

Structuurvisie

Groene Schil Nuland

Westrand, Oostrand en Tussenstrook

Maasdonk



Datum: 19 januari 2012

Projectnummer: 8058

Raadsbesluit: 200900038

ID: NL.IMRO.1671.SVBG2009MD000002-01 ON

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Algemeen	3
1.2	Plangrenzen	4
1.3	Westrand	5
1.4	Tussenstrook A59	7
1.5	Schotsheuvel (Oostrand)	8
1.6	Procedure	10
2	Het Uitwerkingsplan Waalboss	11
3	Overleg en reactie Provincie	14
4	Milieuplanologische aspecten	16
4.1	Gemeentelijk geluidsbeleid	16
4.2	Gemeentelijk geurbeleid	16
4.3	Waterbeheer	18
5	Ruimtelijke analyse	21
5.1	Algemeen	21
5.2	De westelijke kernrandzone van Nuland	22
5.3	De Tussenstrook	23
5.4	De Oostelijke kernrandzone van Nuland	24
6	De ontwikkelingsvisie	26
6.1	Algemeen	26
6.2	Westrand	27
6.3	Tussenstrook	31
6.4	De Oostrand: Schotsheuvel	32
7	Financiële uitvoeringsparagraaf	39
7.1	Inleiding	39
7.2	Kostenverhaal	40
7.3	Omschrijving van de werken en werkzaamheden t.b.v. het reconstructiefonds	41
7.4	Globale kostenraming van de werken en werkzaamheden t.b.v. het reconstructiefonds	43
8	Toelichting bij de plankaart	45

1 Inleiding

1.1 Algemeen

Deze Structuurvisie Groene Schil Nuland heeft betrekking op de oostelijke, de zuidelijke en de westelijke dorpsrand van Nuland, gemeente Maasdonk. Het hoofddoel van de totale visie is te komen tot een groene afronding van de kern en het creëren van een geleidelijke overgang van de bebouwde omgeving richting het buitengebied. Ook vervult de groene schil een recreatieve functie als uitloopgebied / parklandschap voor de kern Nuland.

Verder geeft de visie aan de westzijde van Nuland invulling aan de aanduiding "integratie stad-land" (uitwerkingsplan Waalboss). Aan de oostzijde is de invulling bedoeld als een harde begrenzing van het open gebied tussen Geffen en Nuland (de landschapsecologische zone). Tot slot geeft de visie aan hoe de entree van de gemeente Maasdonk vanaf de Rijksweg A-59 wordt versterkt. Dit alles wordt bereikt door de aanleg van grootschalige groenstructuren / parken, de reconstructie van oude linten en dijken en de verplaatsing en sloop van (agrarische) bedrijven in het plangebied. Op enkele plaatsen kan bebouwing toegevoegd worden.



Nuland in zijn omgeving, tussen bos en open ruimte, en tussen spoorlijn en A59

De gemeente heeft een voorlopige ontwerpstructuurvisie opgesteld voor de westelijke komrand (laatste versie mei 2008), en een haalbaarheidsstudie voor de strook tussen de kom van Nuland en de A59, de zogenaamde Tussenstrook. Beide visies zijn vrij gedetailleerd van karakter. De gemeente is bezig met een visie voor de landschapsecologische zone tussen Nuland en Geffen. Deze bevat ruimtelijke inrichtingsprincipes hoe met de verschillende komranden aan de landschapzone tussen Nuland en Geffen kan worden omgegaan. Een van de ontwikkelingslocaties hierin is de oostelijke kom-

rand van Nuland bij de Schotsheuvel en Nulandse Papendijk. De uitspraken die worden gedaan met betrekking tot dit gebied zijn algemeen van karakter. Omdat de behoefte bestaat aan een integrale visie op de ontwikkelingslocaties aan de Nulandse komrand, is besloten tot het opstellen van één Structuurvisie voor de groene schil die Nuland aan de oost-, zuid- en westzijde omsluit. Hiervoor is de ruimtelijke visie op de oostrand (Schotsheuvel) tot op het niveau van de voorlopige ontwerp-structuurvisie Westrand uitgewerkt, en zijn de visies voor Westrand, Oostrand en Tussenstrook in één visie samengevoegd.

De Nulandse kom ligt op de overgang van de lage open ruimte tussen Geffen en Nuland aan de oostkant, en de hogere bosgebieden aan de westkant. Aan de zuidzijde vormt de nieuwe Rijksweg A59 een harde grens, aan de noordzijde is dat de spoorweg Den Bosch-Oss.

Aan de noordrand van de Nulandse kom zijn geen nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gewenst.

De volgende doelstellingen kunnen worden geformuleerd:

- Een integrale visie ontwikkelen voor de gebieden aan de oost-, zuid- en westzijde van Nuland waar, ten behoeve van de ruimtelijke kwaliteit, ontwikkelingen noodzakelijk zijn;
- Het aanwijzen, begrenzen en ontwikkelen van de "Groene Schil" als uitloopgebied en afronding van de kern Nuland;
- Landschapsontwikkeling en beperkte woningbouw aan de westzijde,
- Een bijzonder extensief groen woonmilieu aan de oostzijde, alsmede enkele bedrijven aan de oude Rijksweg;
- Het vormgeven van de entree van Nuland en Geffen vanaf de A50 (tussenstrook) als parkzone met daarin enkele passende ontwikkelingen.

1.2 Plangrenzen

In het uitwerkingsplan Waalboss is het gebied tussen Geffen en Nuland aangemerkt als landschapsontwikkelingszone / landschapsecologische zone (concept). De aangegeven begrenzing is echter niet nauwkeurig genoeg aangegeven. Aan de gemeente is de taak opgelegd om deze benaming (landschapsontwikkelingszone / landschapsecologische zone) verder uit te werken in een gebiedsvisie. In deze uitwerking werd van de gemeente verwacht dat zij de begrenzing van de zone, middels onderzoek specifiek aangeeft. Dit heeft geleid tot het landschapsplan Visie Geffen – Nuland. Deze visie wordt momenteel één op één vertaald in de structuurvisie van het bestemmingsplan Buitengebied en gaat daar een volwaardig onderdeel van vormen.

Uit deze visie bleek dat op sommige plaatsen de gebiedsgrenzen door de provincie te eng zijn gekozen en op sommige plaatsen is de zone te ruim. De visie is opgesteld vanuit een ruimtelijke, ecologische en cultuurhistorische visie. Op sommige punten is het gebied verruimd, bijvoorbeeld ten noorden van de spoorlijn (Den Bosch - Nijmegen) en ten westen van de Coppensdijk. Er zijn echter ook locaties die qua karakter en bodemopbouw minder passen binnen de landschapszone. Dit zijn met name de gebieden rond de op- en afritten van de snelweg A-59 en het gebied tussen de Schotsheuvel en rond de Nulandse Papendijk. Deze gebieden zijn van origine de ho-

gere zandgronden tegen de lagere broekgronden ten zuiden van de snelweg en de nattere overstromingsgebieden ten noorden van de spoorlijn. Deze gebieden hebben veel meer een relatie met de ontwikkeling van de dekzandrug, waar ook de visie westrand van Nuland binnervalt. De begrenzing is bepaald op basis van de bodemopbouw en heeft een zeer sterke cultuurhistorische achtergrond. Binnen de landschapsvisie (concept) Geffen – Nuland is dit gebied als enige gebied aangemerkt als potentiële verdichtingslocatie.

Op basis van deze argumenten is besloten de tussenstrook, de gebieden rond de open afritten van de A59 en het gebied Schotsheuvel - Nulandse Papendijk uit de structuurvisie Buitengebied Maasdonk te laten en te integreren tot een visie met de westrand van Nuland. Deze gebieden hebben in beginsel veel meer relatie met elkaar of zijn, door de aanleg van de A-59 min of meer gedwongen één ruimtelijke eenheid geworden. Rond de Papendijk is de begrenzing van de plangrenzen erop gericht om versterking van verdichting binnendijs en openheid buitendijs te kunnen bevorderen. De begrenzing van de landschapsecologische zone aan de kant van Nuland wordt daarmee een duidelijke, harde begrenzing. Dit heeft tot gevolg dat het agrarische bedrijf dat buitendijs aan de Papendijk ligt eveneens meegenomen is omdat handhaving van dit bedrijf een zeer groot negatief uitstralings-effect heeft op de omgeving. Evenzo geldt dit voor de schuren bij de afrit ten zuiden van de snelweg.

Vanuit het ontwikkelingsperspectief passen deze drie gebieden ook beter bij elkaar: het is het groene, open uitloopgebied van de kern Nuland. Er is nu een mix tussen wonen, werken en open gebieden, waarbij sprake is van een gefaseerde overgang naar het open gebied. Verder zijn het de enige drie locaties waar, op zeer beperkte schaal, nog aanvullende mogelijkheden zijn (zoals woningbouw en intensievere recreatie).

De noordkant van Nuland past niet in dit verhaal, door de directe aansluiting op het open poldergebied en de aanwezigheid van enkele archeologisch waardevolle monumenten en natuur (bosgebied De Karreput); er ligt een duidelijke relatie tussen De Karreput, de zandverstuiving, gebied rondom Brabant water, het deels open gebied en het bosgebied rondom Jozefoord; een verdere verdichting van dit gebied leidt tot aantasting van de landschappelijke kwaliteiten.

1.3 Westrand

Dit gebied vormt een overgang tussen de bossen in het westen en de kom van Nuland. Bij de actualisering van bestemmingsplannen voor de dorpskernen van de gemeente heeft de Provinciaal Planologische Commissie (PPC) in het kader van artikel 10 BRO in haar advies van 14 december 2004, de gemeente verzocht voor het kernrandgebied aan de westzijde van Nuland een integrale ruimtelijke visie op te stellen. ("Structuurvisie Westrand Nuland Gemeente Maasdonk", 15 mei 2008).

Situering plangebied

Het plangebied van Nuland West ligt tussen de Nulandse kom en de Duyn en Daelseweg ten westen hiervan.

De bebouwing aan de Elzenstraat vormt de noordgrens, de oude Rijksweg A59 vormt de zuidgrens van het gebied. De Heiweg deelt het gebied doormidden. Het gebied ten noorden van de Heiweg wordt grotendeels in beslag genomen door sportvelden en recreatieve voorzieningen, het gebied ten zuiden van de Heiweg is meer landelijk van karakter.

Het gebied ten westen van deze deelgebieden, Elzenstraat en omgeving, is niet in deze Structuurvisie opgenomen. Dit gebied wordt meegenomen in het bestemmingsplan Buitengebied omdat hier geen ingrijpende ontwikkelingen worden voorzien. Daarnaast past de tweedeling van de westrand bij de diversiteit van het gebied. Tevens is aansluiting gezocht bij enerzijds het door de Raad vastgestelde bestemmingsplan "Kernen Maasdonk" en anderzijds de grenzen van het bestemmingsplan "Buitengebied".



In de uitwerking onderscheidt de gemeente twee sporen: een herstructureringspoor en een uitbreidingspoor voor woningbouw. In het plangebied verdwijnen bedrijven voor nieuwe woningen, en worden ook enkele woningen toegevoegd als uitbreiding. In de Structuurvisie geeft de gemeente aan, hoe zij in de gebieden, die in het uitwerkingsplan "Waalboss" de aanduiding "integratie stad-land" hebben gekregen, nieuwe stedelijke en landschappelijke ontwikkelingen gelijktijdig en in samenhang met elkaar wil ontwikkelen. Dit houdt in: versterking van de natuur en landschappelijke waarden in combinatie met incidentele woningbouw.

Gebruik

De westrand van Nuland heeft het karakter van een restzone, met enkele bedrijven, verspreide woningen, weilandjes, sportvelden en recreatieve voorzieningen. Om op een duurzame manier de aanwezige landschaps- en natuurwaarden veilig te stellen en te versterken zijn financiën nodig, die kunnen worden gevonden in het toestaan van beperkte woningbouw in het gebied.

Ingevolge het provinciaal Streekplan ligt het gebied in de 25-jaarszone van het grondwaterbeschermingsgebied rondom de waterwinning van Nuland. Binnen deze zone zijn geen grootschalige stedelijke uitbreidingen toegestaan.

Water



Onverharde weg in de Westrand tussen de Heistraat en de Rijksweg

Het aspect "water" is bij de invulling richtinggevend. Met de waterbeheerders in het gebied (de provincie Noord Brabant voor het grondwater en het waterschap Aa en Maas voor het oppervlaktewater) zal de structuurvisie worden uitgewerkt. Waterbeheer en grondwaterbescherming zijn wezenlijk voor de realisering van de beleidsvoornemens in de Westrand. Bij de bouw van nieuwe woningen en/of de aanleg van nieuwe wegen dient rekening te worden gehouden met eventuele verboden uit de Provinciale Milieuverordening (PMV) waarvoor ontheffing aangevraagd dient te worden.

