

**Bestemmingsplan Buitengebied
Maasdonk, herziening Loonsestraat 8
Nuland**

VASTGESTELD



BügelHajema

Plek voor ideeën

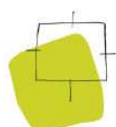
**Bestemmingsplan Buitengebied
Maasdonk, herziening Loonsestraat 8
Nuland**

V A S T G E S T E L D

Inhoud

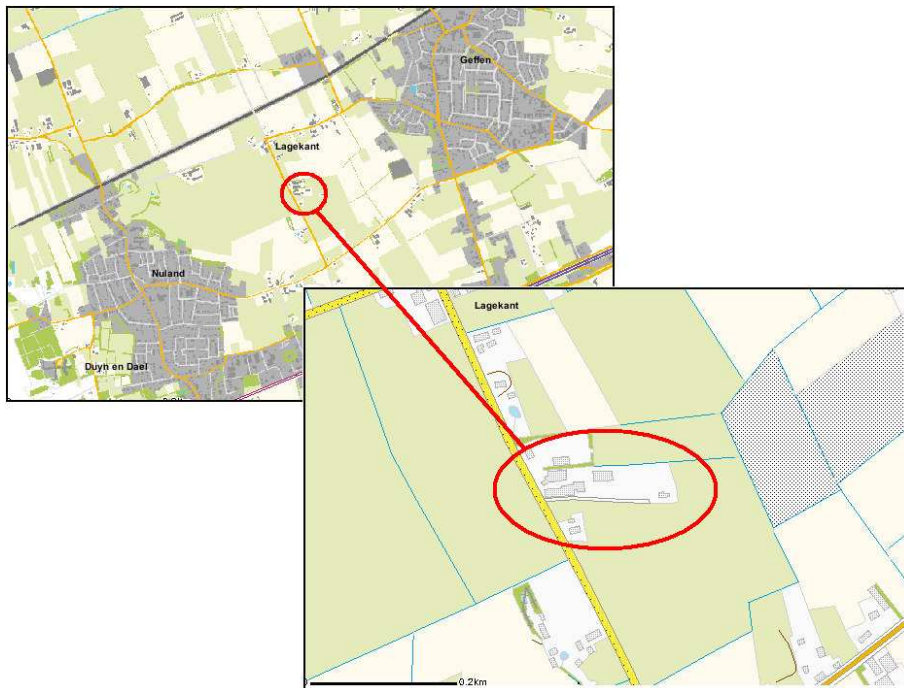
Toelichting
Regels
Verbeelding

6 april 2011
Projectnummer 143.00.04.22.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskaart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Geldend bestemmingsplan	12
2.3	Toekomstige situatie	12
2.4	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	14
3	Beleidskader	19
3.1	Rijksbeleid	19
3.2	Provinciaal beleid	20
3.2.1	Interimstructuurvisie en (Ontwerp) Structuurvisie	20
3.2.2	Verordening Ruimte Noord-Brabant	21
3.2.3	Buitengebied in ontwikkeling	21
3.3	Gemeentelijk beleid	22
4	Uitvoerings-aspecten	25
4.1	Milieuzonering	25
4.2	Externe veiligheid	27
4.3	Bodemkwaliteit	28
4.4	Geluid	29
4.5	Luchtkwaliteit	30
4.6	Water	30
4.7	Ecologie	36
4.8	Cultuurhistorie en archeologie	38
5	Juridische toelichting	41
6	Uitvoerbaarheid	43
6.1	Economische uitvoerbaarheid	43
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43

Bijlagen

Inleiding



Voor het perceel aan de Loonsestraat 8 te Nuland is een aanvraag ingediend bij de gemeente om medewerking te verlenen aan de bouw van een woning ter plaatse van het voormalige agrarisch bedrijf. Hiervoor worden de voormalige agrarische opstallen gesloopt.

Ter plaatse van het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Maasdonk, vastgesteld op 1 juni 1999 en op 15 februari 2000 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten. Voor het perceel is een agrarische bestemming opgenomen. Binnen deze bestemming is het niet mogelijk om een nieuwe woning te realiseren.

De nota Buitengebied in ontwikkeling (2004) van de provincie Noord-Brabant biedt de gemeente Maasdonk beleidsmogelijkheden om nieuwe activiteiten toe te laten op voormalige agrarische bedrijfslocaties. De gemeente heeft dit beleid uitgewerkt in de vorm van een Structuurvisie Buitengebied, vastgesteld op 16 december 2009. Op basis van de Structuurvisie Buitengebied is het mogelijk van de gemeente één woning uit het woningbouwcontingent te krijgen. Het College van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdonk is voornemens hieraan doorgang te verlenen. Het principebesluit, om in te stemmen met de ontwikkeling van een bouwkaal op het perceel Loonsestraat 8 te Nuland, is reeds genomen op 21 juli 2009 door het college van de gemeente Maasdonk.

