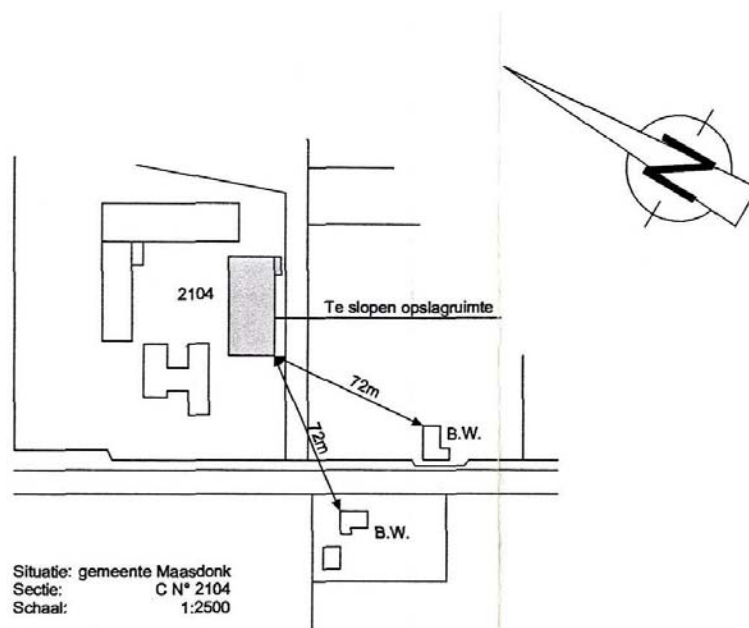
2.2. Huidige situatie

Door de gedeeltelijke onthouding van goedkeuring is feitelijk sprake van de volgende planologische status:

- De omvang van het terrein en van de toegestane bebouwing van 3.320 m² zijn vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk dat is vastgesteld door de gemeente Maasdonk op 1 juni 1999.
- De aard van de bedrijvigheid is vastgelegd in het bestemmingsplan Buitengebied Zuidelijk deel Herziening 1978, vastgesteld door de toenmalige gemeente Nuland op 28 mei 1979.
- Zowel de activiteiten van een aannemersbedrijf (bij recht toegestaan) als van het transportbedrijf worden als bestaand recht beschouwd, al is transportbedrijf niet als hoofdfunctie bestemd. De transportactiviteiten zijn evenwel naar aard, omvang, milieucategorie en het verkeerseffect (aard en omvang van de verkeersbewegingen van en naar de locatie) niet nadeliger voor de omgeving dan het aannemersbedrijf. Derhalve dient de hoofdfunctie transportbedrijf te worden geregeld.

Feitelijk is sprake van de volgende functionele situatie:

- De bedrijfsactiviteiten zijn vrijwel volledig gericht op transport, met aanverwante activiteiten zoals opslag, kantoor, werkplaatsen etc.
- De activiteiten van het aannemersbedrijf zijn beperkt tot kantooractiviteiten. Hiervoor worden de beschikbare kantoorruimte, het personeel en de bedrijfsfaciliteiten gecombineerd gebruikt voor zowel aannemersbedrijf als transportbedrijf.
- De bedrijfswoning wordt door de eigenaar van de bedrijven bewoond.



Bestaande situatie schets



noordelijke opslagloods (helft van L-vormig gebouw)



Oostgevel kantoorpand en opstelruimte voor werkplaats



Te vervangen werkplaats (midden) en te slopen opslag (rechts)

2.3. Noodzakelijke bedrijfsontwikkeling

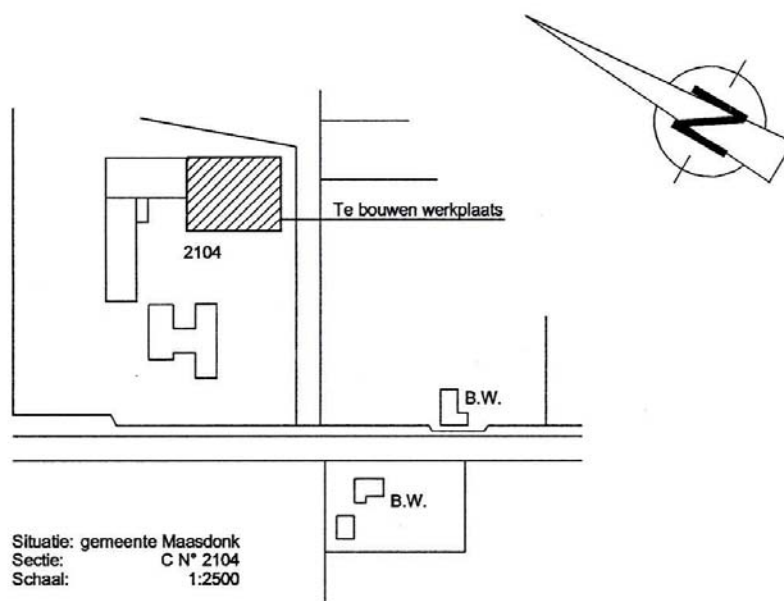
Het bedrijf wenst duurzaam de bedrijfsvoering op de locatie voort te zetten, waarbij wordt ingestoken op een gelijkblijvende personeelsomvang van 40 mensen in vaste dienst. Echter in de praktijk blijkt dat de huidige bedrijfsvoering met name door wettelijke normen en marktontwikkelingen vereist dat in en aan de werkplaats en de kantoorruimte met facilitaire ruimtes een aantal aanpassingen wordt gerealiseerd. De benodigde aanpassingen worden hierna kort weergegeven.