Reeds in procedure

Het herstructureringspoot is reeds in gang gezet. De planvorming voor de percelen van het transportbedrijf Van Lijssel en aannemingsbedrijf Van Niftrik loopt vooruit op de totstandkoming van de Structuurvisie. Inmiddels lopen procedures op grond van artikel 19 WRO. Reden daarvoor is dat de bedrijven de mogelijkheid hebben zich elders te vestigen. Met het uitplaatsen van deze bedrijven zijn milieu- en ruimtelijk belangen gediend, wat binnen deze visie past. De nieuwe invulling van deze percelen past binnen het ruimtelijk concept van de Structuurvisie.

1.4 Tussenstrook A59

Voor de zogenaamde Tussenstrook, tussen de oude rijksweg en de huidige A59, is onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van een beperkte ontwikkeling van voorzieningen die gekoppeld zijn aan de Rijksweg, in samenhang met landschapsontwikkeling. Deze smalle, lange strook is nu een restruimte tussen de oude weg en de geluidschermen van de Rijksweg, die dringend een duidelijke inrichting behoeft. Ook de

op- en afritten van de Rijksweg drukken hun stempel op de mogelijkheden van de Tussenstrook. De visie behelst een groene landschappelijke verbinding onder langs de kom, met het tegelijk oplossen van enkele actuele knelpunten in de vorm van enkele kleinschalige elementen in deze landschapstrook.



De oude Rijksweg aan de Tussenstrook

Naast de 25-jaars grondwaterbeschermingszone speelt hier ook de 100-jaarszone voor de grondwaterbescherming.

1.5 Schotsheuvel (Oostrand)

Dit is het gebied dat is ingesloten tussen de Parallelweg, de Nulandse Papendijk en de Schotsheuvel. Het gebied is kleinschalig, wat rommelig van opzet, en omvat de bestaande buurtschap Schotsheuvel alsmede een aantal verspreide woningen en bedrijven gelegen tussen weilanden, bospercelen en kleinschalige akkers.

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

Voor de mogelijke ontwikkeling van een "Nieuw Woonlandschap" zijn inrichtingsprincipes aangereikt in de concept Landschapvisie Nuland Geffen (Bosch en Slabbers, mei 2008). Voortvloeiend uit het Uitwerkingsplan Waalboss is gezocht om door aanvullende woningbouw tot een duidelijke grens van de landschapsecologische zone tussen Nuland en Geffen te komen. Voorgesteld wordt, door de aanleg van nieuwe woningen, het landschap te verbeteren door onder meer bestaande en nieuwe wegen van beplanting te voorzien. Het kan leiden tot een mozaïek van middelgrote kavels, beplant met houtwallen, met de mogelijkheid tot het houden van hobbyvee. Dit idee wordt verderop in deze structuurvisie verder uitgewerkt.

Ook wordt in de Landschapsvisie voorgesteld, de Nulandse Papendijk onderdeel te laten zijn van een Groene Route langs de randen van het open landschap tussen Nuland en Geffen.



Boven de Nulandse Papendijk, westelijk deel en onder de Hoolstraat in de Oostrand



1.6 Procedure

De gemeenteraad is verplicht ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening één of meerdere structuurvisies voor het gehele grondgebied van de gemeente vast te stellen (art. 2.1 Wro). Over de totstandkoming van een structuurvisie bevat de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) géén procedurele voorschriften. De inspraakverordening ex artikel 150 Gemeentewet geeft wel regels in hoeverre en op welke wijze belanghebbenden betrokken dienen te worden bij de voorbereiding van een structuurvisie.

Via raadsinformatiebrief 08-0111 is de gemeenteraad geïnformeerd over de visie Westrand Nuland en het haalbaarheidsonderzoek tussenstrook A59. In deze raadsinformatiebrief is tevens aangegeven dat door het college een integrale Structuurvisie voor de 'schil' rondom Nuland, bestaande uit de westrand Nuland, tussenstroken A59 en het gebied Schotsheuvel-Hoolstraat-Nulandse Papendijk, wordt opgesteld. De gemeenteraad heeft geen gebruik gemaakt van de mogelijkheid om de raadsinformatiebrief c.a. te agenderen voor de vergadering van de gemeenteraad. Door het college is de ontwerp-structuurvisie opgesteld en vervolgens is de inspraakprocedure doorlopen. Het inspraakverslag alsmede de structuurvisie dienen door de gemeenteraad vastgesteld te worden. Degene die een inspraakreactie hebben opgesteld, zijn voor de behandeling in de gemeenteraad geïnformeerd middels toezending van het conceptverslag.

Wellicht ten overvloede dient opgemerkt te worden dat een structuurvisie is opgenomen in de negatieve lijst ingevolge artikel 8:5 Awb zodat daartegen geen bezwaar of beroep mogelijk is.

2 Het Uitwerkingsplan Waalboss

In het Uitwerkingsplan Waalboss van de Provincie Noord Brabant wordt het volgende opgemerkt over de randzones van Nuland: *"De gemeente Maasdonk heeft een opgave van 400 woningen tot 2015 en 200 woningen voor de periode 2015-2020. Naast de beoogde uitbreiding van Geffen (Verlengde De Run) hangt, naast de herstructurering en inbreiding, veel af van de verplaatsing van de sportvelden, om zodoende ruimte te creëren voor mogelijkheden in Nuland en Geffen. In het gebied tussen Geffen en Oss worden 100 woningen toegevoegd waarbij een landschappelijke versterking voorop staat. De laatste locatie zal ook kunnen voorzien in een deel van de behoefte na 2015."* (blz 49).



Uitsnede uit "Waalboss"

Over de Westrand:

"Het plangebied is gelegen in de aanduiding "Integratie stad-land". Hiervan is gebruik gemaakt als het een zoekgebied betreft waarbinnen verstedelijking alleen afweegbaar is, indien dat samengaat met de ontwikkeling van natuur dan wel landschappelijke kwaliteiten van dat gebied. "De integrale benadering kan er toe leiden dat de verstedelijking niet plaatsvindt aansluitend aan het bestaand stedelijk gebied. Dit achten wij, gezien de voorgestane integrale benadering, de huidige kwaliteiten en de ontwikkelingsmogelijkheden voortkomend uit de lagenbenadering, aanvaardbaar en passend binnen het streekplanbeleid." (blz 71).

Integratie stad-land: "Op basis van een integrale ruimtelijke visie wordt gemeenten gevraagd weer te geven hoe zij in deze gebieden nieuwe stedelijke en landschapsontwikkelingen gelijktijdig en in samenhang met elkaar willen ontwikkelen. Het doel hierbij is dat er in het landschap nieuwe kwaliteiten ontstaan – of bestaande kwaliteiten worden versterkt- en dat het in dit plan beschreven verstedelijkingsprogramma hierbinnen op passende wijze een plek krijgt." (blz 72).

Gespecificeerd voor de locatie staat onder hoofdstuk 8.4.1. het volgende beschreven.

"Het gebied ten oosten van Rosmalen tot aan Nuland staat onder grote druk van verstedelijking, vanwege de nabijheid van de stad 's-Hertogenbosch en de goede bereikbaarheid vanaf de A59. De aanwezige natuur- en cultuurhistorische waarden en het beschermingsregime voor de waterwinning maken een grootschalige verstedelijking onmogelijk. De grondwaterrelatie tussen de bosgebieden en de Nulandsche heide moet in stand gehouden worden.

Nieuwe uitbreidingslocaties zijn niet mogelijk door de ligging van het plangebied in de 25-jaarszone. De mogelijkheden voor intensivering van het bestaand stedelijk gebied worden getoetst aan de voorwaarden die gelden voor deze 25-jaarszone. Kleinschalige ontwikkelingen, passend binnen de legenda-eenheid "Integratie stad en land", en met inachtneming van de beschermingsvoorwaarden vanuit de waterwinning, zijn aan de westzijde mogelijk, ondermeer als de recreatieve voorzieningen worden verplaatst naar een locatie elders op de dekzandrug, passend binnen het duurzaam ruimtelijk structuurbeeld." (blz 104).

Over de Tussenstrook

Over de Tussenstrook worden in Waalboss geen specifieke zaken vermeld, maar op de kaart is de strook aangeduid als "landschapsontwikkeling". Gelet op de specifieke vorm, en de opsluiting tussen de kom en het geluidsscherm, is hier sprake van een zeer beperkte ontwikkelingsmogelijkheid.

Over de Oostrand:

Dit gebied maakt deel uit van een grote zone die op de kaart is aangeduid als "landschapsontwikkeling". In de tekst wordt vermeld:

"De landschapsecologische zone ter hoogte van Nuland en Geffen heeft een belangrijke landschappelijke en ruimtelijke betekenis voor de regio. Deze bestaat uit de waardevolle opeenvolging van drie verschillende cultuurlandschappen en de kenmerkende openheid.

Het ruimtelijk contrast tussen deze landschappen wordt versterkt. Op de dekzandrug wordt beplanting ingepast die aansluit op de Geffense bosjes en de zone ten oosten van Rosmalen. Aan de noordkant van de dekzandrug is een laagte aanwezig, de openheid is hier richtinggevend voor de inrichting van het gebied. Ten noorden van de spoorlijn dient de visuele relatie tussen de laagte en de open komgronden te worden hersteld.

De landschapsecologische zone dient daarnaast als ruimtelijke buffer tussen Nuland en Geffen en is belangrijk om de openheid van voldoende schaal en maat te waarborgen langs de toekomstige A59. De openheid van de zone wordt beschermd door de randen van de zone te versterken, door hier specifieke vormen van woningbouw toe te laten. De 'rood-met-groen koppeling' kan ook hiervoor worden ingezet. (Deze houdt in dat, wanneer uitbreiding van het stedelijk ruimtebeslag ten koste van het buitengebied onontkoombaar is, deze gepaard moet gaan met een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit elders in het buitengebied).

Behalve ter versterking van de randen is er geen verstedelijking mogelijk in de landschapsecologische zone, tenzij deze voortvloeit uit de strategische gebiedsontwikkeling Heesch-west. Wel is er recreatie toegestaan mits deze de landschappelijke kenmerken, zoals de openheid, versterkt en een duidelijke relatie heeft met het cultuurlandschap.

Voor de landbouwkundige functies in het gebied geldt dat zij de openheid zoals beschreven niet dienen aan te tasten. De landbouw is de drager van het buitengebied in de landschapsecologische zone." De Oostrand is extensiveringsgebied. (Intensieve) veehouderij heeft hier geen perspectief.

Bij Menukaart 24: "De openheid van de zone wordt beschermd door de randen van de zone te versterken door hier specifieke vormen van woningbouw toe te laten".

3 Overleg en reactie Provincie

In 2005 is door de gemeente een eerste interne notitie 'Ruimtelijke visie incidentele woningbouw Westrand Nuland' opgesteld. Hierin waren verschillende modellen van mogelijke invullingen van het gebied opgenomen. Deze visie is op ambtelijk niveau met de provincie besproken en ter kennisname voorgelegd aan de toenmalige gemeentelijke raadscommissie Ruimtelijke Zaken.

Met de Provincie is in 2006 voor de sportvelden afgesproken dat deze niet voor woningbouw in aanmerking komen. Dit levert kwaliteitswinst voor het te realiseren plan Nuland Oost. De gemeente Maasdonk is door de PPC gevraagd om op basis van een integrale ruimtelijke visie aan te geven hoe zij, rekeninghoudend met de 25-jaarszone, in dit gebied nieuwe stedelijke en landschappelijke ontwikkelingen gelijktijdig en in samenhang met elkaar wil realiseren. Het doel daarbij is dat er in het landschap kwaliteiten ontstaan – of bestaande kwaliteiten worden versterkt – en dat het in het plan Waalboss aangegeven verstedelijkingsprogramma hierbinnen op passende wijze een plek krijgt. De provinciale beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling' dient daarbij als uitgangspunt genomen te worden.

Om het risico van verontreiniging van het grondwater zo klein mogelijk te houden, moet verstoring van de ondergrond zoveel mogelijk worden tegengegaan. Uit oogpunt van bescherming grondwater is daarom vanuit de provincie de wens uitgesproken dat de woningbouw zo dicht mogelijk of aansluitend aan bestaande infrastructuur wordt gesitueerd. Ruimtelijk gezien wordt dit echter niet wenselijk geacht, omdat dit lintbebouwing langs de bestaande wegen suggereert, dat doorzicht op het achtergebied geheel zou uitsluiten. In deze visie wordt een invulling gepresenteerd, waarbij zoveel mogelijk tegemoet wordt gekomen aan de wens van de provincie uit oogpunt van grondwaterbescherming.