Dit bestemmingsplan bevat de juridisch planologische regeling die de wijziging van het agrarisch bedrijf naar een nieuwe burgerwoning op het perceel Loonsestraat 8 te Nuland mogelijk maakt. Tevens wordt de bestaande bedrijfswoning omgezet naar een burgerwoning. Aan dit bestemmingsplan heeft een ruimtelijke onderbouwing¹ ten grondslag gelegen.

¹ SAB, ROB Loonsestraat 8 Nuland Gemeente Maasdonk, 18 januari 2010

Planbeschrijving

2

2.1

Huidige situatie

Het plangebied ligt aan de Loonsestraat 8 te Nuland, gemeente Maasdonk. Het plangebied heeft een oppervlakte van circa 2.250 m². Momenteel is er 1.744 m² aan bedrijfsgebouwen aanwezig. Ook bevindt zich binnen het plangebied nog een vrijstaande woning. De woning is voorzien van een zadeldak waarbij de nok parallel loopt aan de Loonsestraat. De bijgebouwen zijn tevens voorzien van een zadeldak waarbij de nok haaks op de Loonsestraat is georiënteerd. Aan de noordzijde wordt het plangebied begrensd door een bomenrij die de grens tussen het plangebied en het naastliggende kavel afbakt. Op de naastgelegen kavel, Loonsestraat 10, is een veehouderij met woning gelegen. Aan de oostzijde wordt het plangebied begrensd door gronden bestemd voor agrarisch gebruik. Ook is aan de oostzijde een perceel gelegen met daarop een vrijstaande woning met bijgebouw. Aan de westzijde bevindt zich de Loonsestraat, waarbij langs weerszijden bomen staan. Deze (60 km/u) weg is de hoofdontsluitingsweg van het plangebied. De woning op het perceel Loonsestraat 8 is op deze weg direct ontsloten. Aan de andere kant van de weg zijn agrarische gronden gelegen. Aan de zuidzijde van het plangebied is een onverharde weg gelegen. De weg biedt in de huidige situatie toegang tot perceel Loonsestraat 6 en de bijgebouwen op perceel Loonsestraat 8. Rondom de bebouwing binnen het plangebied ligt de tuin die bij de woning behoort.



Luchtfoto van het plangebied

2.2

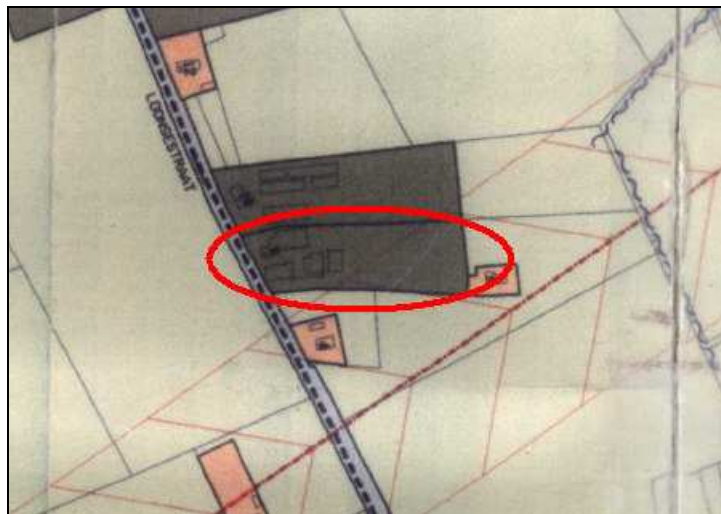
Geldend bestemmingsplan

Voor het onderhavige plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk'. Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 1 juni 1999 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 15 februari 2000. Het perceel heeft de bestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden' tevens bevindt zich op het perceel een agrarisch bouwblok.

Dit houdt in dat het perceel bestemd is voor:

- agrarisch grondgebruik en bedrijfsuitvoering;
- recreatief gebruik (extensief);
- behoud, herstel en versterking van cultuurhistorische, landschappelijke en archeologische waarden.

Het initiatief voorziet in de bouw van een nieuwe woning en de sloop van voormalige agrarische gebouwen. De regels, verbonden aan het bestemmingsplan laten de bouw van een tweede woning op het perceel niet toe. Daarnaast verandert de functie van de reeds bestaande woning van agrarische bedrijfs-woning naar burgerwoning. Om medewerking te verlenen dient een nieuw bestemmingsplan (postzegelplan) opgesteld worden.