Werkplaats

De werkplaats meest zuidoostelijk op het terrein is inmiddels verouderd en aan vervanging toe. Aangezien de benodigde aanpassingen ingrijpend zijn, zal de bestaande werkplaats moeten worden vervangen door een volledig nieuwe hal. Deze nieuwe hal zal groter en hoger zijn dan de bestaande werkplaats. Vernieuwing is noodzakelijk vanwege de volgende aanleidingen:

- Veranderende milieu-eisen werkplaatsinrichting;
- ARBO-eisen werkplaatsinrichting (licht, veiligheid etc);
- Meer werkruimte benodigd voor onderhoud wagenpark;
- Toename onderhoudsmaterieel;
- Meer inpandige opstellengte nodig voor grotere vrachtwagens;
- Hogere hal benodigd voor werkruimte;

Door de beoogde sloop van bestaande bebouwing (werkplaats en opslag), zal de vergroting van de werkplaats per saldo leiden tot een gelijkblijvend bebouwingsoppervlak.



Nieuwe situatieschets

Bedrijfswoning en kantoor

Binnen de bedrijfswoning is inpandig kantoorruimte (54 m²), magazijn (54 m²) en kantine (41 m²) aanwezig. In het verleden waren de woon- en kantoorfunctie goed te combineren. Een aparte keukenvoorziening, garderobe, sanitair etc waren dan ook niet noodzakelijk. Tegenwoordig is door de opvolging in de familie en de toename van de administratieve werkzaamheden ook kantoorpersoneel aanwezig die niet tot de familie behoort.

De menging van de woonfunctie en kantoorfunctie, met o.a. gezamenlijk toilet en keuken voldoet niet langer aan hedendaagse huisvestingseisen voor personeel en tast de privésfeer van de bewoners te zeer aan. Een nieuwe grotere kantoorruimte waarbinnen de gezamenlijke administratieve handelingen voor het aannemersbedrijf en transportbedrijf worden verricht, gescheiden van de bedrijfswoning is daarom noodzakelijk. De vergunning voor verbouw tot kantoorruimtes van de huidige bedrijfswoning is dan ook reeds door de gemeente verleend. Hiermee kan tevens een beperkte verruiming van het kantooroppervlak plaatsvinden om te kunnen voorzien in voldoende ruime werkplekken, aparte spreekruimte voor klanten, gescheiden sanitair, garderobe etc. De aansturing van personeel dat vanuit deze thuisbasis werkzaam is, leveranties op de locatie, aankomst en vertrek van materieel en ontvangst van klanten maakt het noodzakelijk dat de kantoorruimte op het terrein blijft, bij de entree (in verband met toezicht). De huidige woonruimte (230 m²) zal daarbij relatief eenvoudig worden omgevormd tot kantoor- en personeelsruimten.

Aangezien behoud van de functie bedrijfswoning op het terrein eveneens noodzakelijk is, zal de verouderde bedrijfswoning worden vervangen door een nieuwe woning, te situeren naast de bestaande woning. Het toegestane bebouwde oppervlak zal daarmee niet worden overschreden. Door de woonfunctie op eigen terrein te behouden, kan het noodzakelijke toezicht en de aansturing en controle buiten kantooruren gewaarborgd worden. Ook hiervoor heeft de gemeente reeds een bouwvergunning verleend.

2.4. De planaanpassing

Na constructief overleg met de gemeente om tot een planologische regeling te komen, waarbij de huidige bedrijfsopzet inclusief de benodigde aanpassingen gerealiseerd en planologisch geregeld kunnen worden, is tot het volgende voorstel voor planaanpassing gekomen:

- Terrein wordt bestemd als niet-agrarisch bedrijf, waarbij de begrenzing van de bestemming is gebaseerd op de feitelijke situatie in het veld en op de huidige begrenzing in het bestemmingsplan van 1999.
- De bestaande toegestane oppervlakte aan bedrijfsbebouwing (3.320 m²) is ongewijzigd overgenomen, evenals de regeling voor maatvoering bedrijfsgebouwen, bedrijfswoning etc.
- Binnen de bestemming is daarbij een maatwerk-regeling opgenomen voor de aard van de bedrijfsvoering: transportbedrijf (met de daaraan gerelateerde opslag en andere aanverwante functies) conform het feitelijke gebruik. Tevens is de kantoorfunctie voor zowel transportbedrijf als aannemersbedrijf mogelijk gemaakt. Dit zijn overigens aan de hoofdfunctie ondergeschikte onderdelen.

Detailhandelsactiviteiten (particuliere verkoop of groothandel) in bouwmaterialen hebben in het verleden niet plaatsgevonden en zullen ook in de toekomst niet plaats vinden. In het verleden is feitelijk slechts op papier sprake geweest van detailhandel, aangezien dit noodzakelijk was om het bouwbedrijf van destijds rechtstreeks te kunnen voorzien van bouwmaterialen van producenten, zonder tussenkomst van derden.

Tevens is het uitgesloten dat op het terrein activiteiten zullen plaatsvinden die betrekking hebben op het aannemersbedrijf, behoudens de kantoorfunctie. Deze laatste aanverwante functie is volledig geïntegreerd in de kantoorfunctie voor het transportbedrijf. Dit heeft als voordeel dat voor zowel aannemersbedrijf als transportbedrijf de kantoorkosten en overhead tot een acceptabel niveau beperkt kunnen worden en dat hiervoor enkele volwaardige arbeidskrachten in dienst kunnen zijn. De kantooractiviteiten zijn naar aard en omvang dusdanig gering dat deze ruimtelijk en planologisch geen nadelige gevolgen hebben op de planlocatie en omgeving.