Uit het ambtelijk overleg met de provincie is naar voren gekomen dat, vanwege de ligging in de 25-jaarszone, het gewenst is dat de eventuele nieuwe woningbouw zoveel mogelijk van de bestaande infrastructuur gebruik maakt. Verstoring van de ondergrond door het aanleggen van riolering en wegen in het gebied, dient zoveel mogelijk te worden tegengegaan.

Met betrekking tot de Tussenstrook is verschillende keren communicatie geweest tussen gemeente en Provincie. Aanleiding hiervoor waren de beoogde verplaatsing van een autobedrijf uit de kom, de behoefte om het Van der Valk tankstation weg te halen uit de Hoofdstraat en het plaatsen van een attentiemast. Er is een ontwerpbestemmingsplan opgesteld ten behoeve van de realisatie van enkele bedrijven, waaraan goedkeuring werd onthouden vanwege de ligging in de grondwaterbeschermingszone (bestemmingsplan Uitbreiding Bedrijventerrein Nuland-Oost). De pogingen om de Tussenstrook via beperkte ontwikkelingen de gewenste inrichting te geven hebben dus nog niet tot resultaten geleid.

In een brief stelde de Provincie in 2007: "Gezien de ligging ingeklemd tussen de huidige bebouwde kom en de rijksweg en de breedte van de strook, kan de vraag gesteld worden of er feitelijk nog wel sprake is van buitengebied. Aan deze situatie kan recht gedaan worden door aanpassing van de bebouwde komgrens, waardoor het gebied

ook feitelijk binnen het stedelijk gebied wordt gebracht." Hiermee geeft de Provincie aan dat zij niet langer uitsluitend "landschapontwikkeling" gewenst acht.

Reactie op concepten Structuurvisie Westrand Nuland en notitie Tussenstrook

Per memo van 9 september 2008 heeft de Provincie van ambtelijke zijde aangegeven, op hoofdlijnen te kunnen instemmen met de aangereikte conceptvisies. Tevens wil zij dat met de volgende zaken rekening wordt gehouden:

– *Westrand:*

Het aantal nieuwe woningen heeft zijn maximum bereikt; het streven is immers "incidentele woningbouw".

Voor de tussenstrook wil het planteam benadrukken dat de tussenstrook momenteel nog deel uitmaakt van de landschapontwikkelingszone Nuland-Geffen. (Incidentele) stedelijke ontwikkelingen in deze strook zijn volgens het Uitwerkingsplan Waalboss, uitgesloten. Vanuit de ligging tussen A59 en de kern van Nuland, en stedenbouwkundige overwegingen, lijken beperkte stedelijke ontwikkelingen in deze strook toelaatbaar. Hiervoor zal het DRS van het Uitwerkingsplan Waalboss echter wel aangepast dienen te worden. Dit kan nog meegenomen worden in de herzieningsprocedure voor Waalboss. Het planteam verwacht van de gemeente dat zij met concrete en onderbouwde voorstellen komt voor aanpassing van het DRS (o.a. voorstellen voor aanpassing van de aanduiding en nieuwe begrenzing).

– *Tussenstrook*

Voor wat betreft de verplaatsing van het tankstation binnen de 25-jaars zone, is de insteek van de directie Ecologie dat tankstations bij voorkeur buiten de 25- en 100-jaarszone worden geplaatst. Aangezien het hier al een bestaand station betreft, wordt het gezien als een mogelijkheid tot verbetering van de bestaande situatie. Voor het nieuwe tankstation zal de gemeente een nieuwe milieuvergunning af moeten geven. De gemeente zal bij de voorwaarden voor deze vergunning nadrukkelijk de bepalingen uit het PMV moeten betrekken.

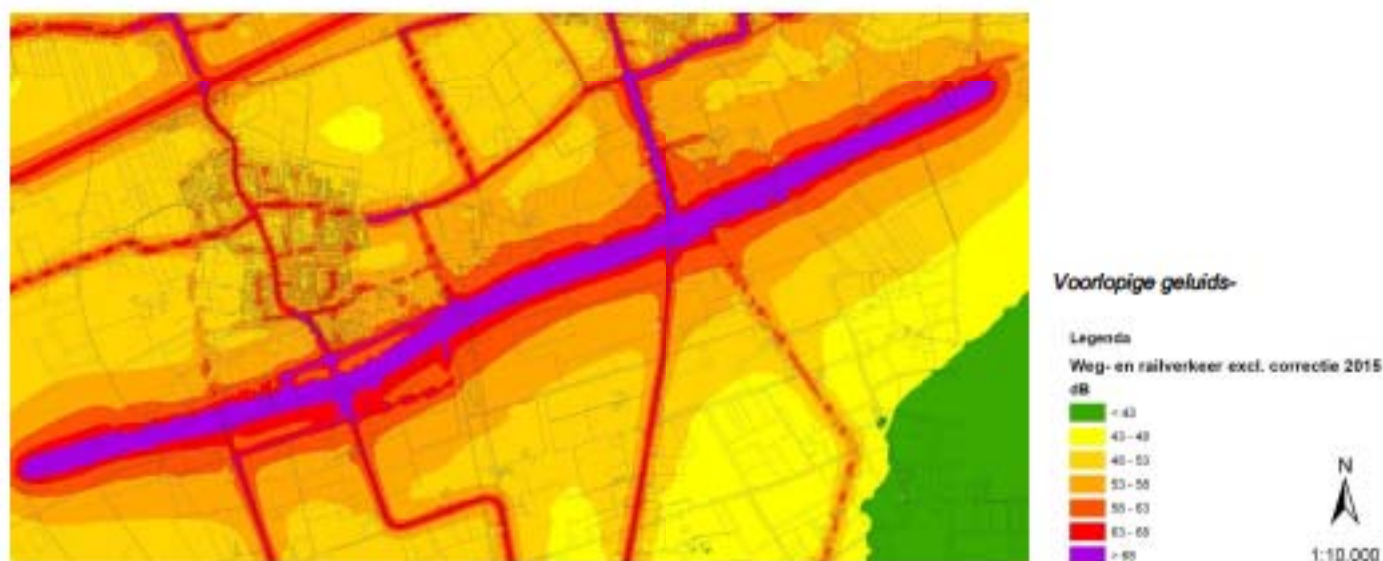
4 Milieuplanologische aspecten

4.1 Gemeentelijk geluidsbeleid

Een gemeentelijk geluidsbeleid is in voorbereiding. Uit de tot dusver opgestelde geluidskaarten komt naar voren dat in 2015 het geluidsniveau tussen de Rijksweg A59 en de Heiweg vergelijkbaar is met dat van de korn van Nuland. Bij de sportvelden is dit geluidsniveau lager. Met betrekking tot de Westrand Nuland zal, met name aan de Rijksweg, de wettelijke voorkeursgrenswaarde waarschijnlijk worden overschreden. Op die plekken kan eventuele bouw van geluidsgevoelige bestemmingen pas plaatsvinden indien wordt voldaan aan het gemeentelijke geluidsbeleid. De oude weg doet dienst als lokale ontsluitingsweg en is ter plaatse een 60 km-weg.

Ter hoogte van het oostelijk deel van het gebied Schotsheuvel heeft de strook langs de A59 een geluidsbelasting boven de voorkeursgrenswaarde. Hier staan geen geluidsschermen.

De voorlopige conclusie is dat met name langs de Rijksweg rekening dient te worden gehouden met aanvullend beleid en aanvullende maatregelen om hier woningbouw of andere geluidsgevoelige bestemmingen te realiseren.



kaart weg- en railverkeer uit het gemeentelijk onderzoek.

4.2 Gemeentelijk geurbeleid

Onlangs is de "Gebiedsvisie Maasdonk, onderbouwing verordening ogv Wet geurhinder en veehouderij" uitgebracht (De Roever Milieuadviesing, 12 maart 2008). Hierin wordt onderzocht in hoeverre de gemeente zelf behoefte heeft aan geurbeleid. Dit heeft inmiddels zijn beslag gekregen in het raadsbesluit van 16 september 2008. Voor Nuland-West wordt hierin aangegeven dat enkele veehouderijen ten zuiden van de A59 van invloed kunnen zijn op de beoogde beperkte woningbouw van Westrand Nuland. In het rapport wordt voorgesteld om de huidige geurnorm voor de gevoelige

objecten die in het plangebied Nuland-West liggen te wijzigen van $3 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ (bebouwde kom) of $14 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ (geen bebouwde kom) in $5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$.

Voor Schotsheuvel wordt dit $10 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ met een minimale afstand tot geurgevoelige objecten van 50 m (binnen bebouwde kom) en 25 m (buiten bebouwde kom). Hier ligt de varkenshouderij Papendijk 3a-5 dichtbij de beoogde ontwikkelingslocatie. Andere, kleinere, agrarische bedrijven zijn Zandstraat 58 en 60.

De consequenties van de aanwezige bedrijven en het nieuwe geurbeleid voor de bouw van geluidgevoelige objecten wordt nog verder uitgewerkt. De op de plankaart aangegeven nieuwe woningen zijn overigens allen gelegen buiten de hieronder aangegeven contouren en cirkels.

Het gemeentelijke beleid is gericht op het beëindigen van de aanwezige bedrijven in het gebied.



Voorgrondbelasting en vaste afstanden Schotsheuvel (uit: Gebiedsvisie Maasdonk, onderbouwing verordening ogv Wet geurhinder en veehouderij)

Bedrijven

Aan de Duyn en Daelseweg was het transportbedrijf Van Lijssel gelegen; aan de Heiweg, op enige afstand van de weg, het bouwbedrijf Van Niftrik. Deze bedrijven pasten qua aard en functie niet binnen de kernrandzone en hebben elders een nieuwe vestiging gevonden. Dit is een belangrijke milieuwinst. Vooruitlopend op de vaststelling van de Structuurvisie zijn reeds procedures op grond van artikel 19 WRO in gang gezet. Als het agrarisch bedrijf Duyn en Daelseweg 4 kan hier een extra woning worden toegevoegd.

Binnen het gebied Schotsheuvel is een dierenpensioen gelegen. Deze voorziening kan belemmerend werken voor het tot stand brengen van een groen woonmilieu. Met het oog op de geluidsoverlast wordt gestreefd naar verplaatsing van dit bedrijf.

Ook wordt in het gebied een oefenterrein voor paardensport gesitueerd. Het betreft een rijwede met enkele facilitaire gebouwen. Deze past qua sfeer goed in het gebied. Er zullen lichtmasten worden geplaatst om ook na zonsondergang te kunnen rijden. Met het oog hierop wordt enige afstand bewaard tot woningbouw. Het gebied ligt verder binnen de geurcirkels van enkele agrarische bedrijven. Het gemeentelijke beleid is gericht op beëindiging van de bedrijfsactiviteiten.

De bestaande benzinepomp bij hotel Van der Valk is, zowel ruimtelijk als milieutechnisch, ongelukkig gelegen aan de Hoogstraat. In de Tussenstrook bevindt zich de entree van de gemeente vanaf de A59. Om die reden is het logisch, het pompstation hiernaar te verplaatsen, mits ingepast in de beoogde groene inrichting, en om deze te

combineren met de nieuwe Park & Ride voorziening. Hiermee ontstaat milieuwinst in de kern van Nuland. Wel is het van belang om op te merken dat de voorgestelde verplaatsing van de locatie een verplaatsing betekent van een risicovol bedrijf binnen de 25-jaarszone. Echter gaat het hier om een verplaatsing van ca. 50 meter hemelsbreed, waardoor er geen extra verkeersaantrekkende werking van de verplaatsing uit zal gaan. Verder biedt de nieuwbouw de mogelijkheid om nieuwe en betere technische maatregelen te nemen om de 25-jaarszone nog verder te beschermen. De verplaatsing zal in zijn algemeenheid het leefklimaat van de kern Nuland wel verbeteren. Om de verdere groene inrichting van de tussenstrook te financieren zijn één of twee paviljoen-achtige bedrijven voorzien in de tussenstrook. Zij mogen geen nieuwe milieubelemmeringen opwerpen.

4.3 Waterbeheer

Ten westen van Nuland ligt een waterwingebied. In de Provinciale Milieuverordening zijn beschermingszones, zogenaamde 25- en 100-jaarszones, en boringsvrije zones aangewezen rond waterwingebieden, en regels gesteld voor activiteiten in deze zones die de kwaliteit van het grondwater kunnen bedreigen. Het waterwingebied bij Nuland is een zeer kwetsbare winning. Nuland ligt grotendeels in de 25-jaarszone, de Westrand eveneens. Schotsheuvel ligt niet in een van beide zones. De Tussenstrook ligt deels in de 25-jaarszone en deels in de 100-jaarszone van het grondwaterbeschermingsgebied van Nuland.

