



Gebroeders
v.d. Doelen

Per adres:
Vinkelsestraat 149
5383 KK Vinkel



project:

**Buitengebied
Vinkelsestraat 104 en 149
en Koksteeg 41**

gemeente Maasdonk

toelichting

status:

vastgesteld

datum:

15/16 december 2009

projectnummer:

39010

GML-identificatienummer:

NL.IMRO.1671.BPBG2009PP000005-01ON

auteur:

Joop van Kempen





Inhoudsopgave

Inleiding

Aanleiding	1
Geldend bestemmingsplan	2
Herziening bestemmingsplan	3

Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

Uitgangssituatie	4
Situering Ruimte voor Ruimte-woningen	5
Ontsluiting woningen	6
Inpassing in de omgeving	7
Bebouwing	7

Beleidskader

Inleiding	9
Rijksbeleid	9
Provinciaal beleid	10

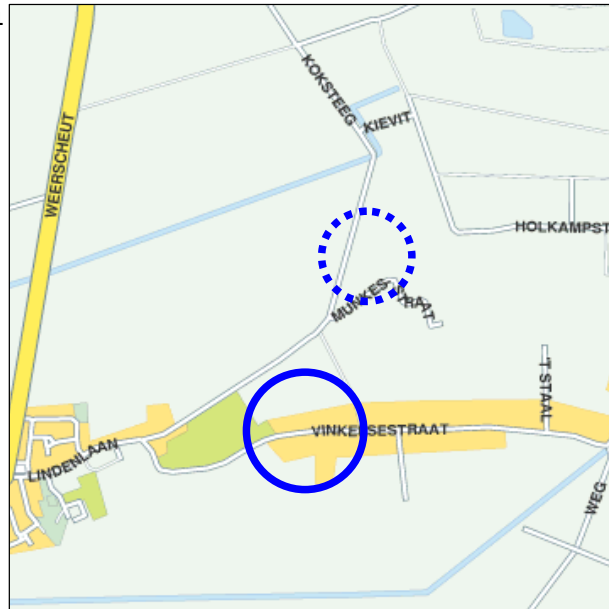
Verantwoording conform 'Ruimte voor Ruimte'

Ruimtelijk-planologische aspecten, milieu en water	14
Bedrijfsbeëindiging	14
Woningen in ruil voor sloop agrarische bedrijfsgebouwen	14
Milieuwinst	15
Passende herbestemming	15
Kernrandzone	15
Ruimtelijke structuur	16
Groene en agrarische hoofdstructuur	16
Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden	16
Milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie	19
Agrarische ontwikkelingsmogelijkheden	19

Milieuhygiënische aspecten woningbouw

Algemeen	20
Geluidhinder	20
Bodemkwaliteit	21
Luchtkwaliteit	22
Hinder van (agrarische) bedrijfsactiviteiten	22
Kabels en leidingen	24
Externe veiligheid	24





Waterhuishoudkundige aspecten woningbouw

Watertoets	25
Waterhuishoudkundige situatie	25
Afname verhard oppervlak	25
Invloed van het planvoornemen	26
Riolering	26

Juridische opzet

Algemeen	27
De plankaart	27
De regels	27

1 straatnamenkaart

Haalbaarheid

Economische haalbaarheid	28
Maatschappelijke haalbaarheid	28
Conclusie	28

Handhaving

Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan	29
Aanschrijvingen	29

Procedure

De te volgen procedure	30
------------------------	----



Inleiding

Aanleiding

De agrarische bedrijven op de percelen Koksteeg 41, Vinkelsestraat 104 en Vinkelsestraat 149 zijn voornemens de agrarische bedrijfsactiviteiten (fokzeugen en vleesvarkens) te staken. Het planvoornemen is om de aanwezige agrarische bedrijfsbebouwing te slopen en hiervoor in de plaats in totaal 4 woningen te realiseren. Ruimte voor deze woningen bevindt zich op de locaties aan de Vinkelsestraat. Per locatie is ruimte voor 2 woningen, welke een aanvulling zullen zijn op het bestaande bebouwingscluster aan de oostrand van Vinkel. Daarnaast is het voornemen om bij de bestaande woning aan de Vinkelsestraat 149 een werkplaats van circa 300 m² voor kleinschalig ambachtelijk gebruik te verwezenlijken en bij de bestaande woning aan de Vinkelsestraat 104 een bijgebouw met een oppervlak van circa 200 m².

De percelen aan de Koksteeg 41 zijn kadastraal bekend als gemeente Geffen, sectie C, nummers 3644 en 3645. De percelen aan de Vinkelsestraat 104 zijn kadastraal bekend als gemeente Geffen, sectie E, nummers 273 en 274. De percelen aan de Vinkelsestraat 149 zijn kadastraal bekend als gemeente Nuland, sectie C, nummers 3116 en 3117. De locaties voor de woningen bevinden zich aan weerszijde van de Vinkelsestraat, welke de hoofdinfrastructuur vormt voor het aldaar gelegen bebouwingscluster.

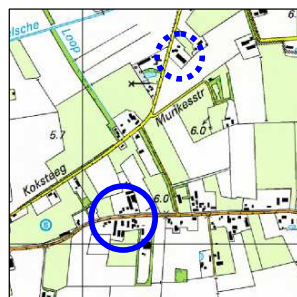
Voor de realisering van de woningen wordt gebruik gemaakt van de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De binnen het kader van deze regeling noodzakelijke sloop van agrarische bedrijfsgebouwen zal zowel plaatsvinden op de planlocatie zelf aan de Vinkelsestraat 104 en 149 als aan de Koksteeg 41.



1



2



3

- 1 bestaande woning
Vinkelsestraat 104
- 2 bestaande woning
Vinkelsestraat 149
- 3 ligging plangebied
(topografische
ondergrond)





Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de bouw van woningen op de genoemde percelen niet mogelijk. Het volgen van een vrijstellingsprocedure op grond van artikel 19 van de Wet op de ruimtelijke ordening (verzoek ingediend voor 1 juli 2008) wordt door de gemeente onwenselijk geacht. Bij een artikel 19 procedure wijzigt de bestemming niet, dit in tegenstelling tot een bestemmingsplanherziening, waarbij de bestemming onherroepelijk wordt gewijzigd en ook de toekomstige gebruiks- en bouw mogelijkheden worden vastgelegd.

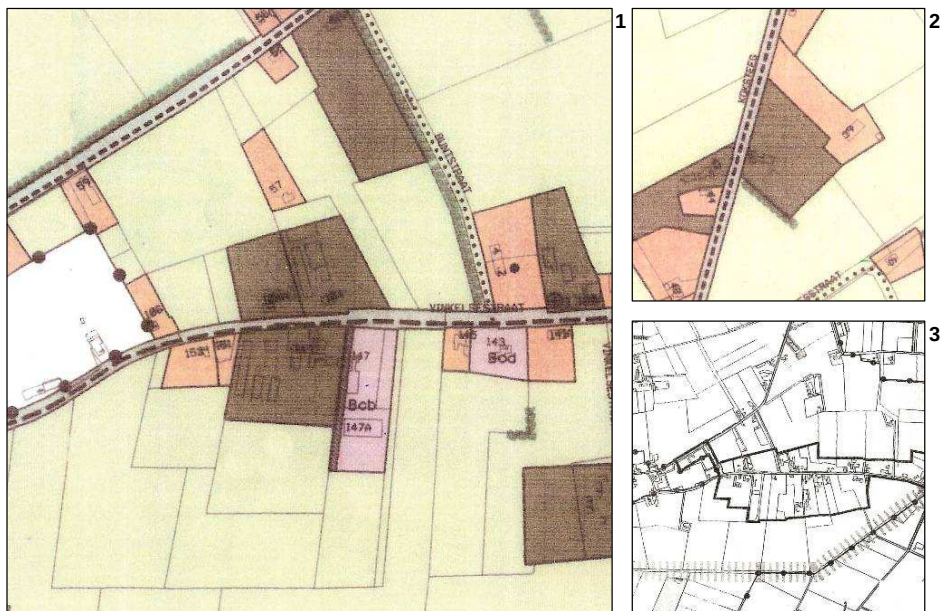
- 1 topografische
ondergrond
- 2 kadastrale ondergrond

Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdonk heeft derhalve besloten het vigerende bestemmingsplan te herzien. Dit vindt plaats in de vorm van het opstellen van een separaat postzegelbestemmingsplan.