Aan de maatvoerings- en welstandseisen kan voldoende tegemoet worden gekomen door de bestaande bouwplan op onderdelen aan te passen.

In de geest van het gemeentelijk en provinciaal beleid zou het naar het idee van initiatiefnemers reëel moeten zijn dat een dergelijk bedrijf, dat reeds decennia lang opereert binnen een onveranderde bebouwing en buitenruimte, nu een beperkte mogelijkheid krijgt toegewezen om mee te ontwikkelen met de milieueisen, ARBO-wetgeving en markteisen.

Het is initiatiefnemers duidelijk dat genoemde ontwikkelingen meegenomen zouden kunnen worden in de algehele herziening van het bestemmingsplan buitengebied. De procedurele doorlooptijd van deze herziening is echter dusdanig dat initiatiefnemers hebben verzocht om een partiële herziening, die een snellere proceduretijd kent. Dit is noodzakelijk om op korte termijn de vervangende nieuwbouw voor de werkplaats te kunnen realiseren, zodat aan milieueisen en ARBO-normen voldaan kan worden.

3. GEBIEDSPROFIEL

3.1. Beleidskader

Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte is op 23 april 2004 door de ministerraad vastgesteld en bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Het gaat om de inrichtingsvraagstukken die spelen tussen nu en 2020, met een doorkijk naar 2030. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 in onder andere de Staatscourant is de Nota Ruimte formeel in werking getreden.

Het kabinet kiest voor 'decentraal wat kan, en centraal wat moet'. Dat betekent in veel gevallen dat provincies en gemeenten aan zet zijn. Meer dan voorheen focust het Rijk zich op de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) van Nederland. Daaronder vallen onder andere zes stedelijke netwerken.

De nota heeft vier algemene doelen:

1. versterking van de Nederlandse economie en concurrentiepositie;
2. bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
3. waarborging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. waarborging van de veiligheid.

Het rijk wil verstedelijking en infrastructuur zoveel mogelijk bundelen in nationale stedelijke netwerken, economische kerngebieden en hoofdverbindingssassen. 'Bundeling van verstedelijking en infrastructuur' en 'organiseren in stedelijke netwerken' zijn de beleidsstrategieën die het rijk hanteert voor economie, infrastructuur en verstedelijking. De daaruit afgeleide beleidsdoelen zijn: ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en stedelijke centra, versterking van de economische kerngebieden, verbetering van de bereikbaarheid, verbetering van de leefbaarheid en sociaal-economische positie van steden, bereikbare en toegankelijke recreatievoorzieningen in en rond de steden, behoud en versterking van de variatie tussen stad en land, afstemming van verstedelijking en economie met de waterhuishouding, en waarborging van milieukwaliteit en veiligheid.

De Nota Ruimte bevat een aantal generieke regels, die zorgen voor borging van de basiskwaliteit als ondergrens voor alle ruimtelijke plannen. Daarbij kan het gaan om inhoudelijke of procesmatige eisen, maar ook om basiskwaliteit in meer stimulerende zin.

Hiermee dient rekening te worden gehouden bij alle ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder onderhavig initiatief. De basiskwaliteit moet door provincies en gemeenten een concretere invulling krijgen. Tevens stelt de nota dat, door middel van de lagenbenadering (ondergrond, netwerken en occupatie) de basiskwaliteit optimaal en op integrale wijze gehaald kan worden.

Het onderhavige initiatief is op geen enkele wijze in strijd met het rijksbeleid en sluit aan bij doelstellingen als een vitale economie en platteland en duurzaam ruimtegebruik.

Nieuwe Wet ruimtelijke ordening

De oude Wet op de Ruimtelijke Ordening (WRO) dateert uit 1965. Gedurende de afgelopen veertig jaar is de WRO regelmatig aangepast. Dit heeft de overzichtelijkheid en kwaliteit van de wet geen goed gedaan. Van verschillende kanten werd aangedrongen op een fundamentele herziening van de wet. In 1999 is toegezegd een voorstel te doen voor een fundamentele herziening van de WRO.

Het wetsvoorstel voor een nieuwe Wet ruimtelijke ordening is in mei 2003 naar de Tweede Kamer gestuurd. Op 23 februari 2006 heeft de Tweede Kamer het wetsvoorstel met ruime meerderheid aangenomen. Op 17 oktober 2006 heeft de Eerste Kamer het wetsvoorstel zonder stemming aangenomen.

Transparantie op twee niveaus

De Wro is geënt op twee belangrijke basisprincipes. Transparantie in beleid en in normstelling en verantwoordelijkheden en bevoegdheden op het juiste niveau. De vereiste transparantie in ruimtelijk beleid verplicht het rijk, de provincie en de gemeente tot het vaststellen van een structuurvisie waarin de hoofdlijnen van het te voeren ruimtelijk beleid worden weergegeven. De vereiste transparantie in normstelling verplicht rijk en provincie om zoveel mogelijk proactief te sturen en slechts bij wijze van uitzondering achteraf te reageren. Reactieve instrumenten zoals de vereiste goedkeuring van bestemmingsplannen zijn in de nieuwe Wro niet meer teruggekeerd.

Verantwoordelijkheid

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. Rijk en provincies beschikken in de nieuwe Wro over dezelfde bevoegdheden als gemeenten om hun eigen ruimtelijke belangen te kunnen uitvoeren. Daarnaast kunnen het rijk en de provincies algemeen verbindende regels uitvaardigen en aanwijzingen geven om hun belangen veilig te stellen.

Actueler en eenvoudiger

Alle gemeentelijke bestemmingsplannen moeten actueler worden gemaakt en gehouden. Een bestemmingsplan mag niet ouder zijn dan 10 jaar. Tot slot moet de Wet overzichtelijker, leesbaarder en dus eenvoudiger worden.