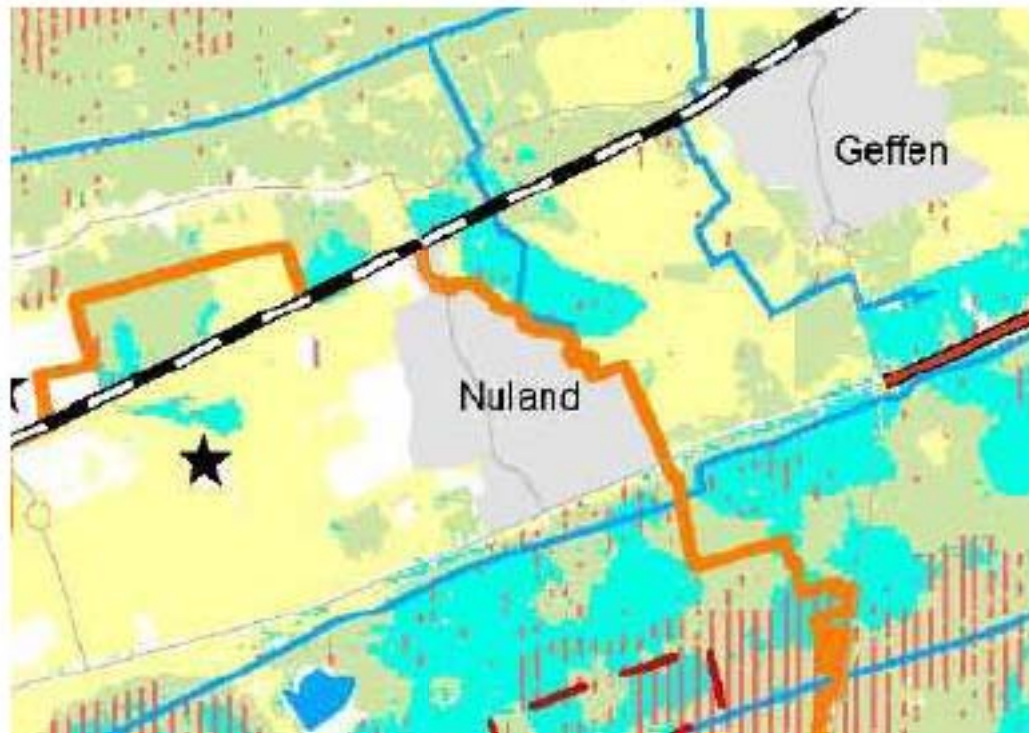
Deze beschermingszones worden ook via het provinciaal ruimtelijk beleid beschermd. Voor 25-jaarszones rond de zeer kwetsbare winningen in de stedelijke regio's stelt het provinciaal beleid dat woonwijken en bedrijventerreinen op stedelijke uitbreidingslocaties niet zijn toegestaan. Een eventuele ontwikkeling zal dus alleen extensieve bebouwing kunnen bevatten.

De *Provinciale Milieu Verordening* maakt het op basis van vigerend beleid vrijwel onmogelijk dat een bedrijf zich in de 25-jaarszone kan vestigen. Feitelijk is dit alleen de benzineverkoop bij hotel Van der Valk, die nu ook reeds in de 25-jaarszone is gevestigd.

De uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer zoals deze gehanteerd zijn voor het uitbreidingsgebied Heiduin, eveneens gelegen in de 100-jaarszone van het grondwaterbeschermingsgebied, zijn ook in onderhavig geval van toepassing.

Het beleid van *Waterschap Aa en Maas* is erop gericht om bij nieuwbouw geen vermenging van het schone hemelwater en vuilwater te laten optreden. Het schone regenwater dient daarbij zo veel mogelijk afgekoppeld te worden van het vuilwaterriool. Het uitgangspunt bij nieuwbouw in het gebied is dat hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Het regenwater dat ter plaatse valt zal zoveel mogelijk in het gebied moeten worden verwerkt. Regenwater dat van particulier terrein afkomstig is, dient in principe op eigen terrein te worden verwerkt. Daarbij moet worden bezien of het regenwater kan worden hergebruikt, ter plaatse kan worden geïnfilteerd, of indien hier onvoldoende mogelijkheid voor is, kan worden gebufferd.

Op de Waterkansenkaart heeft het gebied voor het gedeelte waar de woningbouw in deze visie wordt voorgesteld de aanduiding 'weinig maatregelen nodig om hydrologisch neutraal te bouwen'. Infiltratie van regenwater is derhalve ter plaatse mogelijk, alleen door de ligging in een grondwaterbeschermingsgebied niet altijd zonder meer wenselijk.



Waterkansenkaart 2005

Van groot belang in een grondwaterbeschermingszone is dat infiltratie van regenwater geen negatieve invloed mag hebben op de kwaliteit van het grondwater. In stedelijke gebieden staat die kwaliteit eerder onder druk dan in landelijke gebieden. Mits de juiste maatregelen genomen worden is het echter goed mogelijk op verantwoorde wijze te infiltreren in een grondwaterbeschermingsgebied. Hemelwater van daken is schoon en kan worden geïnfiltreerd. Hemelwater van terreinverharding waar motorvoertuigen worden toegelaten (parkeerplaats / oprit / wegen) kan worden opgevangen in een wadi, voorzien van een monitoringssysteem om een eventuele vervuiling die mee wordt afgevoerd tijdig te kunnen vaststellen.

Infiltratie van regenwater mag geen negatieve invloed hebben op de kwaliteit van het grondwater. Zo dienen in het gebied duurzame (bouw)materialen te worden gebruikt en dient te worden voorkomen dat verontreiniging met het grondwater in contact kan komen.

Het aanbrengen van infrastructuur in het gebied zal tot een minimum worden beperkt. De woningen zullen zoveel mogelijk worden ontsloten via de bestaande infrastructuur. Infiltratie van regenwater zal als een standaard voorwaarde voor nieuwbouw in het gebied worden gehanteerd. Het is niet de bedoeling dat het riool zal worden vervangen. De enige werkzaamheden die zullen plaatsvinden is het aanbrengen van aansluitingen voor de nieuw te bouwen woningen. De grond zal daardoor zo min mogelijk worden verstoord.

De bedoeling is dat de weg tussen de Heiweg en de Rijksweg onverhard blijft. Ook de inritten aan deze weg naar de woningen toe zullen in principe onverhard blijven. Het regenwater kan infiltreren in de bodem. Het is niet te verwachten dat verontreiniging van betekenis zal optreden. Eventueel kan op bepaalde plaatsen monitoring plaatsvinden om dit te bewaken. Bij eventuele toepassing van halfverharding voor de begaanbaarheid van de weg en overige voorzieningen, zoals de paden in het gebied, zullen duurzame, schone niet uitlogende materialen worden gebruikt. Voordeel bij het onverhard laten van de weg en paden in het zuidelijk deel is dat 's winters geen wegzout gebruikt hoeft te worden. Indien verharding plaats moet vinden zal deze worden aangesloten op een ondergrondse infiltratievoorziening. Ten aanzien van het onderhoud zal in het gebied geen chemische onkruidbestrijding worden gebruikt.

De beperkingen voortvloeiende uit de PMV zijn niet van toepassing op Schotsheuvel en omgeving; de uitgangspunten voor duurzaam waterbeheer wel.

5 Ruimtelijke analyse

5.1 Algemeen

Nuland en Geffen bevinden zich op de dekzandrug in het rivierenlandschap van de Maas. Aan de noordzijde bevinden zich de lage komgronden, aan de zuidzijde de eveneens lage broekgronden bij Vinkel. Tussen Nuland en Geffen komen de lage komgronden bijna tot aan de broekgronden en is de dekzandrug betrekkelijk smal. De landschapstypen zijn nog redelijk te onderscheiden. Het streven is om de herkenbaarheid te versterken door het aanbrengen van karakteristieke (laan)beplanting. Vanaf de A59 is een uitzicht aanwezig naar de lage komgronden. Het open blijven van deze ruimte is eveneens een belangrijk landschappelijk uitgangspunt. De boszone tussen Nuland en Rosmalen, op de dekzandrug, is eveneens een landschappelijk interessant gegeven. Het streven is om de zichtrelatie vanuit de Nulandse kom met de bosrand zoveel mogelijk te behouden.



Schematische weergave van de ligging van de Groene Schil om Nuland

5.2 De westelijke kernrandzone van Nuland

Deze vormt de overgang tussen de bossen ten westen van de Duyn en Daelseweg en de kom van Nuland. Het gebied ten noorden van de Heiweg is anders qua karakteristiek dan het gebied ten zuiden daarvan. De Duyn en Daelseweg verbindt beide delen en heeft een gevarieerd beeld met verspreid liggende woningen, (voormalige) (agrarische) bedrijven, bos- en weidepercelen. Die doorkijkjes zijn een waardevolle karakteristiek van de Duyn en Daelseweg.

Ten noorden van de Heiweg

Het noordelijk deel van de Westrand bestaat voor het grootste deel uit recreatieve voorzieningen. In dit gebied liggen een aantal sportvelden, een zwembad, een speeltuin met kinderboerderij en, tot voor kort, het transportbedrijf Van Lijssel. Aan de Duyn en Daelseweg, dat de westelijke grens vormt van het onderzoeksgebied, zijn verspreid verschillende woningen gelegen. Het gebied ten westen van de Duyn en Daelseweg bestaat uit bosgebied en weiland. Karakteristiek is de landschappelijke relatie tussen de kern Nuland en het landelijk gebied westelijk van de Duyn en Daelseweg door de open plekken die tussen de bebouwing langs deze weg aanwezig zijn. De sportvelden zijn overwegend omlijst met opgaand groen en houtwallen. Zeker nu de doelstelling van de gemeente is om de sportvelden en omgeving voor 2020 niet als zoeklocatie voor woningbouw in beeld te brengen, is het behoud van deze waardevolle open plekken stedenbouwkundig en landschappelijk gewenst. Vanuit dit principe is het dan ook niet wenselijk om het bestaande lint aan de Duyn en Daelseweg te versterken met extra woningbouwlocaties. Ten zuiden van het voormalige transportbedrijf Van Lijssel is de bouw van maximaal 2 schuurwoningen in een groene kamer echter wel voorstelbaar. Mits goed ingepast en rekening houdend met de aanwezige zichtlijnen, levert dit geen verslechtering op van het reeds bestaande beeld.

Het noordelijk deel van de Duyn en Daelseweg



Ten zuiden van de Heiweg

Hier bevindt zich een meer landelijk gebied, maar heeft een wat onbestemd karakter. De oppervlakte bedraagt circa 10 ha. Dit gebied kent woonbebouwing en aanne-

mingsbedrijf Van Niftrik langs de Heiweg, en verspreid gelegen bebouwing langs de Duyn en Daelseweg en de oude Rijksweg. Voor het overige heeft het overwegend een agrarisch karakter in de vorm van weilanden en akkers. De percelen typeren zich door een oost-west-oriëntatie en zijn relatief diep. Tussen de verschillende percelen zijn ook in dit gebied houtwallen gelegen die een soort "groene kamers" vormen.

Incidentele woningbouw zou financiële middelen kunnen genereren om de ruimtelijke kwaliteiten in het gebied terug te brengen, dan wel te versterken.

Deze ruimtelijke kwaliteit ligt grotendeels in de landelijke structuur van het gebied met groenwallen en weilandjes, en in de open relatie tussen de kern en het bosgebied aan de westzijde. Om die reden heeft een ontwikkeling in de vorm van het opvullen van open plekken in de linten langs de Rijksweg en de Duyn en Daelseweg niet de voorkeur. In de visie is ervoor gekozen om de woonbebouwing voor het merendeel in groene kamers in te passen.

Extensieve bewoning in het zuidelijke deel van de Westrand

5.3 De Tussenstrook



De Tussenstrook is circa 1,3 kilometer lang en varieert in breedte van circa 10 meter tot circa 70 meter. Het gebied wordt op drie plaatsen doorsneden door infrastructuur, een fietstunnel, een op- en afrit van de A59 en de Van Rijckevorselweg. De fietstunnel vormt de westelijke beëindiging van de Tussenstrook. De op- en afrit en de Van Rijckevorselweg delen de Tussenstrook in drie delen. Ruimtelijk is er ook een driedeling te maken. Het meest oostelijke deel sluit aan op bedrijventerrein De Terp. Het centrale deel ligt tegen Van der Valk (Hotel Nuland) aan en het meest westelijke deel sluit aan op het groene uitloopgebied aan de westzijde van Nuland.