Uitsnede geldend bestemmingsplan

2.3

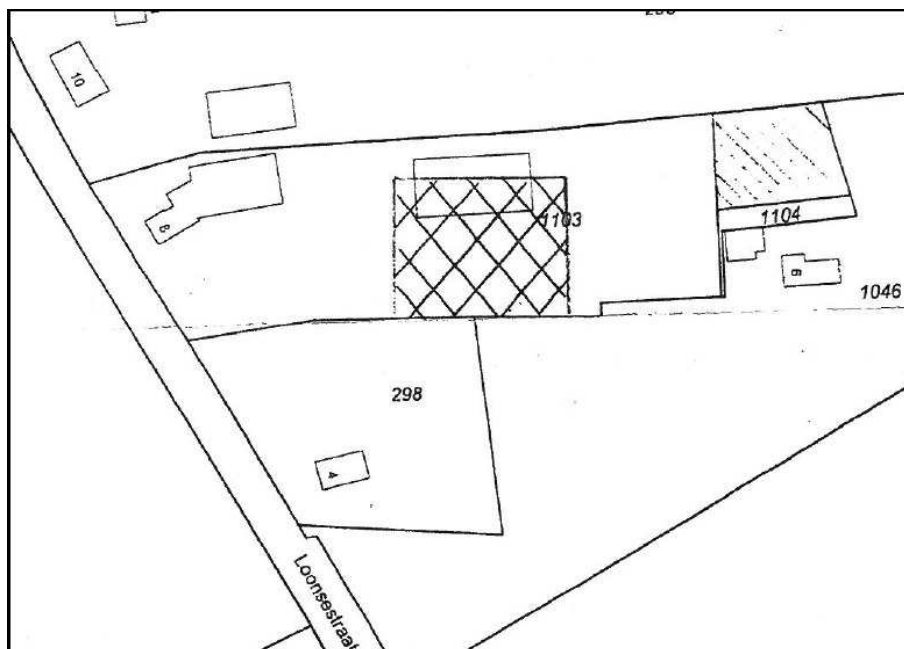
Toekomstige situatie

Onderhavige ontwikkeling betreft de bouw van een nieuwe woning en de sloop van diverse voormalige agrarische opstallen op het perceel Loonsestraat 8 te Nuland. De nieuwe woning wordt gesitueerd binnen het, op de afbeelding 'Globale situering nieuwe woning', gearceerde vlak. Ook moet voldaan worden aan de stedenbouwkundige eisen die voortkomen uit de 'Structuurvisie Buitengebied'. Voor wat betreft de inhoudsmaat van de woning wordt verwezen naar

het besluit omtrent Ruimte-voor-ruimte woningen, waarbij is besloten dat de inhoudsmaat dient te worden aangepast of ingepast aan de omgeving. Onderhavige ontwikkeling sluit aan bij dit uitgangspunt.

Door de voorgenomen ontwikkeling komt de agrarische bestemming van het perceel te vervallen. Dit resulteert in een functiewijziging van de bestaande woning op Loonsestraat 8, namelijk van agrarisch bouwblok naar 'burgerwoning'.

De Loonsestraat 8 valt binnen de Structuurvisie Buitengebied in de bebouwingsconcentratie 'de Lage Kant'. Voor het gebied is geen gemeentelijk reconstructiefonds opgesteld. Om te bepalen wat de kwaliteitswinst voor het buitengebied is, is een taxatie verricht², uitgaande van de provinciale verplaatsingsregeling (VIV-regeling). De waarde van de stallen, gelet op de VIV-regeling, bedraagt: € 122.260,-. Als alle stallen worden gesloopt, levert dit voldoende waardeverbetering op voor het buitengebied om de bouw van één woning op een perceel van ca. 900 m² mogelijk te maken.



Globale situering nieuwe woning

² Taxatierapport Loonsestraat 8, Adviesbureau Gloudemans, 31 maart 2009

Bedrijfsgebouw	Oppervlakte	
Vleesvarkensstal	293	M ²
Veldschuur annex overkapping	126	M ²
Vleesvarkensstal	230	M ²
Overkapping	100	M ²
Voormalige jongveestal	200	M ²
Ligboxenstal	415	M ²
Schuur aan woonhuis	380	M ²
Totaal	1.744	M ²

Overzicht te slopen agrarische opstallen

2.4

Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

In de Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Maasdonk is een streefbeeld neergelegd voor de verschillende deelgebieden. Voor de locatie Loonsestraat 8 te Nuland betreft dit deelgebied 3 'Bebouwingsconcentratie Lage Kant'.



Structuurvisie Buitengebied Maasdonk, bebouwingsconcentratie 'Lage Kant'

Van belang is de verschillende open gebieden en open tussengebieden te behouden. Onder meer door het aanzetten van erven met houtwallen en/ of bospercelen kunnen de verschillende doorzichten worden benadrukt.

Nieuwe opzet

In de nieuwe opzet is een ruimtelijke kwaliteitswinst te behalen. Doordat bedrijfsgebouwen worden gesloopt en worden vervangen door een nieuwe woning (met bijgebouw), neemt de totale bebouwde massa sterk af. Een deel van de vrijgekomen grond kan worden teruggegeven als agrarische grond, waardoor de gewaardeerde openheid van de omgeving wordt vergroot.