Bouwplannen die in strijd zijn met het bestemmingsplan.

Indien een bouwplan in strijd is met het bestemmingsplan, maar het bouwplan past binnen het gemeentelijk beleid en de gemeente wil daarom meewerken aan dit bouwplan, dan kan dit met de volgende ruimtelijke procedures:

1. Buitenplanse ontheffing;
2. Projectbesluit;
3. Herziening van het bestemmingsplan (postzegelplan).

Een bouwplan met geringe afwijkingen (z.g. kruimelgevallen) van het bestemmingsplan kan mogelijk gemaakt worden met een buitenplanse ontheffing. Voor deze categorie kan er door de gemeente beleid vastgesteld worden waarin is opgenomen aan welke afwijkingen van het bestemmingsplan de gemeente meewerkt.

Indien de afwijking van het bestemmingsplan buiten de reikwijdte van een buitenplanse ontheffing valt, dan is medewerking aan het bouwplan alleen nog mogelijk met een projectbesluit of een herziening van het bestemmingsplan. Voor deze laatste mogelijkheid is in onderhavige situatie gekozen.

Op 1 juli 2008 is de nieuwe Wet ruimtelijke ordening in werking getreden. De nieuwe wet verandert weinig aan de inhoud van het Streekplan en de daarna uitgekomen herzieningen. Wel wordt in de nieuwe wet de term 'streekplan' niet meer gebruikt. Het provinciaal beleid is derhalve in de Interim structuurvisie en de Paraplunota ruimtelijke ordening opgenomen.

Provinciaal beleid

Op 27 juni 2008 heeft het college van Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant de Interimstructuurvisie Noord-Brabant vastgesteld en op 1 juli 2008 is door GS de op deze visie gebaseerde Paraplunota ruimtelijke ordening vastgesteld.

Interim-structuurvisie

In de Interim-structuurvisie is het ruimtelijk beleid opgenomen, zoals reeds opgenomen in het Streekplan Noord-Brabant 2002. Verouderde teksten zijn daarbij geactualiseerd en er is rekening gehouden met besluitvorming die na de vaststelling van het Streekplan heeft plaatsgevonden. Daarnaast is in aansluiting op het provinciaal bestuursakkoord een uitvoeringsagenda opgenomen.

Paraplunota

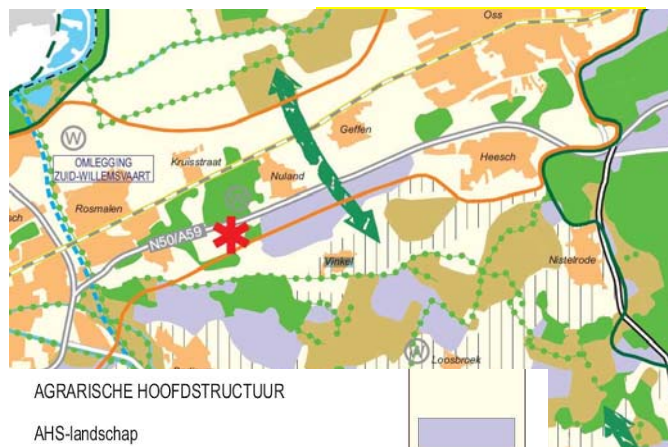
Deel I van de Paraplunota bevat de beleidslijnen zoals vastgelegd in hoofdstuk 3 van het Streekplan, waarbij tevens is rekening gehouden met nieuwe wetgeving, nieuw rijksbeleid en nieuwe onderwerpen waarover reeds provinciale besluitvorming plaatsgevonden heeft. In Deel II wordt bevestigd dat diverse bestaande provinciale beleidsnota's (zoals uitwerkingsplannen, reconstructieplannen, ecologische bouwstenennota en de cultuurhistorische waardenkaart) ook onder de nieuwe Wet ruimtelijke ordening uitgangspunten van beleid en handelen vormen.

Om de drie hoofdfuncties – landbouw, natuur en recreatie – en andere aan het buitengebied gebonden functies ieder voor zich en in onderling verband maximaal tot hun recht te laten komen is het buitengebied van Brabant door de provincie gezoneerd. In sommige gebieden wordt de ontwikkeling van sommige functies gestimuleerd en die van andere afgeremd.

Het plangebied valt onder “Agrarische Hoofdstructuur – landschap”. De belangrijkste (potentiële) natuurwaarden en de daarmee verbonden landschapswaarden komen voor in de GHS-natuur, de GHS-landbouw en in de AHS-landschap. De planologische bescherming van de natuur- en landschapswaarden in deze hoofdzones is tweeledig.

In de eerste plaats moeten de zones als zodanig worden beschermd tegen intensieve vormen van ruimtegebruik die in beginsel niet thuishoren in het buitengebied, met name verstedelijking. Dit wordt de ‘externe bescherming’ genoemd. Uit de externe bescherming vloeit voort dat de ruimte voor uitbreiding van steden en dorpen, de aanleg en uitbreiding van bedrijventerreinen en de aanleg en (fysieke) aanpassing van niet-recreatieve infrastructuur in beginsel alleen kan worden gevonden in de AHS-landbouw.

In de tweede plaats moeten de natuur- en landschapswaarden binnen de zones worden beschermd tegen ruimtelijke ingrepen die thuishoren of thuis kunnen horen in het buitengebied, zoals agrarische bebouwing. Dit noemen wordt de ‘interne bescherming’ genoemd.