Geldend bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse betreft 'Buitengebied Maasdonk' van de gemeente Maasdonk. Dit bestemmingsplan is vastgesteld d.d. 1 juni 1999 en goedgekeurd d.d. 15 februari 2000.





Op grond van het bestemmingsplan heeft het plangebied de hoofdbestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' en ter plaatse van de agrarische bedrijven 'Agrarisch bouwblok', met de aanduiding 'Kernrandzone, lint, cluster'. Deze gronden zijn bestemd voor agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsvoering, (extensief) recreatief medegebruik en behoud, herstel en versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden.

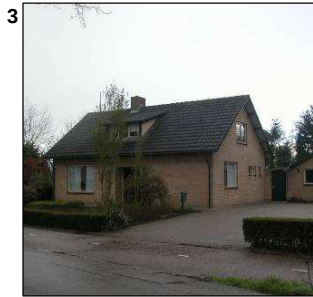
Het planvoornemen is in strijd met het bestemmingsplan, omdat de voorgenomen realisatie van een viertal woningen in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' niet past binnen de huidige bestemming.

Herziening bestemmingsplan

Op grond van het vigerende bestemmingsplan is de bouw van woningen en het uitoefenen van een bedrijf op de genoemde percelen niet mogelijk. Het realiseren van een ruimte voor ambachtelijk gebruik is via ontheffing reeds wel mogelijk als nevenfunctie bij een agrarisch bedrijf, gezien de ligging daarvan in een kernrandzone. Het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdonk heeft besloten het bestemmingsplan te herzien en voor het plangebied een separaat postzegelbestemmingsplan te maken.

- 1 uitsnede plankaart ter hoogte van Vinkelsestraat
- 2 uitsnede plankaart ter hoogte van Koksteeg
- 3 uitsnede aanduidingen





Uitgangssituatie

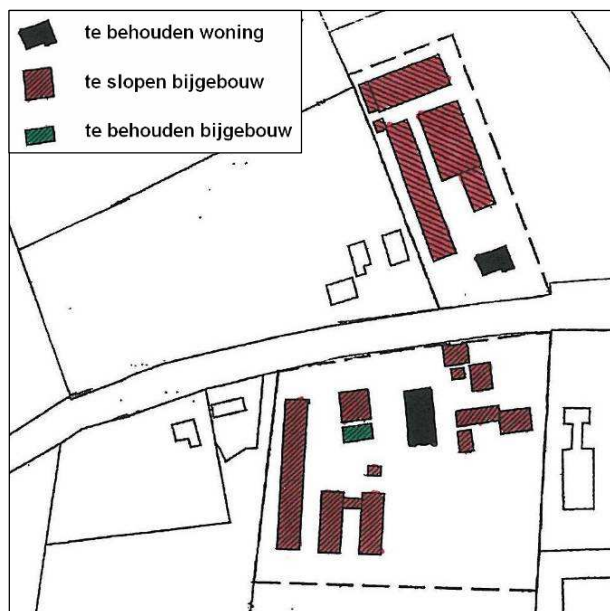
Het plangebied is gelegen aan weerszijde van de Vinkelsestraat. De bestaande woningen op de percelen worden behouden, de agrarische bedrijfsbebouwing wordt gesloopt. Op het perceel aan de Vinkelsestraat 149 blijft 1 garage staan. Daaraan gekoppeld wordt een bijgebouw met een oppervlak van maximaal 300 m². Dit gebouw zal in gebruik worden genomen als werkplaats voor ambachtelijke houtbewerking. Op het perceel aan de Vinkelsestraat 104 wordt een bijgebouw met een oppervlakte van circa 200 m² teruggeplaatst ter vervanging van de bestaande stalling. Door de sloop van de stallen zal de situatie waarbij de bebouwing relatief ver in het landschap steekt, tot het verleden behoren. Op het perceel aan de Koksteeg wordt eveneens de agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt. Hier resteert een bijgebouw met een oppervlak van 120 m².

- 1 bebouwing ten oosten van
Vinkelsestraat 149
- 2 open ruimte ten oosten van
Vinkelsestraat 104
- 3 bebouwing ten westen van
Vinkelsestraat 104
- 4 bebouwing ten westen van
Vinkelsestraat 149

De bebouwing langs de Vinkelsestraat maakt deel uit van een bebouwingslint aan de oostzijde van Vinkel en is van oorsprong agrarisch. Het lint heeft een half open structuur, de bebouwing is vrijwel overal evenwijdig aan en op beperkte afstand van de Vinkelsestraat gelegen. De bestaande (voormalig) agrarische bebouwing aan de Vinkelsestraat wordt gekenmerkt door bebouwing in 1 tot 2 bouwlagen, afgedekt met een kap. Het gaat hierbij deels om traditionele langgevelboerderijen, deels om in een later stadium gebouwde vrijstaande woonbebouwing.

De oude, van oorsprong agrarische woningen hebben grotendeels een traditionele uitstraling. De later gebouwde woonbebouwing wordt gekenmerkt door een breed palet aan bouwstijlen. Hierdoor heeft het geheel van bebouwing geen uniform karakter.





Aan beide zijden van de Vinkelsestraat ontbreekt een eenduidige rooilijn voor de woningen en overige bebouwing. De gebouwen liggen op variabele afstanden van de weg.

Situering Ruimte voor Ruimte-woningen

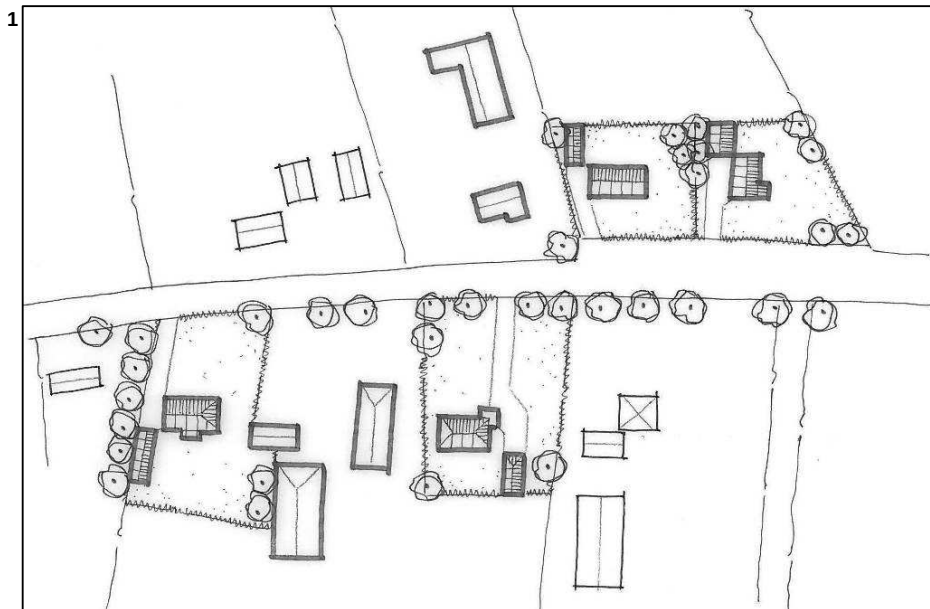
De 4 Ruimte voor Ruimte-woningen worden gesitueerd aan de Vinkelsestraat, evenredig verdeeld over de zijden van de weg. Aan de noordzijde van de weg komen naast elkaar 2 woningen te liggen ten oosten van de bestaande woning aan de Vinkelsestraat 104. Aan de zuidzijde wordt aan beide zijden van de bestaande woning aan de Vinkelsestraat 149 een nieuwe woning geplaatst.