Verkeer en parkeren

Het plangebied wordt via een onverharde zijweg ten zuiden van het plangebied ontsloten op de Loonsestraat. In onderhavig plan is sprake van nieuwbouw van een woning. De nieuwe woning is gelegen aan deze onverharde weg. Het perceel Loonsestraat 6 wordt ook via deze onverharde weg ontsloten. De toevoeging van een nieuwe woning heeft een verkeersaantrekkende werking van negen voertuigen per etmaal tot gevolg (bron: www.verkeersgeneratie.nl). Per saldo heeft een onderhavig plan een zeer beperkte invloed op het bestaande verkeersbeeld van de Loonsestraat. De gemeente Maasdonk hanteert in principe de parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning. Deze worden op eigen terrein aangelegd.

Landschappelijke inpassing

Haaks op de Loonsestraat zijn waardevolle boomsingels gelegen die dienen als erfafscheiding. Deze boomsingels geven de bebouwing aan de Loonsestraat een robuuste achtergrond. Ondanks dat er sprake is van een aaneengesloten bebouwingslint heeft de Loonsestraat hierdoor een groen karakter. Dit groene karakter wordt op de westelijke erfscheiding van de nieuwe bebouwing versterkt. Deze boomsingel op de westelijke kavelgrens zorgt voor een heldere scheiding tussen het nieuwe erf en het huidige erf en sluit aan op de lijn van de bestaande boomsingels. De realisatie van een fruitgaard versterkt het groene, van oorsprong kleinschalige, karakter van het gebied. Door de transparante opzet blijft het mogelijk om een doorkijk te hebben naar het open landschap. De overige erfscheidingen kunnen diffuus worden vormgegeven met bomen groepen, zodat het erf contact houdt met het open landschap (een dicht beplante erfscheiding zorgt voor een scheiding tussen het open landschap en de bouwka vel). De Loonsestraat 6 is op dezelfde wijze landschappelijk ingepast.

Stedenbouwkundige inpassing

De woningen aan de Loonsestraat zijn vrijwel op dezelfde rooilijn gelegen, zo'n 8 tot 10 meter vanaf de weg. Hierbij is er variatie in de oriëntatie van de bebouwing richting de weg. De woningen zijn zowel met de kopgevel als met de zijgevel op de weg georiënteerd. In de nieuwe opzet is er voor gekozen de bebouwing op een minimale afstand van 8 meter van de weg te situeren en hierbij de bebouwing (woning en bijgebouw) evenwijdig aan de perceelsrichting te plaatsen. Hierdoor draagt de oriëntatie van de bebouwing bij aan de leesbaarheid van het landschap.



Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing

Onderstaande randvoorwaarden zijn ontleend aan het geldende bestemmingsplan Buitengebied, de Structuurvisie met ontwerprichtlijnen en eisen volgens de beleidsnota 'Buitengebied in ontwikkeling'.

Randvoorwaarden

- de nieuwbouw bestaat uit één woning met bijgebouw. De totale inhoud van de woning is maximaal 600 m³ met een bijgebouw van maximaal 100 m² (conform het geldend bestemmingsplan Buitengebied);
- de bouwkaavel is maximaal 900 m² (breedte 25m, diepte 36m);
- de woning heeft een oriëntatie evenwijdig aan de perceelsrichting;
- de woning is op een minimale afstand van 8 meter tot de ontsluitingsweg gelegen;
- de westzijde van het bouwkaavel wordt aangezet met een boomsingel;
- de noord- en oostzijde krijgt een transparante beplanting, in de vorm van bomengroepjes;
- de bouwkaavel heeft één entree;
- een fruitgaard versterkt het groene karakter aan de Loonsestraat en biedt doorzichten naar het achterliggende open gebied;
- de nieuwe opzet versterkt het van oorsprong kleinschalige landschap met een smalle langgerekte verkaveling;

- de gewaardeerde openheid van het gebied wordt vergroot door een deel van het oorspronkelijke erf te bestemmen als agrarische grond;
- kleurgebruik woning: donkere aardetinten gevels (gedekt rood, bruin) en daken (bruin, grijs), bakstenen gevels.

3.1

Rijksbeleid

Nota Ruimte

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdlijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. Een overzicht van de voornaamste doelen die het rijk hanteert, is in een bijlage aan de nota toegevoegd. In de Nota Ruimte wordt het nationaal ruimtelijk beleid vastgelegd tot 2020, waarbij de periode 2020-2030 geldt als doorkijk naar de lange termijn. Hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is ruimte te scheppen voor de verschillende ruimtevragende functies op het beperkte oppervlak dat ons in Nederland ter beschikking staat. Meer specifiek richt het kabinet zich hierbij op vier algemene doelen:

- versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- bevordering van 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 ruimtelijke ontwikkeling is in de ogen van het Rijk 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. Met het beleid legt het kabinet een grotere verantwoordelijkheid bij decentrale overheden. De uitvoering van het beleid ligt primair bij de gemeenten, terwijl voor de provincies een belangrijke kaderstellende, coördinerende en controlerende taak is weggelegd.