Het plangebied valt binnen de 25-jaarszone van het grondwaterbeschermingsgebied. Grondwater vormt de belangrijkste bron voor ons drinkwater. Om de grondwaterwinningen in stand te kunnen houden is het beleid gericht op het garanderen van een zodanige kwaliteit van het grondwater dat zuivering tot een minimum beperkt kan blijven. Hiertoe zijn in de 'Provinciale milieuvordering' (1994 e.v.) beschermingszones en boringsvrije zones aangewezen rond waterwingebieden, en regels gesteld voor activiteiten in deze zones die de kwaliteit van het grondwater kunnen bedreigen. Op dit moment zijn zowel rond kwetsbare als rond zeer kwetsbare winningen zogeheten 25-jaarszones aangewezen als beschermingszones. Rond de zeer kwetsbare winningen zullen in plaats van of in aanvulling op deze 25-jaarzones zogeheten 100-jaarszones worden aangewezen.

25- en 100-jaarszones

Voor de berekening van de grootte van de grondwaterbeschermingszones wordt een 25-jaarszone gehanteerd: (mogelijk vervuild) grondwater binnen deze zone doet er ten hoogste 25 jaar over om zich te verplaatsen naar de waterwinputten. De beschermingszones liggen als schillen rond de waterwingebieden. Voor de meeste onttrekkingen is de 25-jaarszone groot genoeg, omdat het grondwater uit diepe, geïsoleerde grondwaterlagen komt. Deze onttrekkingen worden kwetsbare winningen genoemd.



Uitsnede kaart met waterwingebieden

De bescherming van het waterwingebied heeft in onderhavig bestemmingsplan een doorwerking gekregen in de regels.

Gemeentelijk beleid

Bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk

De planlocatie ligt in het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk' uit 1999. De agrarische gronden rondom het plangebied zijn bestemd tot "Agrarisch gebied met landschappelijke waarde". De burgerwoningen ten zuiden van de locatie zijn als zodanig bestemd.

Landschapsbeleidsplan Maasdonk

De gemeente Maasdonk heeft in 1997 een Landschapsbeleidsplan opgesteld. De bescherming van (kleine) landschapselementen uit het Landschapsbeleidsplan heeft zijn doorvertaling gekregen in het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk. Zo is de houtwal ten oosten van de planlocatie bestemd als 'kwetsbaar landschapselement'. Omwille van de landschappelijke waarden zijn de lijnelementen voor landschappelijke inpassing van het bedrijf, zoals vastgelegd in het bestemmingsplan uit 1999 overgenomen in voorliggend plan.

3.2. Bodem, natuur en landschap

Bodem

Aangezien voorliggend plan zich richt om de aard van gebruik van aannemersbedrijf planologisch om te vormen naar transportbedrijf, conform het feitelijke gebruik, zal er op het terrein – behoudens de nieuwbouw – geen verandering ontstaan. De bedrijfsvoering is geregeld in een milieuvergunning. De beoogde nieuwbouw zal moeten voldoen aan het bouwbesluit, waaraan getoetst zal worden bij de aanvraag van bouwvergunning. De bouw van de nieuwe onderhoudswerkplaats is mede ingegeven om aan de hedendaagse milieueisen te kunnen blijven voldoen. Daartoe wordt een lekdichte vloer gerealiseerd waarmee bodemvervuiling kan worden uitgesloten. Hetzelfde geldt voor de te vernieuwen wasplaats, waarbij het spoelwater conform milieunormen wordt behandeld. Ook hier is vervuiling naar bodem of grondwater derhalve uitgesloten.

Natuur

Vogel- en Habitatrichtlijn

Vogel- en habitatrichtlijn

Om de Europese biodiversiteit te behouden en te herstellen wordt gestreefd naar de ontwikkeling van een groot Europees netwerk van beschermde natuurgebieden, 'Natura 2000'. Om dit te bereiken zijn onder meer de Vogelrichtlijn (1979) en de Habitatrichtlijn (1992) opgesteld. Op basis van deze Europese richtlijnen zijn alle lidstaten, dus ook Nederland verplicht om beschermde habitats, soorten en hun leefgebieden in stand te houden of te herstellen.

De planlocatie ligt niet in of in de nabijheid van een Ecologische Hoofdstructuur (EHS) of andere aan deze richtlijn onderhevige gebieden en is daarom niet van een nadelige invloed hierop.

Flora- en faunawet

Flora en faunawet

Op basis van de Vogel- en Habitatrichtlijn moet tevens een groot aantal inheemse bedreigde dier- en plantsoorten worden beschermd. Deze soortenbescherming is in Nederland geïmplementeerd in de Flora en Faunawet (april 2002). In Nederland komen zo'n 36.000 dier- en plantensoorten voor. Ongeveer 500 soorten krijgen bescherming van de Flora- en Faunawet. De Flora- en faunawet is bedoeld om soorten te beschermen, niet individuele planten of dieren. Het gaat erom dat het voortbestaan van de soort niet in gevaar komt.

Het uitgangspunt van de wet is dat geen schade mag worden gedaan aan beschermde dieren of planten, tenzij dit uitdrukkelijk is toegestaan (het "nee, tenzij"- principe). Dit betekent in de praktijk dat het gaat om het effect van de activiteiten op beschermde soorten. Afhankelijk van de voorgestane activiteiten op de planlocatie en de aangetroffen soorten geldt een vrijstelling of dient een ontheffing te worden aangevraagd (hoe zeldzamer de soort en hoe ingrijpender de activiteit).

Vogels zijn in Nederland gelijk beschermd, waarbij geldt dat vooral in het broedseizoen sprake kan zijn van verontrusting, doden of verstoren van nesten of vaste rust- of verblijfplaatsen. Als werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden, zal in het algemeen niet snel een ontheffing nodig zijn.