Alle woningen worden achter de 53 dB contour van de weg geplaatst. Tevens vallen de woningen buiten de hindercirkel van de ten noorden van het plangebied gelegen nertsenfarm. De geurcirkels van de huidige agrarische bedrijven in het plangebied verdwijnen uiteraard door het staken van de agrarische activiteiten.

De lintbebouwing aan de Vinkelsestraat is op diverse plaatsen onderbroken. Enerzijds bieden deze onderbrekingen zicht op het achterliggende buitengebied. Anderzijds hebben deze tot gevolg dat ter plekke het beeld van een bebouwd lint minder sterk wordt.

- 1 te slopen bebouwing
- 2 luchtfoto plangebied





Door de situering van de twee woningen ten oosten van Vinkelsestraat 104 wordt één van de grootste onderbrekingen deels opgevuld. Hiermee wordt meer balans gebracht in de verhouding tussen open en gesloten.

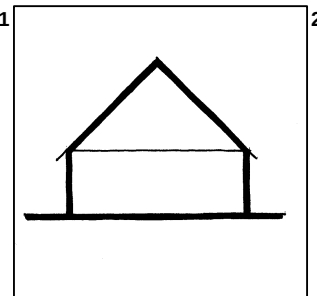
Alle 4 de Ruimte voor Ruimte-woningen zijn georiënteerd op de Vinkelsestraat. De rooilijn van de woningen aan de noordzijde komt met circa 23 meter te liggen op vergelijkbare afstand van de weg als de bestaande woning op nummer 104. Aan de zuidzijde van de Vinkelsestraat komt de meest oostelijke nieuwe woning ongeveer gelijk te liggen met de bestaande woning op nummer 149, op circa 30 meter van de weg. Ook de naastgelegen woning op nummer 147 ligt op deze afstand van de weg. De westelijke woning komt op circa 20 tot 24 meter van de weg te liggen. Hiermee wordt het relatief grote verschil in rooilijnafstand tussen de woning aan de Vinkelsestraat 149 en de naastgelegen woningen op nummers 151 en 153 enigszins overbrugd.

1 verkavelingsvoorstel

Ontsluiting woningen

De ontsluiting van de 4 woningen vindt plaats via de Vinkelsestraat. De woningen zullen, evenals de naastliggende woningen, door middel van een inrit op de weg ontsloten worden. Parkeren zal bij de woningen zelf moeten plaatsvinden.

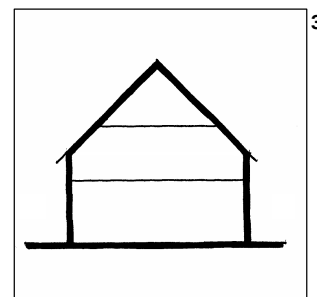




Daarvoor is voldoende ruimte beschikbaar om aan de parkeernorm van 1,7 parkeerplaats per woning te voldoen. De 4 woningen kunnen worden aangesloten op de bestaande nutsvoorzieningen in de Vinkelsestraat.

Inpassing in de omgeving

De locatie dient ingevuld te worden met woningen, op een wijze waarbij sprake is van een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering. De rommelige agrarische bebouwing verdwijnt en maakt plaats voor bij de omgeving aansluitende kleinschaligere woonbebouwing. Door de voorgestelde situering passen de woningen in het beeld van de bestaande bebouwing.



Bebouwing

Ruimte voor Ruimte-woningen

De locatie Vinkelsestraat is gelegen in de randzone van Vinkel. Binnen deze zone is sprake van afwisselend (voormalige) agrarische bebouwing en burgerwoningen. Daar hier sprake is van het toevoegen van extra burgerwoningen, wordt qua bebouwingsvorm aangesloten bij recent gerealiseerde burgerwoningen.

Overeenkomstig het merendeel van de bestaande bebouwing aan de Vinkelsestraat worden de 4 nieuwe woningen uitgevoerd in 1 tot 1½ bouwlagen (begane grond en gedeelte eerste verdieping), afgedekt met een kap (resterende gedeelte eerste verdieping en zolder). De omvang van de hoofdbebouwing zal circa 750 à 1000 m³ bedragen. Enerzijds sluit dit aan bij de bestaande bebouwing in de omgeving, anderzijds maakt dit ook het streven naar royale woningen mogelijk. Ten dienste van de extra woningen mag een oppervlakte van maximaal 200 m² per woning aan vrijstaande bijgebouwen worden aangewend.

- 1 bebouwingslint
Vinkelsestraat
- 2 doorsnede 1 bouwlaag
- 3 doorsnede 1½ bouwlaag



Te handhaven bestaande bebouwing

De bestaande bedrijfswoningen aan de Vinkelsestraat 149 en 104 worden gehandhaafd. Op nummer 149 blijft tevens een garage gehandhaafd. Hierbij wordt een nieuwe werkplaats opgericht met een oppervlak van 300 m² ten behoeve van kleinschalige ambachtelijke bedrijfsdoeleinden (houtbewerking). Een dergelijke werkplaats kan op basis van de vigerende bestemmingsregeling via ontheffing reeds gerealiseerd worden. Thans wordt de gebruikmaking van deze mogelijkheid gecombineerd met de realisering van de Ruimte voor Ruimte-woningen. Het totaal oppervlak aan bijgebouwen (inclusief werkplaats) gaat hier 350 m² bedragen. Op nummer 104 wordt een bijgebouw met een omvang van maximaal 200 m² gerealiseerd. Dit bijgebouw wordt opgericht ter vervanging van de nu aanwezige werkplaats, garage en stalling van enkele hobbymatig gehouden tractoren (oldtimers).

De omvang van de bijgebouwen bij de resterende burgerwoning aan de Koksteeg 31 (voormalige bedrijfswoning) wordt vastgelegd op de na sloop resterende oppervlakte van de bijgebouwen, zijnde 120 m².

Conform de Memorie van Toelichting bij de Beleidsregel Ruimte voor Ruimte 2006 (zie volgend hoofdstuk) mag er op slooplocaties maximaal 200 m² aan bijgebouwen bij de voormalige bedrijfswoning blijven staan. De genoemde slooplocaties voldoen hieraan, waarbij bij Vinkelsestraat 149 in acht moet worden genomen dat het deels betreft een bedrijfsfunctie die al anderszins kan worden gerealiseerd. De nieuwe bijgebouwen dienen tevens als compensatie voor het surplus van 240 m² aan oppervlak van gesloopte stallen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte.

Beeldkwaliteit

De bouwstijl, situering en omvang van de woningen en bijgebouwen zijn in het beeldkwaliteitplan nader gedetailleerd en vastgelegd in stedenbouwkundige en beeldkwaliteitsregels.



Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aandacht besteed aan het rijks-, provinciaal en gemeentelijk beleid. Het rijksbeleid wordt besproken aan de hand van de Nota Ruimte en de Nota mensen, wensen, wonen. Voor het provinciaal beleid wordt ingegaan op de Interimstructuurvisie van Noord-Brabant en het Reconstructieplan Maas en Meierij. Voor het plangebied is geen specifiek gemeentelijk beleid geformuleerd.



Rijksbeleid

Nota Ruimte

In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

De nota ruimte kent vier hoofddoelstellingen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- krachtige steden en een vitaal platteland;
- borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- borging van de veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ontwikkeling is sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

1 Nota Ruimte





Het planvoornemen voorziet in de bouw van 4 woningen binnen de bestaande bebouwing van het bebouwingslint aan de Vinkelsestraat. Dit is een vorm van intensivering, waarmee wordt aangesloten bij het beleid uit de Nota Ruimte.