Conclusie

Het voorgenomen initiatief is passend binnen het rijksbeleid.

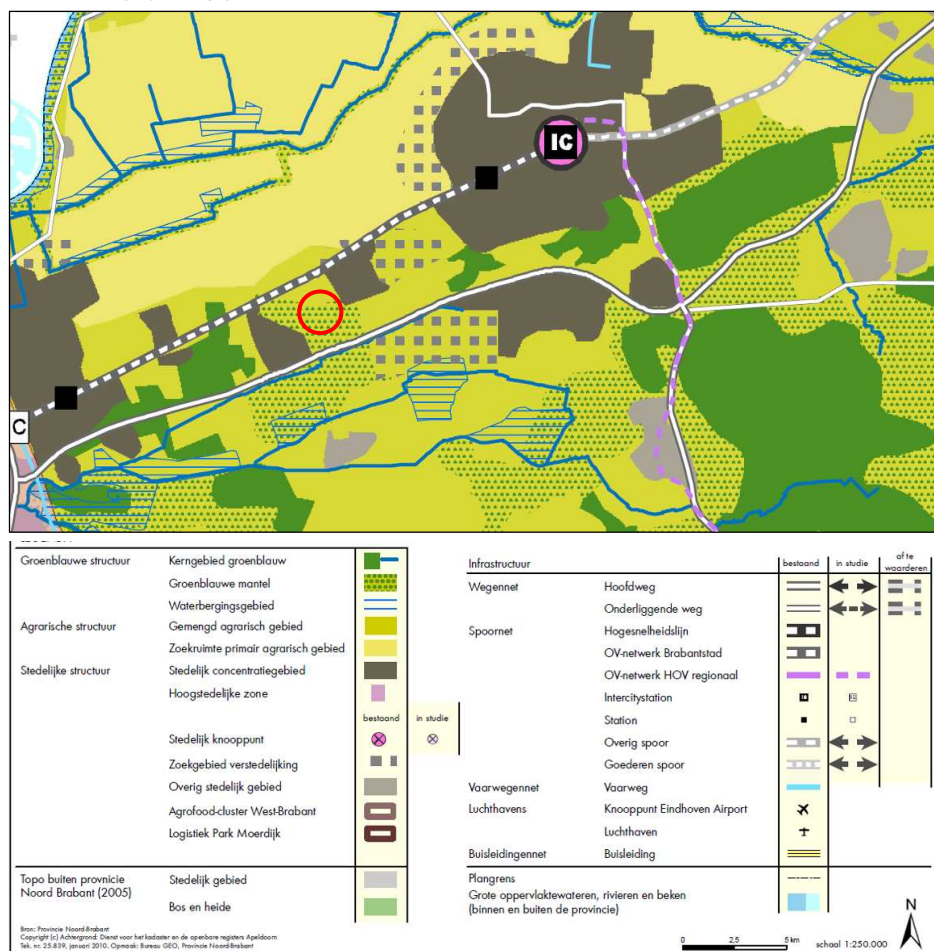
3.2

Provinciaal beleid

3.2.1

Interimstructuurvisie en (Ontwerp) Structuurvisie

Op dit moment is de Interimstructuurvisie (2008) van kracht. Tegelijkertijd werkt de provincie aan een nieuwe Structuurvisie. Deze wordt in het najaar 2010 vastgesteld. In de (ontwerp) Structuurvisie is het plangebied gelegen in een Groenblauwe mantel. De mantel bestaat overwegend uit gemengd agrarisch gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn gebieden grenzend aan kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is in de Groenblauwe mantel een belangrijke opgave.



(ontwerp) Structuurvisie provincie Noord-Brabant met globale ligging plangebied (rode cirkel)

3.2.2

Verordening Ruimte Noord-Brabant

De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de Provinciale ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de (Interim)structuurvisie Ruimtelijke Ordening en paraplunota en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. Het ontwikkelen van de Verordening Ruimte gaat in twee fasen. Fase 1 betreft de onderwerpen waarvoor het Rijk uitwerking van de provincie vraagt (onder andere de ecologische hoofdstructuur) of waarvan duidelijk is dat ze inhoudelijk niet ter discussie staan in de nieuwe Structuurvisie (onder andere de integrale zonering intensieve veehouderij). Daarna worden de overige in de Verordening te regelen onderwerpen bepaald en uitgewerkt in fase 2. Dit gebeurt tegelijkertijd met het traject voor de nieuwe Structuurvisie.