In de Flora- en faunawet is een zorgplicht opgenomen. De zorg houdt in ieder geval in dat handelen met nadelige gevolgen voor de flora en fauna, voor zover dit in redelijkheid kan worden verlangd, achterwege blijft of, voor zover die gevolgen niet kunnen worden voorkomen, deze zoveel mogelijk beperkt of ongedaan worden gemaakt.

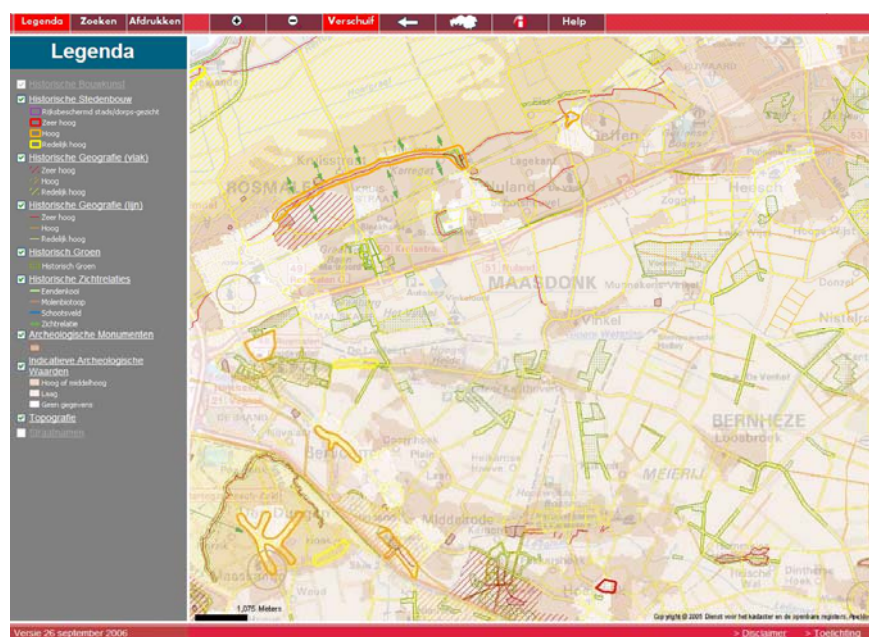
De zorgplicht geldt altijd en voor alle planten en dieren, of ze beschermd zijn of niet, en in het geval dat ze beschermd zijn ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. In het kader van de zorgplicht moet op de planlocatie met het volgende rekening worden gehouden:

- bij het verwijderen van beplanting, slopen van bebouwing en overige versturende werkzaamheden moet men bedacht zijn op de aanwezigheid van broedvogels. Bij voorkeur worden de werkzaamheden buiten het broedseizoen (buiten 15 maart – 15 juli) uitgevoerd.
- Bij het verwijderen van beplanting in de periode van 1 november – 15 april moet men bedacht zijn op de aanwezigheid van overwinterende amfibieën. Wanneer amfibieën worden aangetroffen worden deze in vervangend overwinteringsgebied geplaatst.

Van belang is dat op de locatie geen vleermuizen, uilen of andere ontheffingsplichtige diersoorten voorkomen binnen de bestaande bebouwing. Het initiatief is daardoor op basis van de flora en faunawet toelaatbaar en er dient geen ontheffing aangevraagd te worden.

3.3. Cultuurhistorie en archeologie

De cultuurhistorische (landschaps-)waarden van bovenlokaal belang zijn door de provincie weergegeven op de "Cultuurhistorische waardenkaart". De informatie op deze kaart dient om bestemmingsplannen, vrijstellingsprocedures en subsidieaanvragen te toetsen. Deze informatie is daarnaast stimulans om bij ruimtelijke ontwikkelingen bewust te zijn en creatief om te gaan met gegevens en verhalen uit de cultuurhistorie. Naast aspecten als historische bebouwing, groen en zichtrelaties (waaronder molenbiotopen) worden op deze kaart de archeologische monumenten aangeduid. Daarnaast wordt de indicatieve archeologische verwachtingswaarde weergegeven. Dat houdt in dat op basis van beschikbare gegevens een voorspelling te doen is of ergens archeologische vondsten gedaan kunnen worden. Deze kaart heeft betrekking op de bovenste 1,2 meter van de ondergrond. Onderstaand een uitsnede van deze waardenkaart.



Met de ondertekening van het Europese Verdrag van Malta in 1998 wordt intensief aandacht besteed aan de instandhouding en bescherming van het archeologisch erfgoed. Voorafgaande aan alle grondwerkzaamheden en bodemingrepen die naar hun aard een verstoring van de bodem betekenen en het aanwezige archeologisch erfgoed kunnen beschadigen, moet het terrein worden gecontroleerd op de aanwezigheid van archeologisch erfgoed.

Bij ruimtelijke ontwikkelingen geldt het uitgangspunt, dat archeologische waarden zoveel mogelijk behouden en geconserveerd blijven in de bodem.

Voor onderhavig plangebied zijn op de waardenkaart geen specifieke aanduidingen opgenomen, behoudens de historisch geografische lijn grenzend aan de zuidkant van het plangebied. Deze zal door de planologische wijziging van de aard van het gebruik ongeroerd blijven. In en om het plangebied is geen sprake van (archeologische) monumenten. De planologische wijziging, gericht op de wijziging van de aard van het gebruik, overeenkomstig de feitelijke situatie, leidt ertoe dat de noodzakelijke bouwaanvragen uitgevoerd kunnen worden. De nieuwbouw zal ter plaatse van bestaande bebouwing worden gesitueerd. Bij de aanleg van de bestaande werkplaats is de bodem reeds dieper geroerd, o.a. voor het aanleggen van smeerpotten, lekdichte vloeren en fundamenteën. Het is daarom niet aannemelijk dat ter plaatse archeologische sporen aanwezig zijn. Bij bodemverstorende activiteiten moet de initiatiefnemer echter wel alert zijn op de aanwezigheid van archeologische waarden. Bij het aantreffen van deze waarden dient hiervan bij het bevoegde gezag melding te worden gemaakt conform artikel 47 van de monumentenwet 1988.