Nota mensen, wensen, wonen

In de nota Mensen, wensen, wonen wordt de visie op wonen in de 21e eeuw gegeven. Een van de kernthema's is 'meer ruimte voor groene woonwensen'. De druk op niet-stedelijke gebieden is groot. Dit komt enerzijds doordat een deel van de woningzoekenden niet in stedelijke gebieden hun woonwensen kan realiseren. Anderzijds willen mensen ruim en groen wonen. Er is behoefte aan ruimere en eigen woningen. Woonmilieudifferentiatie en de betekenis van groen als kwaliteitsdrager in stedelijke milieus worden steeds belangrijker.

Wonen in dorpen is, zeker bij de huidige inwoners, populair. Er is een aantrekkelijk woonklimaat door de ruimte, de nabijheid van het buitengebied en de specifieke sociale banden. Wanneer in de toekomst het belang van informatie- en communicatietechnologie verder toeneemt, zal de kwaliteit van de directe woon- en leefomgeving als vestigingsfactor aan betekenis toenemen.

1 Mensen, wonen, wensen

Het voornemen om 4 Ruimte voor Ruimte-woningen te realiseren vormt hiervan een voorbeeld. Hier kan worden voldaan aan de wens van ruim en groen wonen.

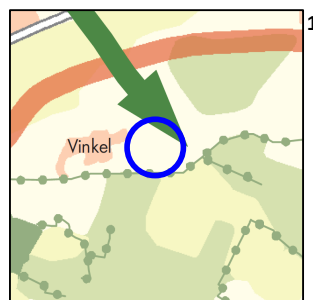
Provinciaal beleid

Interimstructuurvisie Brabant in Ontwikkeling

De basis voor de Interimstructuurvisie wordt gevormd door het Streekplan 2002, waaruit het merendeel van het beleid in aangepaste vorm is overgenomen. In het beleid is vastgelegd dat er geen burgerwoningen en niet aan het buitengebied gebonden bedrijven mogen worden toegevoegd aan het buitengebied. Om de ruimtelijke kwaliteit te bevorderen kan in bepaalde situaties van deze regel afgeweken worden. De regeling 'Ruimte voor Ruimte' gaat nader in op één van deze situaties.



Het doel van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' is het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit door de bouw van woningen op passende locaties toe te staan. In ruil voor woningbouw moeten agrarische bedrijfsgebouwen, die in gebruik zijn of waren voor intensieve veehouderij, worden gesloopt. De regeling, zoals opgenomen in de Interimstructuurvisie en integraal vastgelegd in de Beleidsregel Ruimte Voor Ruimte 2006, is onderstaand weergegeven.



Allereerst zijn in de Beleidsregel zekerstellingen opgenomen. De ontwikkeling van een Ruimte voor Ruimte kavel is pas mogelijk als aan deze zekerstellingen is voldaan. Zeker gesteld moet zijn, dat:

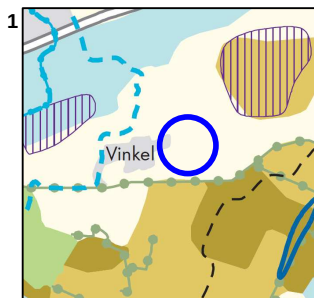
- de kavel rechtstreeks verband houdt met de beëindiging van een intensieve veehouderij(tak);
- de bij de intensieve veehouderij(tak) in gebruik (geweest) zijnde bedrijfsgebouwen zijn gesloopt;
- op de slooplocatie voldoende milieuwinst wordt behaald;
- op de slooplocatie een passende herbestemming wordt gelegd;
- de aanvrager niet reeds op andere wijze subsidie heeft ontvangen in ruil voor de sloop van de agrarische bedrijfsgebouwen dan wel de mogelijkheid heeft of zal krijgen een woningkavel te ontwikkelen.

Daarnaast omvat de Beleidsregel een aantal voorwaarden, waaraan de ruimte voor ruimte kavels moeten voldoen:

- de bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisie-Plus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard;
- de bouw van een woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente;
- de bouw van een woning in de groene hoofdstructuur is niet toegestaan;

1 uitsnede plankaart
interimstructuurplan





- cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden;
- de agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woning mogen niet worden beknot;
- een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.

Op de zekerstellingen is in onderhavig bestemmingsplan slechts kort ingegaan. Flankerend aan dit bestemmingsplan zal ervoor gezorgd worden dat aan de zekerstellingen voldaan wordt. In aan dit bestemmingsplan is met name ingegaan op de voorwaarden, waaraan de Ruimte voor Ruimte-kavels moeten voldoen. Gelet hierop kan worden geconcludeerd dat de realisatie van de 4 Ruimte voor Ruimte-woningen op de voorgestelde locatie voldoet aan de voorwaarden uit de Beleidsregel.

Voor een aantal deelgebieden van het voormalige streekplan zijn nadere uitwerkingen gemaakt. Het deel van de gemeente Maasdonk waarbinnen het plangebied valt, behoort tot een deelgebied waarvoor dat geldt. In 2004 is het uitwerkingsplan Maaskant vastgesteld, deze is meegenomen in de Interimstructuurvisie c.q. Paraplunota Ruimtelijke Ordening.

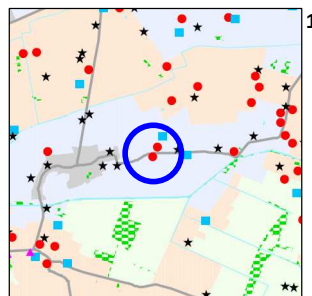
Het gedeelte van het buitengebied van Vinkel waarbinnen het plangebied is gelegen, is op de plankaart aangeduid als 'landelijk gebied'. Het gebied heeft echter ook de aanduiding 'transformatie afweegbaar', wat aangeeft dat het transformeren van landelijk gebied naar stedelijk grondgebruik (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen, al of niet in combinaties van meervoudig ruimtegebruik) afweegbaar is als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

1 uitsnede plankaart
Paraplunota



Aanvullende voorwaarden waaraan ruimtelijke plannen binnen deze gebieden moeten voldoen zijn:

- De voorgestelde plannen moeten aansluiten bij de bestaande ruimtelijke en stedenbouwkundige structuur van de kern;
- Bij de inrichting van ruimtelijke plannen is rekening gehouden met kwaliteiten en structuren in het gebied en de omgeving;
- Bij het ontwikkelen van ruimtelijke plannen is het uitgangspunt zorgvuldig met de ruimte om te gaan.



1



2

Het planvoornemen voor het realiseren van een viertal Ruimte voor Ruimte-woningen is niet in strijd met het Uitwerkingsplan. Het planvoornemen voorziet in het beheer en verbetering van de bestaande (ruimtelijke) kwaliteiten.

Reconstructieplan/Milieueffectrapport

Maas en Meierij

De hoofddoelen voor de reconstructie in Noord-Brabant zijn:

- het creëren van een goede omgevingskwaliteit;
- het scheppen en benutten van kansen voor een duurzame sociaal-economische ontwikkeling, met name in de landbouwsector en de toeristisch-recreatieve sector.

Uitgaande van deze hoofddoelen worden reconstructieplannen opgesteld. Centraal element is de integrale zonering in landbouwonwikkelings-, verwevings- en extensiveringsgebieden. Rond Vinkel ligt een 'extensiveringsgebied overig'.

Het plangebied is gelegen binnen dit extensiveringsgebied. Binnen deze gebieden is uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk of zal in het kader van de reconstructie onmogelijk worden gemaakt. De realisering van de 4 nieuwe woningen verzet zich hier niet tegen en draagt via de regeling 'Ruimte voor Ruimte' bij aan de nagestreefde extensivering. De agrarische bedrijfsvoeringen op de genoemde percelen aan de Vinkelsestraat en de Koksteeg worden beëindigd.