Op de kaart ligt het plangebied in een stedelijk gebied met een zone 'stedelijke regio'. Er wordt niet dieper ingegaan op de bebouwingsmogelijkheden voor wat betreft woningbouw. De Verordening is gericht op bebouwing in het stedelijk gebied en uitbreidingsmogelijkheden van agrarische functies in het buitengebied. De Verordening Ruimte geeft geen concreet antwoord op het initiatief. De structuurvisie van de gemeente Maasdonk zorgt voor een gedetailleerde uitwerking van de mogelijkheden in het buitengebied.

3.2.3

Buitengebied in ontwikkeling

De beleidsnota Buitengebied in ontwikkeling (Bio) vastgesteld op 20 juli 2004) legt de focus op een drietal beleidspunten met betrekking op het buitengebied:

- ontwikkelingsruimte voor Vrijgekomen Agrarische Bedrijfsgebouwen (VAB's) en de verbetering van de ruimtelijke kwaliteit van bebouwingsconcentraties;
- verruiming van de hergebruiksmogelijkheden van VAB's in het buitengebied (buiten bebouwingsconcentraties);
- duidelijke beleidslijnen voor paardenhouderijen, verbrede landbouw en nevenfuncties.

Doelstelling van deze beleidspunten is verbetering van de ruimtelijke kwaliteit. Hieronder wordt verstaan; het behoud van natuurlijke-, landschappelijke en cultuurhistorische waardevolle kwaliteiten. Maar ook een verbetering van de kwaliteit van de bebouwde omgeving. De nota biedt een kader dat een basis kan vormen voor bebouwingsmogelijkheden in het buitengebied. De gemeente Maasdonk heeft in het kader van deze nota een structuurvisie opgesteld waarbinnen onder andere bebouwingsconcentraties zijn afgebakend.

Conclusie

Het initiatief van de initiatiefnemer is in overeenstemming met het provinciale beleid.

3.3

Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied Maasdonk

De gemeente heeft eigen beleid opgesteld in de vorm van een gebiedsvisie voor gebieden binnen bebouwingsclusters en voor het gebied buiten deze clusters. De Structuurvisie biedt op een zodanige wijze sturing aan nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied dat er ruimte wordt geboden voor ontwikkeling van nieuwe economische dragers, mits de bestaande omgevingskwaliteit blijft behouden en wordt versterkt, en mits dat niet ten koste gaat van de ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande functies in de omgeving.



Begrenzing bebouwingsconcentratie Lagekant

De visie biedt een duidelijk kader waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. De visie legt het initiatief en de creativiteit bij de burgers en de ondernemers in het plangebied. De gemeente bedenkt dus niet zelf de oplossingen, maar schept kaders en geeft ontwerprichtlijnen mee, waarmee initiatiefnemers creatief kunnen zijn.

Vanuit de structuurvisie wordt nader ingezoomd op bebouwingsconcentraties. Via de Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Maasdonk is het mogelijk via de gemeente een contingent voor de bouw van een woning te krijgen bin-

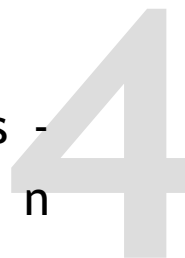
nen bebouwingsconcentraties. De Loonsestraat bevindt zich in de bebouwing-concentratie Lage kant.

In de Structuurvisie zijn ontwerprichtlijnen opgenomen opgesplitst in drie onderdelen, namelijk richtlijnen stedenbouw, richtlijnen kavel en richtlijnen bebouwing. Hierbij blijft de kwaliteit van het landschap van groot belang. Zo wordt voorgeschreven dat het bebouwingslint niet dicht mag groeien en laan-structuren behouden moeten blijven. De richtlijnen voor de inrichting van de kavel schrijven onder andere directe ontsluiting op de hoofdweg voor, de woning dient te worden georiënteerd op de weg en het perceel moet worden ingericht met landelijke elementen. De richtlijnen voor de bebouwing passen bij de landelijke omgeving waarbij het hoofdgebouw leidend is voor de inrichting van het perceel. Naast richtlijnen voor de te gebruiken materialen wordt een bouwhoogte van 'twee lagen plus kap' voorgeschreven. Het is van belang rekening te houden met de ontwerprichtlijnen, bij verdere inrichting van het perceel.

Conclusie

De provinciale nota BIO is verwerkt in de gemeentelijke structuurvisie. Het voorgenoemde initiatief aan de Loonsestraat 8 te Nuland past binnen de gemeentelijke structuurvisie. De bouw van de woning wordt gecompenseerd door de bedrijfssanering op locatie. De sloop vertegenwoordigt een bepaalde (gecorrigeerde) waarde die ingezet is om op locatie de woning te bouwen.

Uitvoerings- aspecten



4.1

Milieuozonering

Het aspect geurhinder werkt tweeledig. Enerzijds mag realisering van een project niet leiden tot aantasting van vergunde rechten in milieuvergunningen van omliggende (agrarische) bedrijven. Anderzijds kan een project geen door-gang vinden indien geurbelasting van dien mate is dat niet kan worden gesproken van een goed woon- en verblijfsklimaat.