De ruimte is hard begrensd door de Nulandse kom aan de noordzijde en het geluidsscherm van de A59 aan de zuidzijde. Van een echt "landschap" is dan ook geen sprake. Wel geeft het Nuland "lucht" bij de ligging aan de Rijksweg A59. Door een zorgvuldige inrichting kan hiermee Nuland enigszins in het groen worden gelegd, in plaats

van hard tegen de Rijksweg. Tot dusver is deze inrichting niet tot stand gekomen. Dit kan wellicht worden bereikt door het toevoegen van enkele beperkte ontwikkelingen. De 25- en 100-jaars waterbeschermingszones maken evenwel dat aan het realiseren van een ontwikkeling zeer veel voorwaarden zijn verbonden.

De Tussenstrook: de oude rijksweg met links de geluidswal

5.4 De Oostelijke kernrandzone van Nuland



Bouwstenen hiervoor zijn deels ontleend aan de concept "Landschapsvisie Nuland - Geffen". De Oostrand vormt een onderdeel van de begrenzing van het open landschap tussen Nuland en Geffen. Deze openheid is van grote waarde, omdat het één van de weinige plaatsen is waar, vanaf de Rijksweg, nog zicht bestaat op de achterliggende komgronden van de Maas. Drie verschillende landschapstypen komen hier samen: de komgronden, de dekzandrug en de broekgronden ten zuiden van de A59. Het streven is om de vorm van de open ruimte tussen Geffen en Nuland te versterken door onder meer de randen van de aanliggende kommen beter vorm te geven. Dit gebeurt in de vorm van extra bebouwing, het aanbrengen van karakteristieke beplantingen en de aanleg van een groene fietsroute langs de randen van het open gebied. Dit betekent voor het gebied Schotsheuvel - Papendijk - Rijksweg een bijzondere ontwikkeling.

De oppervlakte van het gebied Papendijk-Zandstraat-Schotsheuvel-Rijksweg bedraagt ca 25 ha. Er is sprake van een enigszins rommelig gebied met bedrijven, woningen, schuren, kleinschalige weilanden, akkers, en niet in gebruik zijnde gronden. Het gebied maakt evenwel een aangename groene en landschappelijke indruk. Dit karakter dient te worden versterkt. Langs de Rijksweg bevindt zich één bedrijf aan de Hoolstraat en enkele nutsgebouwen aan het einde van de Papendijk, met een erg rommelige uitstraling.

De bestaande buurtschap Schotsheuvel ligt nu los van de kom; er zijn inmiddels plannen voor woningbouw in het gebied tussen de kom en Schotsheuvel.

Opvallend is de aansluiting van de Papendijk op de Rijksweg. De laatste 200 meter van het oorspronkelijke beloop zijn verdwenen. In plaats daarvan loopt een informeel zijweggetje naar de Rijksweg. Dit is te verklaren uit de veiligheidssituatie en mogelijk sluipverkeer van de oude A59. Nu de parallelweg een lokale functie heeft is het uit oogpunt van cultuurhistorie interessant om te bezien of het oorspronkelijke beloop kan terugkomen, al is het maar voor fietsverkeer.



*De buurt-
schap Schotsheuvel*

dijk
op



*De Papen-
nabij de aansluiting
de Zandstraat*

6 De ontwikkelingsvisie

6.1 Algemeen

Het ontwikkelen van het gebied is gericht op de volgende hoofdthema's:

- Versterken van de landschappelijke kwaliteit;
- Verbeteren van de milieukwaliteit;
- Het maken van een passende overgang van de kern naar het buitengebied.

Een specifiek belangrijk bijkomend thema is het waarborgen van de waterkwaliteit. Dit laatste is veelal een kwestie van gebruikmaken van de beschikbare technieken, en vraagt inspanning en creativiteit in het watersysteem en -beheer.

Er is een landschappelijke en ruimtelijke samenhang tussen de drie gedeelten, die in deze visie door de gemeente verder is uitgewerkt. De landschapsontwikkeling van de Westrand staat via de Tussenstrook in verbinding met die van de Oostrand. Deze verbinding loopt als een groenstructuur met enkele losse elementen tussen de oude Rijksweg en (het geluidsscherm langs) de nieuwe Rijksweg.

Ten zuiden van de A59 zal, in relatie hiermee, sanering plaatsvinden van enkele voormalige agrarische schuren bij de afrit.



Overzicht

Tevens is de visie bedoeld om de versterking van de komrand aan de open ruimte tussen Nuland en Geffen nader vorm te geven.

De hieronder opgenomen inrichtingssuggesties zijn niet bedoeld als definitieve plannen, maar als illustratie bij de ontwikkelingsvoorstellen.

6.2 Westrand

De structuurvisie beoogt de open oost-west relatie tussen kern Nuland en het bosgebied te handhaven en te versterken. Daarom is er voor gekozen om de open plekken aan de Duyn en Daelseweg niet te bebouwen (met uitzondering van de woning bij nr. 4).

De gebiedskarakteristiek van de omgeving van de locatie wordt gekenmerkt door losse, zich in het kleinschalig besloten landschap voegende bebouwingselementen, "groene kamers" en functies die passen binnen een kernrandgebied. Om het kleinschalige akker- en weidegebied in het zuidelijk deel te beheren is gekozen voor een landschapspark met "groene kamers", die aan de randen vrijstaande woningen bevatten, in kleine groene clusters. Handhaving van de open plekken in het noordelijk deel sluit aan bij de "groene kamers" die in het zuidelijk deel zijn voorzien.



Zuidelijk deel Westrand: mogelijke inrichting park met woonclusters in Groene Kamers

In de stedenbouwkundige visie is dit uitgewerkt door incidentele woonclusters van 4 tot 6 woningen te situeren om een nieuw parkgebied.

Naar buiten toe manifesteert het park zich door bomen en hagen en open stukken. De toegangen tot het park lopen veelal via de woonclusters, wat het idee van wonen in het park versterkt.

Het park heeft een oppervlakte van ca 3,5 ha. Inclusief de (soms grote) aanliggende woonpercelen en clusters bedraagt de oppervlakte ca 10 ha. (gemeten tussen Heiweg, Duyn en Daelseweg, Rijksweg en zandpad). Dit park heeft een samenhang met de andere aanwezige recreatieve voorzieningen in het noordelijk deel van de Westrand. Aan de sportvelden, zwem- en speelvoorzieningen en de kinderboerderij boven de Heiweg wordt in het zuidelijk deel een parkzone toegevoegd, met daaromheen enige extensieve woningbouw. Ook de recreatieve structuur van het gebied wordt zo versterkt: intensief aan de noordzijde, extensief aan de zuidzijde. Ook het af-

ronden van de bebouwing aan de Heiweg kan worden gezien als een versterking van de landschappelijke structuur.

Verbetering van de milieukwaliteit

De twee in het gebied gelegen bedrijven maken plaats voor passende woningbouw. Voor de herstructurering van het bedrijf Van Lijssel worden 6 woningen gerealiseerd in een "groene kamer". Ter plaatse van bouwbedrijf Van Niftrik wordt één villa gebouwd, die zijn eigen groene kamer heeft. De combinatie van het verplaatsen van bedrijvigheid, het versterken van de landschappelijke kwaliteiten, het versterken van de recreatieve functie, incidentele afronding van de lintbebouwing in het gebied en het creëren van enkele buitenplaatsen als bijzondere en aantrekkelijke woonmilieus, versterken de ruimtelijke kwaliteit in het gebied en vormen daarmee een bevredigende westelijke kombeëindiging van Nuland.

De combinatie van het verplaatsen van bedrijvigheid, het versterken van de landschappelijke kwaliteiten, het versterken van de recreatieve functie, incidentele afronding van de lintbebouwing in het gebied en het creëren van enkele buitenplaatsen als bijzondere en aantrekkelijke woonmilieus, versterken de ruimtelijke kwaliteit in het gebied en vormen daarmee een bevredigende westelijke kombeëindiging van Nuland.

Park

In het centrale zuidelijk deel voorziet de visie in een versterking van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied door het vorm te geven als een park, dat aansluit op de bosgebieden in het westen en ook op de recreatieve voorzieningen in het noordelijke deel. Om dit park worden enkele groepjes woningen toegevoegd. De bestaande landweg (tussen Heiweg en A59) en de nieuwe parallelweg langs de A59 zijn als drager gebruikt voor enkele bebouwingsclusters aan de rand van het nieuwe park. De vier clusters kunnen elk een andere setting krijgen die aanleiding kan zijn tot een individuele vormgeving. Omdat het landweggetje loopt langs het terrein Van der Valk is ook de



vorming van één of twee clusters aan die zijde op termijn voorzien in de visie; mogelijk aansluitend bij de hier reeds aanwezige villa.

Bij beëindiging van het agrarisch bedrijf Duyn en Daelseweg 4 kan op het perceel één woning in het bestaande lint worden toegevoegd.

Aan de Duyn en Daelseweg wordt, onder strikte voorwaarden, de bouw van enkele schuurwoningen mogelijk geacht.

Beleving park

Ontsluiting van het park zal plaatsvinden vanaf de omliggende wegen en paden. Het park zal op vele plaatsen zichtbaar en bereikbaar zijn vanaf de aanliggende wegen. Daarom is aan die wegen niet gekozen voor lintbebouwing, dat het zicht op het park afsluit, maar voor vrijliggende clusters met woningen in het groen. De tuinen worden met houtwallen omgeven en doen mee in de parkbeleving. Gestreefd wordt naar bereikbaarheid vanuit alle omliggende gebieden.

Parkinrichting

Het versterken van de landschappelijke structuur van het gebied en het toevoegen van groen in de vorm van bosschages en opgaand groen geeft het gebied extra kwaliteit. In het park is ca. 1 hectare nieuw aan te leggen bosgebied opgenomen. Dit gebied krijgt een openbaar karakter met enkele informele wandelpaden, zodat de recreatieve functie van de kernrand wordt versterkt. Het park sluit aan op de Tussenstrook, die eveneens een landschappelijke en groene inrichting zal krijgen, waarmee een verbinding ontstaat met de Oostrand van Nuland.

Beeldkwaliteit

Over de beeldkwaliteit is op dit moment nog geen standpunt bepaald. In de bestaande linten ligt het voor de hand om een landelijk en traditioneel beeld na te streven. Voor de nieuwe ontwikkelingen "aan het zandpad" kan het interessant zijn om bijvoorbeeld te kiezen voor hout in een afwijkende, eigentijdse vorm, waarbij de bijzondere behandeling van het water een extra ontwerpthema is.

Geluidhinder A 59 en Rijksweg

Het gemeentelijk geluidsbeleid is nog niet geheel bepaald (zie hoofdstuk 4.1). Wel is al duidelijk dat de strook grenzend direct aan de Rijksweg niet aan de voorkeursgrenswaarden voldoet, ondanks het geluidscherm langs de A 59. Indien hier woningen worden gerealiseerd zullen extra maatregelen nodig zijn om te kunnen voldoen aan de wettelijke geluidsnormen.



6.3 Tussenstrook

Het beleid voor de Tussenstrook berust op twee gedachten. Ten eerste vormt de tussenstrook een groene buffer tussen kern en Rijksweg die de oostelijke kernrand met de westelijke verbindt, en ten tweede is het de entree van Maasdonk vanaf de A59, waarbij verwante voorzieningen geacommodeerd moeten worden.

Het streven is om het landschap en de woonkern met elkaar te laten verweven en het karakteristieke profiel van de oude Rijksweg te handhaven, waarbij nadrukkelijk afstemming wordt gevonden met de Westrand Nuland en met Geffen-Oss. Wij stellen de Tussenstrook voor als groene ontwikkelingszone met veel bomen die de geluidwal afschermen. Een intensief beplante groenstrook, tussen de bestaande bomenrij langs de oude rijksweg en een nieuw aan te leggen bomenrij/groenwal tegen de A59 met daarin enkele paviljoenachtige gebouwen op geruime afstand van elkaar (75 meter) en in een beperkte bouwhoogte. De nieuwe aanplant en de paviljoens liggen ten zuiden van de oude rijksweg. Het karakteristieke brede profiel wordt hierdoor weer herkenbaar.

Een snelweg gerelateerde voorziening als een carpoolstrook vindt er eveneens plaats. In de paviljoens is ruimte voor uitgesproken "groene functies", zoals een hovenier, kwekerij, boomgaard, kleinschalige bioboerderij en voor kwalitatief hoogwaardige kleinschalige bedrijvigheid in een groene setting, maar ook functies die vanuit de herstructurering toelaatbaar zijn.

Voor de Tussenstrook wordt uitgegaan van een beperkt ruimtebeslag. In hoofdlijnen zijn de uitgangspunten: In deel III uitgaan van een open gebied als overgang naar de westrand Nuland; feitelijk betekent dit sloop van de solitair gelegen woning in dit gebied.