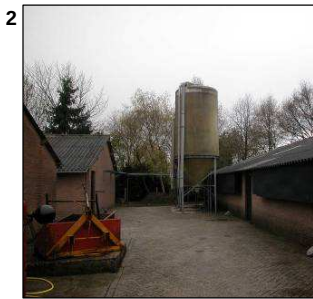
- 1 reconstructieplan
Maas en Meierij
- 2 legenda





Ruimtelijk-planologische aspecten, milieu en water

De mogelijkheid tot de bouw van 4 woningen in het plangebied is aan een ruimtelijke en planologische afweging onderworpen, ook zijn de effecten voor milieu en water bekeken. In het kader van de watertoets wordt het planvoornemen daartoe ook toegezonden aan het Waterschap Aa en Maas. Aspecten die in dit hoofdstuk aan de orde komen, zijn de in de regeling 'Ruimte voor Ruimte' genoemde voorwaarden.



Bedrijfsbeëindiging

De agrarische bedrijfsactiviteiten ter plaatse van de bedrijven aan de Vinkelsestraat 104 en 149 zullen worden beëindigd. Er zal dan geen productie meer plaatsvinden van dierlijke meststoffen. De locatie van het plangebied is nog van een agrarische bedrijfsbestemming voorzien. Deze zal worden gewijzigd in een woonbestemming. Hierdoor zal het niet langer mogelijk zijn nog (intensieve) agrarische bedrijfsactiviteiten uit te oefenen. De milieuvergunning bij het bedrijf zal eveneens worden ingeleverd. De voorheen rond de bedrijven te hanteren stankcirkels zijn dan niet langer meer van toepassing.

Woningen in ruil voor sloop agrarische bedrijfsgebouwen

Ten behoeve van de bouw van de woningen zal in totaal tenminste 4.000 m² aan agrarische bedrijfsgebouwen moeten worden gesloopt, in gebruik (geweest) voor intensieve veehouderij. Binnen het plangebied zelf bedraagt het oppervlak van de te slopen bedrijfsbebouwing, die mee kan tellen binnen de regeling 'Ruimte voor Ruimte', 3270 m². Het resterende benodigde oppervlak is afkomstig van de locatie aan de Koksteeg 41, alwaar 970 m² wordt afgebroken. In totaal wordt daarmee 4240 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt, hetgeen ruim voldoende is.

Het surplus van 240 m² aan gesloopte stallen wordt mede gezien als compensatie voor de realisering van bijgebouwen met grotere oppervlakten bij de bestaande woningen aan de Vinkelsestraat 149 (nieuwe werkplaats 300 m²) en 104 (vervangend bijgebouw 200 m²).

- 1 agrarisch gebruik
Vinkelsestraat 149
- 2 agrarisch gebruik
Vinkelsestraat 104



Milieuwinst

Beëindiging van de agrarische bedrijfsactiviteiten op de in totaal 3 locaties levert, na doorhaling, een milieuwinst op van 14.000 kg mestproductierechten. In een afzonderlijk dossier is een en ander nader toegelicht.

Passende herbestemming

De percelen aan de Vinkelsestraat 104 en 149 worden na het beëindigen van de agrarische activiteiten alleen nog gebruikt voor woondoeleinden met huisgebonden beroepen en kleinschalige, ambachtelijke bedrijvigheid. Hiermee wordt aangesloten bij de directe omgeving van het plangebied, die eveneens voor een groot deel in gebruik is voor woondoeleinden. De aanwezige stallen worden gesloopt, de milieuvergunning wordt ingetrokken en de betrokken rechten worden doorgehaald. Agrarisch gebruik is daardoor in de toekomst niet meer mogelijk.

Kernrandzone

Het plangebied is gelegen in de kernrandzone aan de oostzijde van de kern Vinkel, waarvan de bebouwing aan de Vinkelsestraat in feite een uitloper vormt. Door de vele vertakkingen aan de Vinkelsestraat en de daaraan gelegen bebouwing, is geen sprake van alleen lintbebouwing, maar is eerder sprake van een geclusterde bebouwing. Gelet op de grote dichtheid aan bebouwing in dit deel van het buitengebied, op korte afstand van de kern is, conform de provinciale definitie, sprake van een kernrandzone. Ook in het vigerende bestemmingsplan wordt het plangebied aangeduid als kernrandzone.

Ruimtelijke structuur

De Vinkelsestraat vormt een historische uitloper van de oorspronkelijke kern Vinkel. Dit zelfstandig onstane lint is van oudsher omgeven door agrarische bebouwing. In latere stadia ontstond ook woonbebouwing, zowel in de vorm van voormalige agrarische bedrijven als in de vorm van nieuwbouw. Ook heeft inbreiding van het lint met burgerwoningen plaatsgevonden.



1



Het beëindigen van de agrarische bedrijvigheid in het plangebied en de bouw van 4 woningen aan de Vinkelsestraat past binnen de voorgaand beschreven ontwikkeling binnen dit bebouwingslint. De vervanging van de agrarische bebouwing door de woningen betekent een versterking van de lintbebouwing langs de weg. Het lint wordt een meer aaneengesloten geheel, terwijl tegelijkertijd het contact met het omliggende landelijke gebied vanaf de weg aanwezig blijft.

Groene en Agrarische hoofdstructuur

Het plangebied is niet gelegen binnen de Groene Hoofdstructuur (GHS), zoals die door de provincie in de Interimstructuurvisie is opgenomen. De realisering van de Ruimte voor Ruimte-woningen wordt derhalve hierdoor niet belemmerd.

Het plangebied maakt deel uit van de agrarische hoofdstructuur (AHS) en wel in de hoofdzone AHS-landbouw subzone zoekgebied veeverdichtingsgebieden. Het plangebied is gelegen in het direct ten oosten van de kern Vinkel aangewezen 'extensiveringsgebied, overig'. Veeverdichting is hier niet langer aan de orde.

Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden

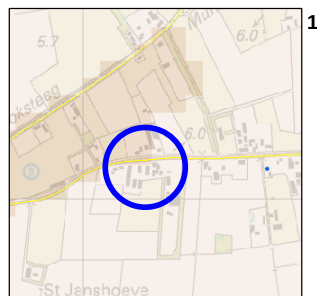
Cultuurhistorie en archeologie

De Vinkelsestraat betreft in feite het oude bebouwingscluster bekend staande als Munnekensvinkel. Dit was één van de gehuchten die eind 19^e eeuw samen een parochie kregen, waar vervolgens om de kerk heen de huidige kern Vinkel ontstond. Tot aan het eind van de 19^e eeuw lag het cluster grotendeels ingeklemd tussen heidegebieden en woeste gronden, welke inmiddels zijn ontgonnen.

1 historische kaart 1899



Op de cultuurhistorische kaart van de provincie Noord-Brabant is het gebied direct ten noordwesten van het plangebied aangeduid als een gebied met een hoge of middelhoge indicatieve archeologische verwachtingswaarde. Aangezien het plangebied zelf echter een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde heeft, bestaat hier slechts een geringe kans op het aantreffen van archeologische waarden. Het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.



1

De Vinkelsestraat is op de cultuurhistorische waardenkaart in zijn geheel aangeduid als een historisch geografisch lijn met een redelijk hoge waarde. In het plangebied zelf zijn geen rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) aanwezig. Verder oostelijk staat aan de Vinkelsestraat wel een gebouw dat is opgenomen in het MIP.

Geconcludeerd mag worden dat met het planvoornemen geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn.

Landschap

Het plangebied is gelegen in de Agrarische hoofdstructuur (AHS) van de provincie Noord-Brabant. De lintbebouwing aan de Vinkelsestraat is op diverse plaatsen onderbroken en heeft daardoor een zeer open karakter. Deze onderbrekingen bieden veelal zicht op het achterliggende buitengebied. De afwisseling tussen open en dicht is mede bepalend voor de karakteristiek van het bebouwingslint.

Het realiseren van een viertal Ruimte voor Ruimte-woningen op de voorgestelde locatie brengt meer balans in de verhouding open en dicht. De relatie tussen het bebouwde lint en het buitengebied wordt derhalve niet aangetast door realisering van de 4 woningen op de voorgestelde locatie.