In de omgeving van het plangebied is het agrarische bedrijf Loonsestraat 10 gelegen. Op dit bedrijf worden paarden gehouden. Conform de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) dient een vaste afstand aangehouden te worden van 50 m ten opzichte van geurgevoelige objecten, zoals woningen.

Op basis van de uitgevoerde quickscan Milieuozonering³ is een aantal conclusies naar voren gekomen.

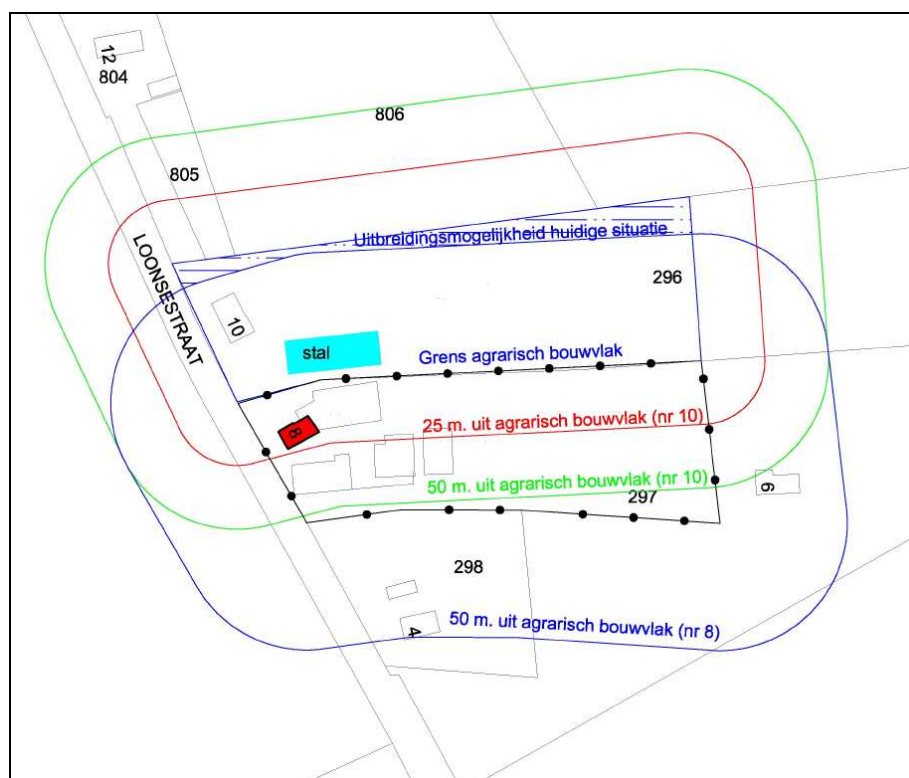
Bestaande (bedrijfs) woning

De huidige agrarische bedrijfswoning aan de Loonsestraat 8 ligt binnen 50 m van het agrarische bouwvlak van het perceel Loonsestraat 10 en de aanwezige paardenstal. Zowel in de huidige als in de toekomstige situatie voldoet deze woning niet aan geurafstanden uit de Wgv. Het huidige agrarische bedrijf Loonsestraat 10 wordt daarmee zowel in zijn huidige als toekomstige situatie beperkt in zijn uitbreidingsruimte door de aanwezigheid van de bestaande woning op de Loonsestraat 8. Door de realisatie van het plan neemt de geurhinder op deze woning niet toe, daarom kan worden geconcludeerd dat deze situatie aanvaardbaar is.