3.4. Milieu

Geur en hinder

Voor de bouwplannen kan een acceptabel woon- en verblijfsklimaat wat betreft geurhinder worden gegarandeerd. Het dichts bijgelegen agrarisch bouwblok ligt op een afstand van 200 meter. Vanuit de beoordeling van de aan te houden vaste afstanden en de achtergrondbelasting bestaan er verder geen belemmeringen voor het realiseren van dit plan.

De huidige afstand tussen de dichts bijgelegen woning en bedrijfsgebouwen bedraagt 72 meter. In de nieuwe situatie bedraagt deze afstand bijna 100 meter. De situatie zal daardoor niet verslechteren. Als richtlijn in de publicatie "Bedrijven en milieuzonering" (uitgave VNG april 2007) is voor transportbedrijven met een bruto vloeroppervlak van meer dan 1000m² een afstand van 100 meter opgenomen tot woningen. Hiernaast zorgt de aan het bedrijf verleende milieuvergunning ervoor dat geen onevenredige overlast ontstaat door de gevoerde bedrijfsvoering.

Luchtkwaliteit

In voorliggende situatie kan worden geconcludeerd dat het een project betreft dat voldoet aan criteria van de AMvB Niet In Betekende Mate (NIBM). Dit betekent dat er voldaan wordt aan de uitgangspunten van de Wet luchtkwaliteit.

In relatie tot het aspect lucht kan hierbij dus gesteld worden dat er sprake van een goed woon- en leefklimaat nabij de woningen.

Geluid

Binnen het plan wordt geen nieuwe geluidgevoelige bestemming gerealiseerd. Tegen verplaatsing van de dienstwoning verzet het vigerend planologisch regime zich niet. Voorliggend plan richt zich daarnaast op planologische wijziging van de gebruiks aard van de bedrijvigheid. Deze is niet geluidgevoelig. Een akoestisch onderzoek kan derhalve achterwege blijven.

3.5. Landschappelijke inpassing

Voor de landschappelijke inpassing is het van belang om de aanwezige en potentiële landschappelijke waarden te behouden of versterken. Het betreft hier de houtsingels aan de noord- en zuidzijde van het plangebied.



Houtopstand op de erfrens aan de noordzijde van het perceel

4. WATERPARAGRAAF

In deze paragraaf zijn achtereenvolgens het huidige watersysteem, waterbeleid, waterhuishoudkundige functies en knelpunten en oplossingen beschreven, alsmede de resultaten uit het overleg met het Waterschap Aa en Maaskant.

4.1. Huidig watersysteem

Oppervlaktewater

Waterschap Aa en Maas is de kwalitatief en kwantitatief beheerder van het oppervlaktewater. Voor het plangebied hebben watergangen geen betekenis. Het waterpeil in watergangen op enige afstand van het plangebied wordt op een constant niveau gehouden ten behoeve van de afwatering en van het landbouwkundig gebruik.

Ecosysteem

In of nabij het plangebied zijn geen watergebonden natuurwaarden aanwezig.

4.2. Beleid en waterhuishoudkundige functies

Rijksniveau

Op Rijksniveau geldt als belangrijkste doelstelling: instandhouding van gezonde watersystemen die een duurzaam gebruik garanderen. Voor de planlocatie, gelegen op de overgang van midden naar hoog-Nederland, betekent dit dat gestreefd wordt naar een natuurlijke kwaliteit van al het grondwater op lange termijn. Grondwaterstromen die nodig zijn voor ontwikkeling van natuurwaarden dienen intact te blijven.

Provinciaal niveau

In het **provinciaal Waterhuishoudingsplan 2** is aan het plangebied de functie "water voor de Agrarische hoofdstructuur" toegekend. Deze functie heeft betrekking op al het oppervlaktewater en het ondiepe grondwater. Het waterbeheer is gericht op het behouden en het scheppen van de waterhuishoudkundige voorwaarden die nodig zijn voor een duurzame en concurrerende landbouw. Het plangebied valt tevens binnen de 25-jaarszone van het grondwaterbeschermingsgebied (zie ook paragraaf provinciaal beleid van deze toelichting).

De planlocatie ligt in het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas, ontstaan door de fusie van de waterschappen Aa en Maaskant. Ten behoeve van de herziening van het **Waterbeheersplan**, vastgesteld op 29 juni 2000 van Waterschap De Maaskant, zijn uitgangspunten geformuleerd die beleidsmatig zijn doorvertaald in het plan. Daarnaast heeft Waterschap Aa en Maas "Beleidsuitgangspunten duurzaam omgaan met water" en toetsingscriteria geformuleerd. Voor wat betreft voorliggende vrijstelling zijn de volgende aspecten van belang.

Schoon regenwater dient zo min mogelijk naar rioleringen gevoerd te worden. Doelstelling is dit water zo lang mogelijk in het gebied vast te houden.

Nieuwbouw dient grondwaterneutraal plaats te vinden en de afkoppelingsmogelijkheid van verhard oppervlak dient volgens de watertrits beoordeeld te worden.