1 cultuurhistorische
waarden kaart



Ecologie

Het plangebied is in de interimstructuurvisie gelegen binnen de Agrarische hoofdstructuur (AHS). Deze is onderverdeeld in de AHS-landschap en de AHS-landbouw. Ter plekke van het plangebied liggen landbouwgebieden, deel uitmakend van de AHS-landbouw, subzone zoekgebied veeverdichtingsgebieden. Ecologische waarden zijn dan ook niet in het geding.

Flora en fauna

Op basis van de Flora- en faunawet moet bij alle geplande ruimtelijke ingrepen nagegaan worden of er schade wordt toegebracht aan beschermde diersoorten. In de Flora en faunawet is ook de zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat iedereen 'voldoende zorg' in acht moet nemen voor alle in het wild voorkomende dieren en planten (en dus niet alleen de beschermde) en hun leefomgeving.

Voor ruimtelijke ontwikkeling en inrichting geldt in twee gevallen een vrijstelling wanneer sprake is van beschermde diersoorten in het plangebied:

- een algemene vrijstelling voor algemene beschermde soorten;
- een vrijstelling bij zeldzamer soorten, op voorwaarde dat gehandeld wordt conform een goedgekeurde gedragscode.

Uit een quick-scan (bron: www.natuurloket.nl) blijkt dat in het kilometerblok waarbinnen het plangebied valt, een tweetal exemplaren van een beschermde vaatplant zijn aangetroffen. Gelet op de aard en het huidige gebruik van het plangebied (agrarische bebouwing met erf en bouwland) is het niet aannemelijk dat deze soort zich in het plangebied bevindt. Waarschijnlijk is het dat deze zich bevinden in het open landelijke gebied ten noorden van de planlocatie.

Met het planvoornemen komen derhalve geen beschermde planten- en diersoorten in de verdrukking.



Milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie

Ter plaatse van de Vinkelsestraat zal door het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten een aanmerkelijke verbetering van de milieuhygiënische situatie optreden. Doordat de intensieve agrarische bedrijfsactiviteiten niet langer plaatsvinden, is er geen sprake meer van stankhinder voor omwonenden. Ook de uitstoot van schadelijke stoffen, die aantasting van de kwaliteit van bodem en grondwater tot gevolg hebben, treedt niet langer op.

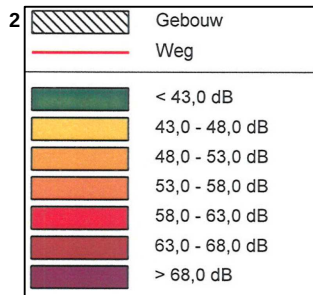
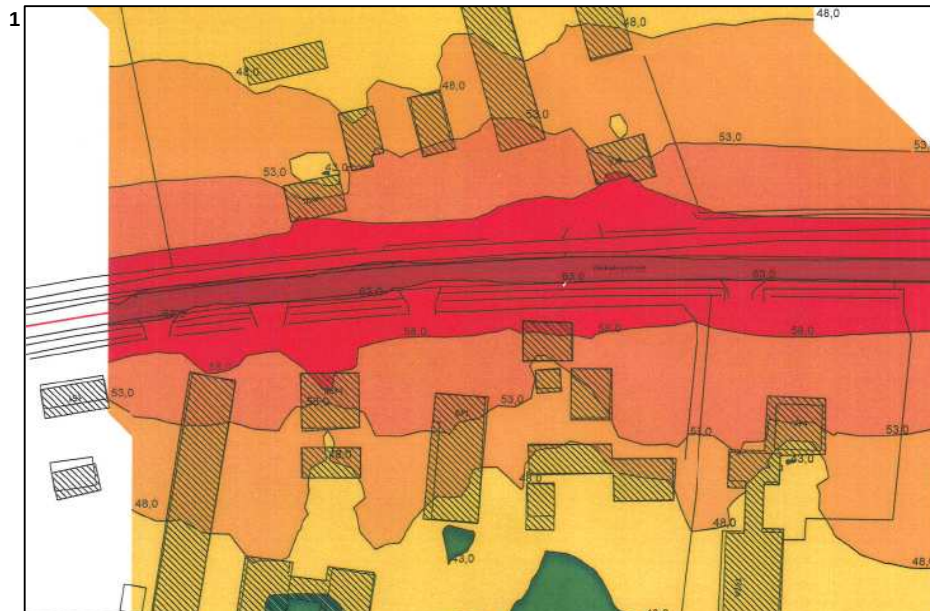
De waterhuishoudkundige situatie in het plangebied zal door het planvoornemen verbeteren. Het oppervlak aan bebouwing zal afnemen, evenals de plaats waar de bebouwing is gelegen. De woningen en bijgebouwen komen langs de Vinkelsestraat te liggen, terwijl het merendeel van de agrarische bebouwing zich nu op grotere afstand van de weg bevindt. De waterhuishoudkundige situatie in het buitengebied verbetert hierdoor sterk. Ter plekke van de locatie aan de Koksteeg treedt eveneens een sterke verbetering op, hier komt immers geen nieuwe bebouwing in de plaats van de oude.

De hoeveelheid schoon hemelwater dat zal afstromen, blijft min of meer gelijk. In tegenstelling tot de bestaande situatie zal dit echter ter plaatse worden opgevangen en geïnfiltreerd en niet langer via de rioering worden afgevoerd. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie na realisering van de 4 Ruimte voor Ruimte-woningen is verder uitgewerkt in afzonderlijke hoofdstukken.

Agrarische ontwikkelingsmogelijkheden

Realisering van de nieuwe woningen leidt niet tot een beperking van ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven in de omgeving. In de omgeving van het plangebied zijn weliswaar nog enkele agrarische bedrijven aanwezig, echter op voldoende afstand gelegen. Bovendien vormen bestaande burgerwoningen in de omgeving voor deze bedrijven reeds een beperkende factor.





Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is een belangrijk uitgangspunt in het gemeentelijke Milieubeleidsplan. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in de planvormingsproces meegewogen.

Een duurzame ontwikkeling van de gemeente Maasdonk is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

Geluidhinder

Per 1 januari 2007, heeft een aanpassing van de Wet geluidhinder (Wgh) plaatsgevonden. Het huidige onderzoek en de beoordeling van de resultaten is hierop gebaseerd. Een berekening van de geluidbelasting als gevolg van onder andere wegverkeer dient ingevolge artikel 100 Wgh te geschieden conform het 'Reken- en meetvoorschrift geluidhinder 2006'.

- 1 contourenkaart
Vinkelsestraat
2 legenda



De geluidbelasting ten gevolge van wegen dient in beschouwing te worden genomen voor zover het plangebied is gelegen binnen de geluidzone van die wegen. De Ruimte voor Ruimte-woningen zijn gelegen aan een weg, waar de representatief te achten snelheid van lichte voertuigen minder dan 70 km/h bedraagt. Hierdoor is een aftrek van 5 dB mogelijk van de maatgevend geluidsbelasting (L_{den}). Dat wil zeggen dat bij een geluidsbelasting van maximaal 53 dB, na aftrek toch aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt voldaan. Bij een geluidsbelasting van maximaal 58 dB kan na aftrek en het vaststellen van een hogere grenswaarde (mogelijk tot maximaal 53 dB) aan de wettelijke regels worden voldaan.



Door het RMB is de ligging van de geluidscontouren langs de Vinkelsestraat bepaald. Aan de hand daarvan is de situering van de nieuwe woningen ten opzichte van de weg bepaald. De woningen zijn daarbij achter de 53 dB-contour (na aftrek) gesitueerd. Situering van de woningen achter de 48 dB-contour zou betekenen dat de woningen op zeer grote afstand van de weg zouden komen liggen. In het straatbeeld is dit niet wenselijk. Één en ander houdt wel in dat een hogere grenswaarde van 53 dB moet worden vastgesteld.