In deel II realisatie van attentiemast Hotel Nuland en carpoolplaats. De carpoolplaats sluit aan bij het verzoek van wegwijs A2 (andere opties van wegwijs A59 voor carpoolplaats is gelegen aan de overzijde van de A59 i.c. richting Vinkel, en sluit feitelijk niet aan bij het streven van open gebied). Daar waar mogelijk tevens overgaan tot verplaatsing van het tankstation uit de Hoogstraat. Betreffende activiteiten leiden tot een verbetering van de veiligheid en de verkeersafwikkeling van de kern Nuland.

In deel I één of twee paviljoenachtige gebouw(en) in een groene setting met een hoogwaardige architectuur.



Variant 1 (links) en variant 2 (rechts) illustreren inrichtingsmogelijkheden. (uit: Haalbaarheidsonderzoek Tussenstrook A59)

De volgende uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn geformuleerd.

Variant 1:

- Paviljoens aansluitend op de hoek van de Van Ryckevorselweg en de Rijksweg (bebouwingsoppervlakte per paviljoen van maximaal 1.500 m²); géén buitenopslag
- Bebouwingsvlakken 35 tot 40 meter breed
- Afstand tussen de bebouwingsvlakken minimaal 75 meter breedte
- Resterende gedeelte van deel I groene setting waarbij bij verdere ontwikkeling Nuland Oost mogelijkheid wordt gezien van waterretentiegebied
- Carpoolplaats, attentiemast en tankstation in deel II
- Deel III groene setting en geen bebouwing.

Variant 2:

- Paviljoen op de hoek van de Van Rijckevorselweg en de Rijksweg (bebouwingsoppervlakte maximaal 2.500 m²); géén buitenopslag
- Breedte maximaal 60 meter
- Resterende gedeelte van deel I groene setting waarbij bij verdere ontwikkeling Nuland Oost mogelijkheid wordt gezien van waterretentiegebied
- Carpoolplaats, attentiemast en tankstation in deel II
- Deel III groene setting en geen bebouwing.

Ten zuiden van de A59

Hier bevindt zich een strook bij de op/afrit waar enkele opslagruimten aanwezig zijn die gesaneerd zullen worden ten behoeve van de openheid van het landschap. In de exploitatie kan dit worden meegenomen. Om die reden is deze strook in de Structuurvisie opgenomen.

6.4 De Oostrand: Schotsheuvel

Dit gebied ligt op het smalste deel van de dekzandrug. Hiervoor is een principe voor de ontwikkeling aangegeven in de concept-Landschapsvisie Nuland-Geffen. De achterliggende gedachte is om hier het contrast tussen het lege gebied tussen Nuland en Geffen en de vrij diffuse komranden te versterken. Eén middel daarbij is de aanleg van een groene route, die de randen van de kommen volgt; het andere middel is het versterken van de komranden.

Dit is voor Schotsheuvel uitgewerkt in de vorm van een extensief, landelijk woonmilieu, in te richten met relatief grote, met groen omzoomde kavels, lanen en wegen met gebiedseigen boombeplanting en de mogelijkheid voor het houden van hobbyvee. Voor de binnengebieden tussen de bestaande wegen betekent dit de aanleg van enkele insteekweggetjes om deze te ontsluiten. Incidenteel kan zo'n insteekweg doorlopen in de vorm van een voet/fietspad. De bestaande woningen blijven gehandhaafd. De aanwezige (agrarische) bedrijven zullen hiervoor verdwijnen.



Voorstellen inrichting kavels (uit: concept-Landschapvisie Nuland-Geffen)

Er ontstaat zo een mozaïek van middelgrote kavels beplant met houtwallen; als groene kamers. Dit is verder uitgewerkt in richtlijnen voor de inrichting van de kavels en de grootte van de nieuwe bebouwing. Langs de A59 wordt een drietal bedrijfslocaties toegevoegd. Verdichting van het landschap is hier immers mogelijk (principe van binnendijks bouwen en buitendijks open houden van het landschap), echter vanwege het geluid van de A59 is woningbouw hier niet mogelijk. Daarbij speelt het voordeel dat de nieuwe bedrijven zelf als geluidsbufter kunnen dienen ten gunste van de nieuwe woningen in het gebied Schotsheuvel – Papendijk. Het gebied is onder te verdelen in enkele zones.

Langs de Papendijk

Dit is de noordostrand van het gebied, grenzend aan de open ruimte tussen Nuland en Geffen. De Nulandse Papendijk ging via de buurtschap Schotsheuvel over in de Zandstraat en de Zomerdijk, die beide naar Nuland leidden. Tegenwoordig is de Zandstraat/Groenstraat de lokale route van Nuland naar Geffen en is de Zomerdijk in zijn oorspronkelijke vorm verdwenen. De Zomerdijk zou via de Groene Route weer nieuw leven ingeblazen kunnen worden. De Nulandse Papendijk is herkenbaar als oud lint met een bochtig verloop, in tegenstelling tot wegen als Schotsheuvel en de Loonsestraat.

De Nulandse Papendijk wordt beplant met bomen. Aan de zuidzijde van de Nulandse Papendijk kunnen enkele woonpercelen worden toegevoegd. In de zuidoost hoek zal bovendien aan de Papendijk een oefenweide voor paardensport worden gesitueerd, met de daarbij behorende bergingsruimten en groenwallen.

Langs de noordzijde van de Papendijk bevinden zich enkele agrarische bedrijven, die zullen worden beëindigd, en enkele woningen. Hier vindt geen verdere verdichting

plaats, behoudens de nieuwe Ruimte voor Ruimte woning op de kruising met de Hoolstraat.

De Papendijk liep oorspronkelijk van Nuland naar Geffen. Door de aanleg van de oude Rijksweg ontstond een Nulands en een Geffens deel. Uit veiligheidsoverwegingen is de Nulandse aansluiting op de Rijksweg verdwenen en omgeleid langs het trafohuisje. Met de nieuwe Rijksweg A59 is de parallelweg nu een rustige lokale weg geworden met een vrijliggend fietspad. Verkeerstechnisch is er ons inziens geen bezwaar om de Papendijk zijn oude beloop terug te geven, bijvoorbeeld voor langzaam verkeer. Uit cultuurhistorische overwegingen is dit interessant, omdat de samenhang gedeeltelijk weer kan worden teruggebracht bij het open landschap. Aan de gerepareerde Papendijk mag geen bebouwing worden geplaatst omdat de openheid van het landschap dit niet toestaat, uitgesloten een enkele woonboerderij aan de binnendijkse kant.

Eén van de doelen van deze visie is het versterken van de cultuurhistorische waarde van de Papendijk. Dit wordt onder andere bewerkstelligd door een versterking van de principes 'binnendijks' (westzijde) en 'buitendijks' (oostzijde van de dijk). Door de aanwezige (agrarische) bedrijfsgebouwen aan de buitendijkse kant van de Papendijk te slopen, wordt dit principe versterkt. Extra woningbouw aan de buitendijkse kant is dan ook niet wenselijk.

De historische agrarische buurtschap Schotsheuvel ligt op de kruising van de weg Schotsheuvel en de Zandstraat. Vroeger liep de Schotsheuvel door naar de Zomerdijk; nu is deze verbinding verdwenen. Bezien moet worden op welke wijze de Groene Route langs de rand van het open gebied wordt geleid; het relict van de oude weg kan hiervoor een aanleiding zijn, maar komt uit op een particuliere woonkavel.

Langs de Hoolstraat

Met uitzondering van het gedeelte van de Hoolstraat, direct aangrenzend aan de noordzijde van de Papendijk, is extra woningbouw niet wenselijk, het gaat hier dus om de hoek Hoolstraat – Groenstraat – Papendijk. Als de Hoolstraat richting het zuiden de Papendijk heeft gekruist, kom je in een gebied waar extra verdichting in beginsel mogelijk is. Hierbij kan gedacht worden aan enkele nieuwe woningen op grote kavels in een groene setting. Wel moet er rekening gehouden worden met het karakter van het gebied als buitengebied. Er moet dus een terloops landschap komen, waarbij woningen, houtwallen en open percelen elkaar afwisselen.

Langs de A59

De Tussenstrook wordt hier steeds smaller, tot een flinke berm. De geluidsschermen ontbreken hier. De komrand bestaat hier uit de bedrijfsgebouwen van De Terp en enkele woningen op de hoek Rijksweg/Schotsheuvel. Aan de Hoolstraat ligt het bedrijf Techval, die zo kan verplaatsen en een bedrijfsbestemming kan krijgen. Ter afscherming van de beoogde woningbouw en ter ontlasting van de Nulandse en Geffense kommen zijn nu, langs de Rijksweg, drie bedrijvenpercelen geprojecteerd. De bedrijven komen daarmee aan de nieuwe Rijksweg te staan. De percelen zijn in groene houtopstanden gekaderd, met een open veld met bomen tussen de bebouwing en de Rijksweg. Ten oosten van de beoogde bedrijfskavels bevinden zich twee nutsgebouwen, die bij voorkeur worden verplaatst, en anders vooralsnog een groene afscherming dienen te krijgen.

De Schotsheuvel: deze straat biedt plaats aan enkele additionele woningen. Het zuidelijke gedeelte is aan de westzijde bebouwd met een tiental vrijstaande woningen. Markant is de driehoekige groene ruimte op de hoek met de Hoolstraat. Het zou aan-

trekkelijk zijn om langs de noordzijde ook een openbaar pad te realiseren. Dit is nu de toegang tot het dierenpension. Het voornemen is om het dierenpension te verplaatsen.

Het noordelijke deel van de Schotsheuvel bestaat uit het open gebied aan de westzijde, dat te zijner tijd zal worden bebouwd met woningen, en agrarische grond aan de oostzijde, waar enkele grotere woonpercelen kunnen worden gesitueerd.



Woningen aan de Hoolstraat

Aan de kop van de weg ligt de oude buurtschap met de oude aanzet van de Zomerdijk, wellicht in ere te herstellen. Het idee is om de buurtschap als herkenbaar element in het landschap niet vast te bouwen aan de toekomstige uitbreiding van Nuland.

Het middengebied

Midden door het gebied loopt de slingerende en riant begroeide Hoolstraat, typisch voor de dekzandrug, die verder naar het noorden overgaat in de kaarsrechte Loonse dijk in de komgronden.

Aan de Hoolweg bevinden zich kleinere en grotere woningen en verschillende weiden en akkergronden. Het voorstel is om de open restgebieden tussen Schotsheuvel, Papedijk en Rijksweg op te delen in een aantal groene kamers met daarin een woning, zoals aangegeven in de concept-Landschapsvisie Nuland-Geffen. Niet altijd zal de grond beschikbaar zijn voor zo'n ontwikkeling; dan worden die gronden niet tot ontwikkeling gebracht, wat de diversiteit ten goede kan komen. Hier en daar moet bij de situering van woningen rekening worden gehouden met de geluidscontouren.

Voor de ontsluiting moeten bij voorkeur twee insteekweggetjes worden aangelegd vanaf de Schotsheuvel. Paden voor het langzaam verkeer kunnen de mogelijkheden voor het doorkruisen van het gebied verder vergroten. De nieuwe wegen krijgen een minimaal profiel met bomen. De woningdichtheid is immers extreem laag. Bestaande stukken bos, bomen en houtopstanden worden zoveel mogelijk gehandhaafd. De gemeente initieert niet, maar schept de voorwaarden met deze structuurvisie.

Op deze wijze ontstaat een nieuw groen woonlandschap, wat hier echt "wonen in het landschap" betekent. De begroeiing om de kavels levert een kleinschalig landschap op met veel bomen en grote kavels. In de schets betekent dit ca 20 nieuwe woningen en drie bedrijfskavels.



Wegen worden beplant

De kavels bieden mogelijkheid voor het houden van enkele hobbydieren



1. Nuland - Schotsheuvel

Het eerste gebied is Schotsheuvel bij Nuland. Dit is een wat rommelig gebied met verspreide bebouwing, kleine weilandjes en smalle weggetjes. Gekoppeld aan de realisatie van nieuwe woningen worden de bestaande weggetjes in dit gebied beplant. Daarnaast worden enkele nieuwe laantjes aangelegd. Hiertussen ontstaat een mozaiek van middelgrote kavels beplant met houtwallen. De kavels hebben een grootte die het mogelijk maakt de gehele kavel als tuin in te richten maar die het ook mogelijk maakt om hobby-madig wat kleinvee te houden (schapen, geiten).

Bestaande bebouwing blijft behouden. Op de kaart is de bestaande bebouwing indicatief weergegeven.