Bij het omgaan met regenwater in bebouwde gebieden hanteert waterschap Aa en Maas de volgende voorkeur:

1. Herbenutten van regenwater;
2. Infiltreren in de bodem;
3. Rechtstreeks afvoeren naar oppervlaktewater.

Voor wat betreft parkeervoorzieningen geldt eveneens dat deze niet aangekoppeld dienen te worden maar dat regenwater via een bodempassage kan worden geïnfiltreerd. Uiteraard moet voorkomen worden dat, met het afkoppelen van regenwater, verontreinigde stoffen in het milieu terecht komen.

Gemeentelijk niveau

In het gemeentelijk rioleringsplan is opgenomen dat de gemeente streeft naar afkoppeling van hemelwater zodat het niet op het rioleringsstelsel wordt aangesloten. Wel biedt het rioleringsstelsel voldoende capaciteit om de DWA van de te realiseren woning hierop aan te sluiten.

Dus bij alle bouwplannen dient gestreefd te worden naar een scheiding van vuil water en (schoon) regenwater (afkoppeling). Dit is ook het geval als in openbaar gebied nog steeds een gemengd rioolstelsel aanwezig is. Bij de inrichting, het bouwen en het beheer worden zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd aan de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Gebruik van niet uitlogende bouwmaterialen in relatie tot waterkwaliteit is in dit verband van belang. Bij een toename van het bestaande verhard oppervlak (bebouwing, bestrating e.d.) dient het overtollige water overeenkomstig de watertrits, vastgehouden, geborgen en pas daarna afgevoerd te worden.

In voorliggend plan zal het bebouwde en verharde oppervlak in omvang niet veranderen. Wel zal een deel van de bebouwing worden vervangen door nieuwbouw. Daarbij kan dakwater rechtstreeks worden afgevoerd naar de groene terreinranden, waar het (zoals ook nu reeds het geval is) als zuiver water kan infiltreren. Daartoe worden geen uitlogende materialen gebruikt voor de dakafdekking en waterafvoer.

Ter bescherming van de grondwaterinname is de dubbelbestemming hiervoor overgenomen uit het vigerende plan. Daarmee worden werken of werkzaamheden die strijdig zouden kunnen zijn met de beschermingsdoelstellingen getoetst.

4.3. Overleg met waterschap

Het plan wordt in het kader van het vooroverleg ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Eventuele opmerkingen uit hun richting zullen in deze paragraaf worden opgenomen.

5. ECONOMISCHE UITVOERBAARHEID

De realisering en de kosten voor de realisatie van het plan dat ten grondslag ligt aan deze planwijziging, zijn voor rekening van de initiatiefnemer. Derhalve heeft de planontwikkeling geen financiële consequenties voor de gemeente Maasdonk.

6. JURIDISCHE TOELICHTING

Doelstellingen en planopzet

De beleidsdoelstellingen zijn juridisch vertaald in de regels en de bijbehorende plankaart. De basis voor de plankaart, de tekening, is een recente kadastrale ondergrond, aangevuld met topografische gegevens. Op de plankaart is de grens van het bestemmingsplangebied aangegeven.

Daarnaast is voor de regels ook aansluiting gezocht bij de op 1 juli 2008 in werking getreden Wet ruimtelijke ordening, onder meer met betrekking tot bepaalde formuleringen, de anti-dubbeltelbepaling en het overgangsrecht.

Voor de basis van de voorschriften is uitgegaan van het vigerend plan. Omdat het hier om een specifiek geval gaat en de gewenste situatie ook zal worden opgenomen in het nog op te stellen nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied beperkt de regeling zich tot de gewenste situatie en zijn onder andere in het vigerend plan opgenomen wijzigingsbevoegdheden achterwege gelaten,

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 bestemmingen.

Hoofdstuk 3 bevat enkele algemene regels, zoals de anti-dubbeltelbepaling, de procedurebepaling en een algemene ontheffingsregel.

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

Bebouwing algemeen

In het bestemmingsplan wordt onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Voor de situering en maatvoering van bouwwerken is het belangrijk dat er regels zijn opgenomen met betrekking tot de bouw- en goothoogte en het maximaal te bebouwen oppervlak.

Bestemmingen

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

Begrippen

In artikel 1 is een aantal begrippen nader gedefinieerd teneinde onduidelijkheid te voorkomen.

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.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In het plan zijn de volgende bestemmingen opgenomen:

Niet-agrarisch bedrijf - transportbedrijf

De bebouwingsregeling is conform de regeling in het vigerend plan. Hiernaast is opgenomen dat een kantoor aanwezig mag zijn als ondergeschikte nevenactiviteit. Het afschermend groen is als nadere aanduiding op de kaart opgenomen.

Grondwaterbeschermingsgebied (dubbelbestemming)

Het plangebied valt binnen de 25-jaarszone van het grondwaterbeschermingsgebied.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

Anti-dubbeltelbepaling

Met de anti-dubbeltelbepaling wordt geregeld dat grond die reeds eerder bij een verleende bouwvergunning of een mededeling op een meldingsplichtig bouwwerk is meegenomen niet nog eens bij de verlening van een nieuwe bouwvergunning of het doen van een mededeling mag worden meegenomen. Deze regel is rechtstreeks overgenomen uit de nieuwe Wet ruimtelijke ordening.

Algemene ontheffingsregels

Het gaat hierbij om een afwijkingsmogelijkheid van de in de regels gegeven maten en normen met betrekking tot het bouwen.

Algemene procedureregels

De procedureregels schrijven voor dat bij de ontheffing van het bestemmingsplan de openbare voorbereidingsprocedure als bedoeld in afd. 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht gevolgd moet worden.

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.