Bodemkwaliteit

De locatie voor de Ruimte voor Ruimte-woningen aan de noordzijde van de Vinkelsestraat is heden in gebruik als agrarisch bouwland. Ten zuiden van de Vinkelsestraat staat op de locatie agrarische bebouwing. Gelet op de voorheen gevoerde agrarische activiteiten is onderzoek naar mogelijke verontreinigingen van de bodem noodzakelijk. Een dergelijk onderzoek zal in het kader van de bouwvergunningaanvraag worden verricht, mede ten behoeve van de benodigde 'schone grondverklaring'.

1 de Vinkelsestraat



1



Luchtkwaliteit

Conform de Wet Luchtkwaliteit die vanaf 15 november 2007 in werking is getreden zijn er meer mogelijkheden om kleine bouwprojecten door te laten gaan. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 1% verhogen hoeft geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate bij aan de luchtverontreiniging.

Binnen het plangebied is sprake van de bouw van een viertal woningen nabij bestaande bebouwing. Uitgaande van het 1% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. De grens van 1% wordt overschreden als sprake zou zijn van de nieuwbouw van meer dan 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg en de nieuwbouw van meer dan 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling (Ministerie van VROM, Handreiking NIBM luchtkwaliteit, concept d.d. 9 november 2007).

Geconcludeerd wordt dat voor het plangebied geen onderzoek luchtkwaliteit behoeft te worden uitgevoerd.

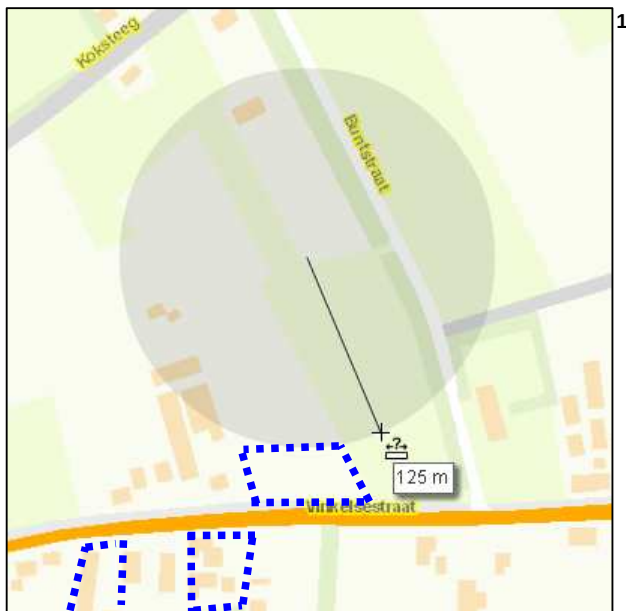
Hinder van (agrarische) bedrijfsactiviteiten

Ten noorden van het plangebied bevindt zich een nertsenfarm, waaromheen een geurcirkel is gelegen. Rondom dit bedrijf geldt een zone van 125 meter, waarbinnen geen stankgevoelige objecten aanwezig mogen zijn. Het plangebied ligt juist buiten de geurzoning rond het genoemde agrarisch bedrijf. Daarnaast leggen bestaande woningen nabij de nertsenfarm reeds beperkingen op aan dit agrarische bedrijf.

Voorts zijn er in de directe omgeving van het plangebied geen agrarische bedrijven met geurcirkels gelegen die een belemmering kunnen vormen voor de realisatie van de 4 Ruimte voor Ruimte-woningen. De bestaande geurcirkels om de bedrijven aan de Vinkelsestraat 104 en 149 en aan de Koksteeg 41 zullen verdwijnen door uitvoering van het planvoornemen.

1 geurcirkels





Aan de oostzijde van de locatie aan de Vinkelsestraat 149 grenst het plangebied aan een bedrijf gespecialiseerd in het bouwen van houten- en PVC stacaravans en mobiele bungalows voor zowel recreatieve doeleinden als permanente bewoning. Op basis van 'bedrijven en milieuzonering' kan dit bedrijf aangemerkt worden als categorie 3 met een minimale afstand van 50 meter ten aanzien van geluidsoverlast. De direct aan het bedrijf grenzende Ruimte voor Ruimte-woning valt binnen de afstand van 50 meter.

Daarbij dient echter opgemerkt te worden dat de afstand van 50 meter een indicatieve afstand is voor situaties in een rustige woonwijk. In onderhavig geval is hiervan geen sprake. De omgeving wordt gekenmerkt door een afwisseling van verspreide (agrarische) bedrijven en woningen. In dergelijke gevallen is in zijn algemeenheid al sprake van een grotere mate van 'aanwezigheid' van de bedrijven, zonder dat dit als hinder wordt ervaren. Het is aanvaardbaar in deze situatie de afstand tussen bedrijf en woningen één stap (conform 'bedrijven en milieuzonering') terug te brengen. De aan te houden afstand wordt daarmee 30 meter. Bij de situering van de dichtst bij gelegen Ruimte voor Ruimte-woning is hiermee rekening gehouden.

1 afstand tot meest nabije stal
nertsenfarm



Aan de Vinkelsestraat 143 ligt een bedrijf dat zich bezighoudt met detailhandel in volumineuze goederen. Dit bedrijf kan op basis van bedrijven en milieuzone-ring' worden aangemerkt als categorie 2 met een minimale afstand van 30 meter ten aanzien van geluidsoverlast. Geen van de 4 nieuwe woningen valt binnen de 30 meter straal van dit bedrijf. Beide bedrijven leggen derhalve geen beperkingen op aan het planvoornemen. Omgekeerd geldt tevens dat de realisering van de 4 woningen geen beperkingen oplegt aan bedrijven in de omgeving.

Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen.

Externe veiligheid

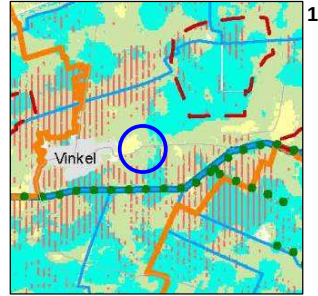
Het planvoornemen betreft de bouw van 4 nieuwe woningen. De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid verandert hierdoor niet.

In en rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen, die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle inrichtingen in de gemeente Maasdonk en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. Vlak langs het plangebied zullen transporten van gevaarlijke stoffen niet of slechts incidenteel voorkomen. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien.



Watertoets

Het planvoornemen is in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Aa en Maas. Bij e-mail van 16 juli 2009 heeft het waterschap op het planvoornemen gereageerd. Daarbij werd aangegeven dat bij de berekening van de bergingscapaciteit niet de juiste norm was gehanteerd en niet het gehele verharde oppervlak (bebouwing en verharding) was meegerekend. De reactie van het Waterschap is in dit bestemmingsplan verwerkt.



Waterhuishoudkundige situatie

Met de Waterkansenkaart biedt het waterschap Aa en Maas een eerste indruk van de waterhuishoudkundig relevante onderdelen die in de ruimtelijke planontwikkeling aan bod komen. De kaart kan gebruikt worden als startpunt voor het proces van de Watertoets en is een hulpmiddel als een ruimtelijk plan moet worden gewijzigd vanwege een voorgenomen functiewijziging of locatiekeuze voor nieuwe ontwikkelingen.

Op de Waterkansenkaart is het plangebied gelegen in een gebied waar hydrologisch neutraal bouwen niet mogelijk is zonder ingrijpende maatregelen voor onder andere waterberging. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bevindt zich 40 cm beneden maaiveld. Voor deze terreinen geldt dat waterhuishoudkundig onderzoek nodig is om de maatregelen te kunnen vaststellen.

Afname verhard oppervlak

Het bebouwd oppervlak zal door de sloop van de bedrijfsbebouwing en de realisering van vier woningen per saldo afnemen. Op dit moment is een groot deel van de percelen verhard (circa 7000 m²). Het gaat daarbij naast de bedrijfsbebouwing ook om erfverharding. In de nieuwe situatie zal het aandeel verhard oppervlak uitkomen op in totaal circa 4500 m², inclusief de bestaande woningen, de daarbij behorende bijgebouwen en de bestrating. Dat komt neer op een afname van bebouwd oppervlak van circa 2500 m².