Richtlijnen

Kavels:

- Aanplant van een houtwal met een breedte van minimaal 3 meter aan alle zijden die niet aan een openbare weg grenzen. Zijden die grenzen aan een bestaande kavel zonder houtwal worden beplant met een houtwal van minimaal 6 meter.*
- Eventuele weidas voor hobbydieren situeren aan openbare weg om recreanten mee te laten genieten van de dieren. Desgewenst mag de hele kavel echter ook als tuin ingericht worden.

Woning:

- Bouwvolume maximaal 600 m³, maximaal 2 verdiepingen
- Maximaal 1 woning per kavel

Bijgebouwen:

- Bijgebouwen plaatsen achter achtergevellijn huis
- Bijgebouwen niet plaatsen aan openbare weg
- Gebruik van duurzame materialen als hout en baksteen

* Als alle nieuw uit te geven kavels omgeven worden door een houtwal van minimaal 3 meter breed, ontstaat tussen twee percelen een houtwal met een minimale breedte van 6 meter. Bestaande kavels zijn echter niet altijd omgeven door een houtwal, waardoor de houtwal van 6 meter geheel op de nieuwe kavel geïmplementeerd moet worden.

Richtlijnen voor de inrichting van de kavels en de bebouwing uit: concept-Landschapsvisie Nuland-Geffen



Structuurvisie Groene Schil Nuland: mogelijke inrichting gebied Oostrand Schotshoevel (aan deze prinsesochets kunnen geen rechten worden ontleend)

Toelichting bij de schets voor de Schotsheuvel.

Het doel is om een nieuw woonlandschap te creëren dat zorgt voor een duidelijker begrenzing van het landschap tussen Geffen en Nuland en dat tevens een bijzonder woonmilieu aanbiedt met wonen in groene kamers, met grote kavels en de mogelijkheid voor het hebben van hobbyvee. Dit kan gefaseerd plaatsvinden; het open blijven van ruimten in het mozaïek doet hieraan geen afbreuk.

Ingespeeld wordt op de toekomstige ontwikkeling van de Nulandse kom tot aan de Schotsheuvel.

- De bestaande wegen worden voorzien van boombepanting, voor zover deze nog niet aanwezig is.
- Nieuwe wegen worden aangelegd ter ontsluiting van de binnenterreinen, met een smal profiel, bochtig verloop, typerend voor de structuur op de dekzandrug, en passende boombepanting.
- De buurtschap Schotsheuvel blijft min of meer vrijliggend ten opzichte van de Nulandse kom.
- 20 à 25 additionele woonpercelen aan de Schotsheuvel, de Papendijk, Hoolstraat en aan de nieuwe wegen op de binnenterreinen; kavels in te richten volgens de richtlijnen uit de landschapvisie Nuland - Geffen.
- Oefenterrein voor paardensport aan de Papendijk.
- Drie bedrijfspercelen naast de bestaande nutsgebouwen, allen ingepakt in groene kamers, aan de Rijksweg.
- De Papendijk wordt voor langzaam verkeer doorgetrokken tot aan de Rijksweg.
- Voor de Groene Route is aangeduid waar deze zou kunnen worden aangesloten op de Papendijk bij de buurtschap.

De schets geeft een impressie tot welk resultaat bovenstaande ontwikkeling kan leiden.

7 Financiële uitvoeringsparagraaf

7.1 Inleiding

Aanduiding ruimtelijk besluit en toelichting functie financiële paragraaf / uitvoeringsparagraaf

Deze financiële paragraaf / uitvoeringsparagraaf is verbonden met het vaststellingsbesluit ex artikel 2.1 Wro van de structuurvisie voor de "Groene Schil Nuland". Deze structuurvisie heeft betrekking op de oostelijke, de zuidelijke en de westelijke dorpsrand van Nuland. Het hoofddoel van de totale visie is te komen tot een groene afronding van de kern en het creëren van een geleidelijke overgang van de bebouwde omgeving richting het buitengebied. Ook vervult de groene schil een recreatieve functie als uitloopegebied / parklandschap voor de kern Nuland.

Verder geeft de visie aan de westzijde van Nuland invulling aan de aanduiding "integratie stad-land" (uitwerkingsplan Waalboss). Aan de oostzijde is de invulling bedoeld als een harde begrenzing van het open gebied tussen Geffen en Nuland (de landschapsecologische zone). Tot slot geeft de visie aan hoe de entree van de gemeente Maasdonk vanaf de Rijksweg A-59 wordt versterkt. Dit alles wordt bereikt door de aanleg van grootschalige groenstructuren / parken, de reconstructie van oude linten en dijken en de verplaatsing en sloop van (agrarische) bedrijven in het plangebied. Op enkele plaatsen kan bebouwing toegevoegd worden.

De financiële paragraaf / uitvoeringsparagraaf heeft als doel de ambities in de visie ook financieel waar te kunnen maken. Verder heeft deze paragraaf tot doel om de kosten die gemaakt worden voor de visie via een reconstructiefonds "Groene Schil Nuland", te kunnen verhalen op diegenen die met een bouwplanverzoek komen.

Toelichting functie financiële paragraaf / uitvoeringsparagraaf

De financiële paragraaf / uitvoeringsparagraaf is, net zoals de structuurvisie, op hoofdlijnen beschreven. Hierbij zijn kerngetallen gebruikt (€/m aan te leggen weg, €/m² natuuraanleg, schattingen van de waarde van agrarische bedrijven). De functie is niet zo zeer al inzicht te geven in de exacte kosten, maar meer een aanwijzing te geven voor de verevening via het reconstructiefonds (artikel 6.13 lid 7 Wro). Alle in de visie te maken kosten voor de kwaliteitsslag van het gebied zullen via dit fonds over het hele gebied evenredig verdeeld worden over de verschillende bouwplannen.

In het tweede hoofdstuk geeft deze financiële paragraaf een uitleg over het kostenverhaal in het algemeen. Hoofdstuk drie geeft een overzicht van de te maken kosten voor de uitvoering van de visie Groene Schil die via het reconstructiefonds verhaald zullen worden. Hoofdstuk vier geeft vervolgens een globale berekening van de kosten die verhaald zullen worden en hoe de individuele bijdrage per initiatiefnemer wordt bepaald.

7.2 Kostenverhaal

Algemeen

Bij een ontwikkeling kunnen drie soorten kosten verhaald worden door de gemeente, te weten:

- De binnenplanse kosten
- De kosten van de bovenwijkse voorzieningen
- De bovenplanse kosten – fondsbijdrage

Ad. De binnenplanse kosten

De binnenplanse kosten zijn de kosten die direct betrekking hebben op het bouwplan zelf. Het gaat hier om de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan met de daarbij behorende publicatiekosten en ambtelijke kosten. Ook de kosten voor de aanleg van de benodigde infrastructuur (riolering, aanleg wegen sec voor het plan) vallen onder de binnenplanse kosten, evenals de planschade.

Als een eigenaar in het plan Groene Schil Nuland een verzoek indient voor de bouw van één of enkele woningen, zal per plan bekeken worden om welke kosten het gaat. Deze kosten zullen middels een anterieure overeenkomst worden verhaald op de eigenaar. Deze kosten kunnen in beperkte mate verschillen per ontwikkeling

Ad. De kosten van de bovenwijkse voorzieningen

Sommige kosten hebben betrekking op meerdere plannen. Dit zijn de zogenoemde bovenwijkse voorzieningen. Hierbij moet gedacht worden aan de aanpassingskosten of aanlegkosten van enkele wegen in het plangebied. Deze kosten worden overgeslagen op de woningen die feitelijk profijt hebben van de aan te leggen voorzieningen. De principes van toerekenbaarheid, profijt en proportionaliteit zijn hierbij van belang.

Binnen de kaders van de visie Groene Schil gaat het concreet om de aanpassingskosten van de hoofdinfrastructuur, b.v. de verharding van het zandpad tussen de Heiweg en de Rijksweg. Deze kosten zullen worden verhaald op de woningen die feitelijk profijt hebben van deze aanpassing.

Als een eigenaar in het plan Groene Schil Nuland een verzoek indient voor de bouw van één of enkele woningen, zal per plan bekeken worden om welke kosten het gaat. Deze kosten sluiten aan datgene wat in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen. Niet alle woningen die gebouwd worden, zullen dus met deze kosten worden belast. Deze kosten zullen middels een anterieure overeenkomst worden verhaald op de eigenaren wie het aangaat.

Ad. De bovenplanse kosten – fondsbijdrage

Dit zijn de kosten die feitelijk betrekking hebben op de kwaliteitsverbetering van het gebied rond Nuland, zoals benoemd in de visie Groene Schil. Het gaat hier om de kosten van de sloop van visueel hinderlijke (agrarische) bedrijfsgebouwen, de aanleg van natuur en landschap en de reconstructie van de oude cultuurhistorische elementen. Deze kosten zullen via een fondsbijdrage op alle te bouwen kostendragers worden verdeeld.

Iedereen die een bepaalde ontwikkeling wilt doen in het gebied, moet een vergelijkbaar bedrag betalen (vast percentage van de waardestijging van de grond). Dit wordt middels een anterieure overeenkomst geregeld.

Anterieure overeenkomst

Samenvattend zal er dus met iedere eigenaar / initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten worden. De bijdrage die men moet leveren bestaat uit de drie hierboven genoemde componenten. De bijdrage moet betaald worden voordat de bouwvergunning van de nieuwe ontwikkeling wordt verleend.

In de overeenkomst zal een bepaling opgenomen worden, vergelijkbaar met artikel 6.20 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening. Aan het eind van de looptijd van het project zal een herberekening plaatsvinden van de bovenplanse kosten en zal de fondsbijdrage (indien nodig) worden aangepast. Als de betaalde fondsbijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde bijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, terug met rente.

7.3 Omschrijving van de werken en werkzaamheden t.b.v. het reconstructiefonds

Algemeen

In dit hoofdstuk worden alle bovenplanse kosten benoemd. Deze kosten zullen middels een fondsbijdrage worden verhaald op alle initiatiefnemers.

Deelkaart 1: te verwijderen bebouwing en bedrijvigheid

In het gebied zitten momenteel 7 (voormalige) agrarische bedrijven en 1 niet agrarisch bedrijf. De toekomstvisie is dat 7 van de 8 bedrijven op termijn verplaatst zullen worden. Eén locatie zal (deels) omgezet worden van een agrarische bedrijfslocatie naar een niet-agrarische bedrijfslocatie en deels worden verplaatst.

Alleen de kosten die gemoeid zijn bij het verplaatsen van de bedrijven en slopen van de bedrijfsgebouwen, zullen via het op te zetten reconstructiefonds "Groene Schil Nuland" verhaald worden op de verschillende bouwplannen. Eventuele aankoop van de bij een bedrijf behorende grond zal gebeuren via het gemeentelijke grondbedrijf. Deze kosten zijn dus niet meegenomen in deze visie, uitgezonderd de gronden die worden ingezet voor natuur en landschapsaanleg. Er zullen dus uiteindelijk twee overeenkomsten gesloten moeten worden: één voor de sloopsubsidie plus de verplaatsingskosten en één voor de aankoop van de bij het bedrijf behorende gronden.

De kosten voor de sloop en verplaatsing kunnen worden teruggevorderd via het reconstructiefonds wat de gemeente instelt. De kosten voor de grondaankoop kunnen worden terugverdiend door de gronden te verpachten of te verkopen.

Het gaat om de sloop van de volgende locaties:

- Zandstraat 58: rundveebedrijf (o.a. vleesstieren).
- Zandstraat 60: gemengd kleinschalig bedrijf.
- Papendijk 3: varkenshouderij.
- Schotsheuvel 2: dierenpension.
- Duyn en Daelsweg 4: paardenhouderij.
- Van Rijckevorselweg (Nuland, sectie E, nummer 1022): voormalig varkensbedrijf
- Hoolstraat 12: voormalige wormenkwekerij

Opmerking: bij de berekening van de bijdrage voor de verplaatsing wordt in principe uitgegaan van de vergunde situatie.

Omzetting en verplaatsing bedrijvigheid

- Hoolstraat 4: geen milieuvergunning aanwezig. De locatie wordt momenteel gebruikt voor opslag en bedrijvigheid.

Verder zit in het gebied nog één voormalige woning die in het kader van de parkontwikkeling tussen de oude en de nieuwe Rijksweg gesloopt zal moeten worden. De aankoop- en sloopkosten die hierbij gemoeid zijn worden verhaald op de bouwplannen in het exploitatiegebied. Het gaat om de volgende woning:

- Rijksweg 34

Deelkaart 2: aan te leggen groen- en landschapsstructuren

Binnen het exploitatiegebied zijn meerdere grote en kleinere groenstructuren gepland. De kosten van het aanleggen van deze groenstructuren worden verhaald op de bouwplannen in het gebied. Dit geldt zowel voor de aanleg- en aanplantkosten, alsmede de aankoopkosten van de benodigde gronden en andere fysieke maatregelen, zoals het reconstrueren van de oude dijkstructuren in het gebied.

Concreet gaat het om de volgende groenstructuren:

- De aankoop en aanleg van de parkzone aan de westzijde van Nuland, concreet tussen de Duyn en Daelseweg, de Heiweg en het zandpad ten westen van Hotel Van de Valk.
- De aanleg van de parkzone tussen de oude en de nieuwe Rijksweg, ten zuiden van Nuland.
- De reconstructie van de oude zomerdijk aan de noordoostzijde van het plangebied, ten noorden van de Zandstraat, in het verlengde van de Nulandse Papendijk.
- De reconstructie van de Nulandse Papendijk in zuidoostelijke richting, in het verlengde van de huidige Papendijk, in de richting van de oude Rijksweg.
- De aanplant van de oude linten (Papendijk, Schotsheuvel, Hoolstraat en Zandstraat)

Deelkaart 3: locaties mogelijke kostendragers

De kosten voor de hierboven genoemde ontwikkelingen, worden gedragen door de verschillende bouwplannen in het gebied. Het om ca. 60 nieuwe woningen op ruime bouwkavels en 5 nieuwe kantoor- / bedrijfslocaties verdeeld onder de drie deelgebieden:

- Westzijde: 32 nieuwe woningen
- Oostzijde: 28 nieuwe woningen en 3 kantoor- / bedrijfslocaties
- Tussenstrook: 3 nieuwe kantoor- / bedrijfslocaties

Mochten er uiteindelijk meer woningen worden gebouwd, zal de totale opbrengst hoger worden en zal de bijdrage uiteindelijk naar beneden worden vastgesteld.

Overige kosten

De kosten die de gemeente heeft gemaakt voor het opstellen van de Structuurvisie Groene Schil Nuland worden ook betaald vanuit het fonds. Hierin vallen onder andere de kosten behorende bij de oude beleidsvisies Westrand Nuland, de Tussenstrook en visie Geffen–Nuland (voor zover betrekking hebbend op deze locatie).

7.4 Globale kostenraming van de werken en werkzaamheden t.b.v. het reconstructiefonds

Inleiding

In deze financiële paragraaf is in eerste aanleg gekeken naar de globale financiële consequenties van de te nemen maatregelen in dit gebied, zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze financiële paragraaf / uitvoeringsparagraaf.

Voor wat betreft de kostenramingen, is uitgegaan van kengetallen en taxaties van vergelijkbare bedrijven / percelen. Verder gaat deze berekening er vanuit dat de gemeente alle kosten zal gaan dragen en dat de particuliere eigenaren de woningen / bedrijven zullen gaan realiseren.

Verder is er in de berekening rekening gehouden met een totale looptijd van het traject van 7 jaar (2009 t/m 2015).

Kostenpost	Kosten
Saneringskosten	€ 4.600.000,-
Inrichtingskosten parklandschap + cultuurelementen	€ 1.300.000,-
Onvoorzien kosten en kosten structuurplan (15%)	€ 840.000,-
Financieringslasten*	€ 1.700.000,-
Totale kosten	€ 8.440.000,-

* bij de financieringslasten wordt uitgegaan van aankoop van de gronden en bedrijven in 2009 en 2010 en de bouw van de woningen verspreid tussen 2011 en 2015.

Bijdrage aan de sanering

Door de voorgestelde sanering ontstaat de mogelijkheid om nieuwe woningen en bedrijven te ontwikkelen. In totaal zou het in dit gebied gaan om ca. 60 woningen op grote ruimte kavels (respectievelijk 650 m² of 1.000 m² of meer) en 6 kantoor- en bedrijfslocaties.

Nagegaan is wat de marktprijs van de grond kan zijn voor woningen en bedrijven. Deze prijzen zijn bepaald door middel van vergelijking. Deze vergelijking is gemaakt door adviesbureau Gloudemans op 8 oktober 2008.

Oppervlakte	verkoopprijs per m2
Tot 1000	€ 335,-
1000-1500	€ 150,-
1500-2000	€ 75,-
2000-3000	€ 50,-
3000-5000	€ 25,-
Vanaf 5000	€ 15,-
Agrarische grond	€ 10,-
Bedrijfsgrond	€ 140,-
Kantoorlocatie	€250,-

De insteek van deze visie is dat iedereen die ontwikkelingsmogelijkheden heeft op zijn perceel een gelijk deel meebetaald aan het reconstructiefonds. Deze gelijkheid komt tot uitdrukking in een bijdrage berekend vanuit de winst die iemand kan maken op de grond. Er wordt dus niet gekozen voor een vast bedrag per m² grond of een vast bedrag per kavel, maar een vast percentage van de te verwachten winststijging. Gelet op de te maken kosten, wordt de bijdrage vastgesteld op **42% van de waardestijging** van de grond. Deze bijdrage is BTW vrijgesteld.

Gelet op de geschatte waardeverwachting van de grond (zie tabel pagina 8), komt dit dus neer op de volgende bijdrage per woning.

kavel opp	verwachtingswaarde	agrarische waarde	waardestijging	Fondsbijdrage per kavel
650	€ 217.750,00	€ 6.500,00	€ 211.250,00	€ 88.725,00
1000	€ 335.000,00	€ 10.000,00	€ 325.000,00	€ 136.500,00
1500	€ 410.000,00	€ 15.000,00	€ 395.000,00	€ 165.900,00
2000	€ 447.500,00	€ 20.000,00	€ 427.500,00	€ 179.550,00
3000	€ 497.500,00	€ 30.000,00	€ 467.500,00	€ 196.350,00
5000	€ 547.500,00	€ 50.000,00	€ 497.500,00	€ 208.950,00

Ook voor bedrijfslocaties en kantoorlocaties geldt een bijdrage van 42% van de waardestijging van de grond.

Indien alle woningen en bedrijven ook daadwerkelijk worden gebouwd, is de inschatting dat er in totaal een fondsbijdrage plaatsvindt van **€ 8.418.000,-**. Het project is hiermee financieel in principe haalbaar.

8 Toelichting bij de plankaart

De structuurvisie is een beleidsplan op hoofdlijnen en geeft geen directe bouwtitel. De bijbehorende kaart is daarom indicatief, en niet exact zoals de kaart van een bestemmingsplan. De plankaart bevat een aantal vlakken die in het renvooi zijn verklaard. Hoewel de grenzen hard getekend zijn, hebben ze niet de betekenis van bestemmingsgrenzen in een bestemmingsplan. Zij zijn bedoeld om de ordegrrootte te bepalen van oppervlakten en om een bruikbare indicatie te geven van de ligging van de verschillende gebieden met een specifiek beleid. Voor ontwikkelingen zullen te zijner tijd bestemmingsplannen of ruimtelijke onderbouwingen moeten worden opgesteld. Op de plankaart staan vlakken en lijnen aangegeven waarvoor in deze structuurvisie beleid is geformuleerd. Hieronder zijn deze kort toegelicht.

A 59 en Rijksweg

Dit betreft de tracées van de oude en de nieuwe Rijksweg. De autosnelweg A 59 is onderdeel van het Rijkswegennet; de oude Rijksweg heeft een regionale ontsluitingsfunctie voor de kernen Nuland, Geffen en Lith. De Structuurvisie bevat hiervoor geen nieuw beleid.

Bedrijven in Groen

Deze vlakken vlak geven indicatief aan, waar op enkele plaatsen in het plangebied passende bedrijvigheid is voorzien als kostendrager voor de groene ontwikkeling. In het zuidoostelijke deel van het plangebied is, langs de oude Rijksweg, een drietal bedrijfspercelen geprojecteerd zoals aangegeven in hoofdstuk 6.4 De Oostrand: Schotsheuvel. Deze bedrijven zijn gesitueerd in het groen, met een tuin-achtige aanleg aan de straatzijde en verder omgeven door bosbeplanting.

In de Parkzone tussen de oude Rijksweg en de A 59 zijn één of 2 bedrijfspercelen voorzien, zoals beschreven in hoofdstuk 6.3 Tussenstrook. Deze zijn indicatief op de kaart aangegeven.

Parkzone

Deze wordt gevormd door de strook tussen de oude Rijksweg en de A 59 alsmede door de aanliggende gronden ten zuiden van de A 59. Deze laatste gronden zijn opgenomen met het oog op de sanering van bestaande schuren. Het beleid voor de parkzone is het vormen van een groene verbinding tussen de Westrand en Schotsheuvel, en een landschappelijke inrichting van de tussenstrook met bomen en landschapselementen. Als kostendrager zijn twee in volume en situering beperkte bedrijfskavels voorzien. De tussenstrook wordt als een landschapzone ingericht waarin de paviljoen-achtige bedrijven en voorzieningen ondergeschikt zijn aan de inrichting met bomen, groene ruimten en beplanting.

Ook is er plaats voor voorzieningen gerelateerd aan de autohoofdstructuur zoals een Park & Ride en een tankstation. Volledige openheid wordt nagestreefd in het gebied ten zuiden van de A 59. Zie verder hoofdstuk 6.3 Tussenstrook.

Groene woonclusters

In de westelijke randzone van Nuland zijn groepjes woningen voorzien (clusters), en enkele solitaire woningen, als kostendrager voor de landschaps- en parkaanleg. Dit is beschreven in hoofdstuk 6.2 Westrand. Deze woningen worden ongeveer gesitueerd binnen de vlakken op de kaart. Zij worden onderdeel van het landschapspark met groene kamers. Aanwezige bedrijven worden verplaatst of beëindigd.

Nieuw groen woonlandschap

In de oostelijke randzone worden met groen omgeven, nieuwe woonpercelen toegevoegd, ter vergroting van het contrast met de open ruimte tussen Nuland en Geffen. Dit staat omschreven in hoofdstuk 6.4 De Oostrand: Schotsheuvel. Zij zijn kostendragers voor de voorziene landschapsontwikkeling. Deze woningen worden ongeveer gesitueerd binnen de vlakken op de kaart. Zij worden onderdeel van het landschapspark met groene kamers.

Landschapsontwikkeling met groene kamers

Voor de gebieden Westrand en Oostrand van Nuland is het beleid landschapsontwikkeling met groene kamers. Dat wil zeggen dat het gebied door houtwallen wordt opgedeeld in een aantal "groene kamers". De bestaande woningen worden hierin opgenomen. Aanwezige bedrijven worden verplaatst of beëindigd.

In de Westrand wordt ook een park aangelegd. Het beleid voor Westrand en Oostrand is omschreven in de hoofdstukken 6.2. Westrand en 6.4. Oostrand: Schotsheuvel.

Open landschap

Dit betreft het gebied tussen de te herstellen Nulandse Papendijk in het meest oostelijke deel, de driehoek op de aansluiting van de Papendijk op de Zandstraat en het gebied tussen de te herstellen Zomerdijk en de Zandstraat.

Het beleid is hier openheid. Bestaande woningen blijven gehandhaafd. Buitendijks (oostzijde van de Papendijk) zal de openheid nog verder versterkt worden door in beginsel geen nieuwe woningen toe te staan en de bestaande bedrijfsgebouwen te sàneren.

Bestaande hoofdbebouwung

Deze aanduiding geeft de in het gebied aanwezige en te handhaven woningen en bedrijven weer. Dit betreft ook nog niet gerealiseerde bebouwing die reeds in procedure is (locaties Van Niftrik en Van Lijssel).

Voorzieningen gerelateerd aan de Rijksweg en A 59

Deze aanduiding markeert de plaats waar voorzieningen gerelateerd aan de autohoofdstructuur, zoals een Park & Ride en een tankstation, een plaats kunnen krijgen in de Parkzone. Zie ook hoofdstuk 6.3 Tussenstrook.

Fietspad / langzaamverkeersroute

Hiermee wordt indicatief de ligging aangegeven van de groene route om de open ruimte tussen Nuland en Geffen. Hiertoe wordt de oude Zomerdijk hersteld en wordt de Nulandse Papendijk doorgetrokken tot aan de oude Rijksweg. Zie ook 6.4. Oostrand: Schotsheuvel.

Aanleg en versterking laanbeplanting

De aanwezige wegen in de Oostrand, de doorgaande wegen en herstelde oude structuren worden voorzien van karakteristieke boombeplanting. Waar deze aanwezig is wordt die verbeterd. De aanduiding geeft aan waar dit beleid van toepassing is.

24 maart 2009

SAB Eindhoven / Gemeente Maasdonk

MAR/80581 / Raad 200900038