1 waterkansenkaart
waterschap Aa en Maas



Invloed van het planvoornemen

Op de locatie voor de 4 Ruimte voor Ruimte-woningen wordt hemelwater zoveel mogelijk afgekoppeld. In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor vier woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd.

Volgens opgave van het waterschap Aa en Maas (d.d. 29 september 2009) is, uitgaande van 450 m² aan totale verharding per woning, een bergingscapaciteit vereist van 24 m³ per woning bij een T=10 neerslagsituatie. Voor een T=100 bedraagt dit 34 m³ per woning. Volgens de waterkansenkaart van het waterschap bedraagt de GHG ter plaatse 40 cm beneden maaiveld. Om volledige infiltratie van het hemelwater mogelijk te houden, moet de infiltratievoorziening boven de GHG worden aangelegd.

In de benodigde bergingscapaciteit zal worden voorzien door de realisering van vijvers op de erven van de woningen en/of door middel van zaksloten, welke deels reeds langs de perceelsgrenzen lopen. De capaciteit daarvan zal tenminste 24 m³ per woning bedragen, waarbij via een overstortverbinding de resterende 10 m³ in de zaksloten in de directe omgeving kan worden gevonden.

Riolering

De Ruimte voor Ruimte-woningen worden aangesloten op de bestaande riolering aan de Vinkelsestraat. Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de regionale RWZI.



Algemeen

Op basis van de Wet Ruimtelijke Ordening per 1 juli 2008, bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

- de digitale raadpleegbaarheid;
- de Standaard Vergelijkbare BestemmingsPlannen 2008 (SVBP 2008);
- de Woningwet.

Bij het opstellen van de inhoud van de regels wordt zoveel mogelijk aangesloten bij het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk'.

De structuur van het plan is zodanig dat de kaart de primaire informatie geeft over waar en hoe gebouwd mag worden. Bij het raadplegen van het bestemmingsplan dient dan ook eerst naar de plankaart gekeken te worden. Vervolgens kan men in de regels teruglezen welk gebruik en welke bouwmogelijkheden zijn toegestaan.

De plankaart

Op de plankaart zijn aangegeven:

- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden;
- de aanduidingen bij de bestemmingen;
- bouwvlakken.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer waarbinnen gebouwen opgericht mogen worden. In het bouwvlak mogen gebouwen en bijgebouwen opgericht worden.

De regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 als volgt opgebouwd:

- inleidende regels;
- bestemmingsregels;
- algemene regels;
- overgangs- en slotregels.



Economische haalbaarheid

Door de gemeente Maasdonk is middels een overeenkomst vastgelegd dat de initiatiefnemers, zijnde F. en B. van der Doelen, in het plangebied een viertal Ruimte voor Ruimte-woningen mogen realiseren. De met de realisering van het planvoornemen gepaard gaande kosten worden gedragen door de initiatiefnemers.

Bijkomende kosten, zoals voor de aansluiting op de nutsvoorzieningen en de aanleg van de parkeervoorzieningen, komen eveneens voor rekening van de initiatiefnemer. Dit geldt ook voor de kosten die samenhangen met eventuele planschade ex artikel 49 van de WRO. Voor de gemeente Maasdonk zijn er, buiten advieskosten, geen andere kosten aan het plan verbonden.

Maatschappelijke haalbaarheid

Aangenomen mag worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende maatschappelijke bezwaren zullen bestaan, gelet op de omgeving en de ligging van het plangebied en de functionele invulling ervan.

Conclusie

De realisatie van een viertal Ruimte voor Ruimte-woningen op de percelen gelegen aan de Vinkelsestraat 104 en 149 leidt niet tot overwegende planologische bezwaren. Realisering betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

Ten behoeve van voornoemde nieuwbouw is een partiële herziening van het geldende bestemmingsplan noodzakelijk. Deze partiële herziening bestaat uit het voorliggende postzegelbestemmingsplan.



Handhaving

Handhaving binnen het kader van het bestemmingsplan

Na het van kracht worden van deze partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan moet toegezien worden op handhaving van de volgende regelingen:

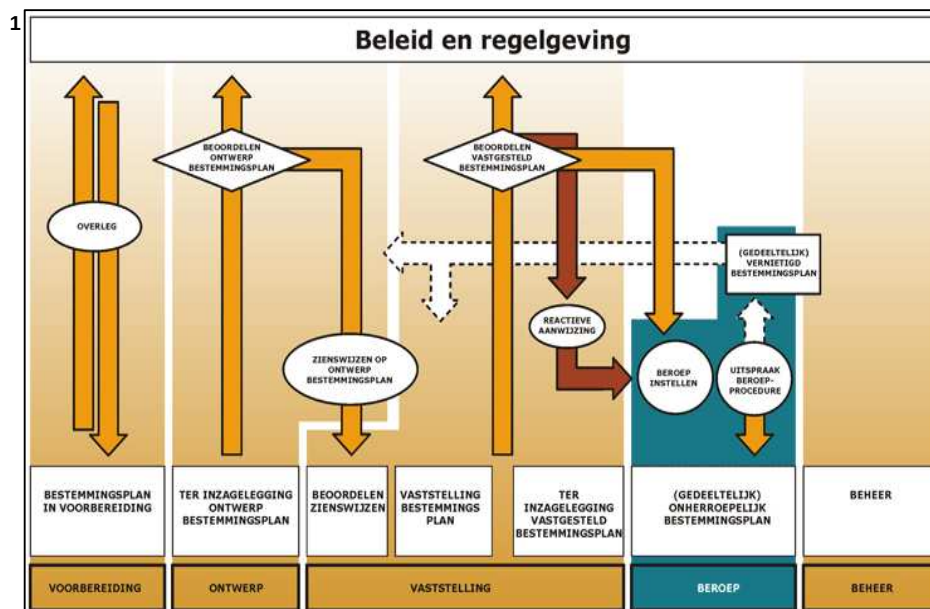
- gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen: opgetreden moet worden tegen strijdig gebruik van gronden en opstallen, zoals omschreven in de doeleindenomschrijving en gebruiksvoorschriften voor gronden en opstallen;
- de bebouwingsvoorschriften: opgetreden moet worden tegen illegale bouwsels, dat wil zeggen bouwsels die zonder of in afwijking van een bouwvergunning worden gebouwd en afwijken van de bebouwingsregels;
- aanlegvergunningen: opgetreden moet worden tegen werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden, die aanlegvergunningplichtig zijn maar zonder aanlegvergunning worden uitgevoerd.

De wijze waarop handhavend zal worden opgetreden (via artikel 125 van de Gemeentewet en/of via afdeling/hoofdstuk 5 van de Algemene wet bestuursrecht) is vastgelegd in het handhavingsbeleid van de gemeente Maasdonk. Bij het nemen van handhavingbesluiten wordt getoetst aan beleidsregels, zoals de handhavingnota. Daarnaast is het van belang dat de regelingen uit het bestemmingsplan bekend zijn bij de bewoners en gebruikers van opstallen en gronden. Ruime publicitaire aandacht in het kader van vaststelling en goedkeuring en een actieve opstelling bij vragen en opmerkingen van bewoners en gebruikers dragen daar aan bij.

Aanschrijvingen

De aanschrijvingen in het kader van het gemeentelijke handhavingsbeleid zullen conform de regelingen uit de bijbehorende beleidsnota worden uitgevoerd.





De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
Watertoets
Inspraak
- b. Ontwerp:
1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
Vaststelling door de Raad
2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
(Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
Reactieve aanwijzing
Beroep bij Raad van State

1 procedure

In het kader van deze procedure is een bezwarenprocedure mogelijk waarbij eenieder zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar kan maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrecht spraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