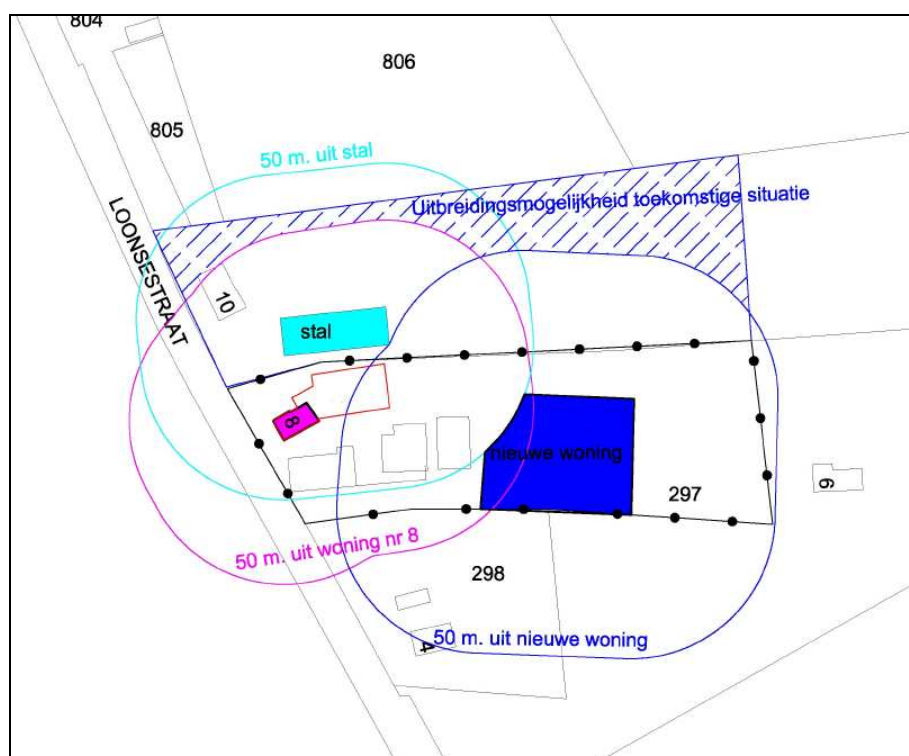
Nieuwe burgerwoning

De nieuwe te realiseren woning ligt op een grotere afstand dan 50 m vanaf de stal op de Loonsestraat 10. Hierdoor wordt voldaan aan de afstandsnormen die zijn genoemd in de Wgv, zie kaart 'Uitsnede kaart met geurhinder in de huidige situatie'.

³ SAB, Quickscan Milieuozonering, 11 januari 2010



Uitsnede kaart met geurhinder in de huidige situatie.



Uitsnede kaart met geurhinder in de toekomstige situatie.

Uitbreidingsmogelijkheden van agrarisch bedrijf

Loonsestraat 10

In de huidige situatie bestaat op slechts een klein deel (ongeveer 1.640 m²) van het agrarische bouwblok van Loonsestraat 10 de mogelijkheid om een nieuwe stal te realiseren, zie bovenstaande kaart. Dit komt omdat de plek van de bedrijfswoning binnen het bouwblok op het perceel Loonsestraat 8 niet is vastgelegd in het bestemmingsplan. Hierdoor is het mogelijk om een bedrijfswoning te realiseren binnen het gehele bouwblok.

In de toekomstige situatie wordt zowel de plek van de bestaande woning (Loonsestraat 8) en de plek van de nieuwe woning vastgelegd. Daardoor neemt het oppervlak waarop de realisatie van een woning mogelijk is af in vergelijking met de huidige situatie op het perceel Loonsestraat 8. Daardoor kan in de toekomstige situatie op een groter deel (ongeveer 4.085 m²) van het perceel eventueel nog een nieuwe stal worden gebouwd.

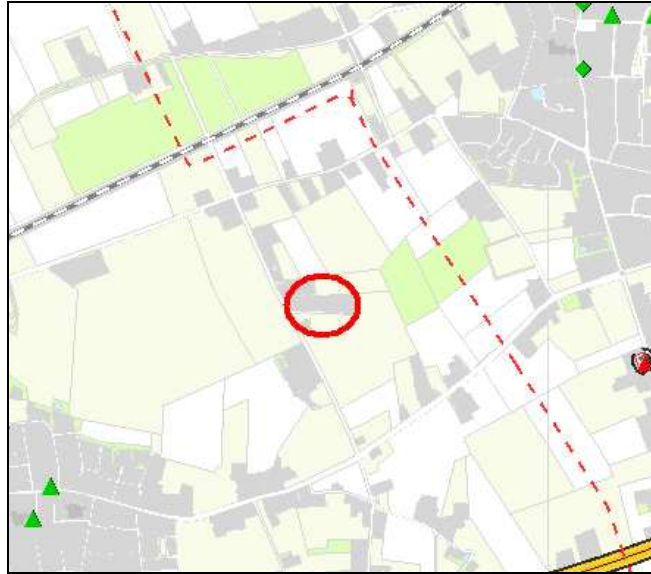
Conclusie

Door de realisatie van het plan neemt de uitbreidingsmogelijkheid van de paardenhouderij Loonsestraat 10 toe. De paardenhouderij wordt daardoor niet in zijn bedrijfsvoering beperkt door de realisatie van het plan. Het aspect gehinder vormt geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

4.2

Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden. Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan worden geconcludeerd dat zich in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven met risicovolle activiteiten bevinden. Transport van gevaarlijke stoffen via weg, water, spoor, buisleiding vindt niet plaats in de nabijheid van het plangebied.



Uitsnede risicokaart Noord-Brabant

Conclusie

In het kader van externe veiligheid is derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

4.3

Bodemkwaliteit

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een bouwvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn (dit betekent dus ook dat als er een bodemkwaliteitskaart is, er geen bodemonderzoek meer hoeft te komen);
- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt en;
- als er na sloop wordt herbouwd.

Ter bepaling van de bodemkwaliteit is in maart 2011, een verkennend bodemonderzoek⁴ uitgevoerd voor een gedeelte aan de Loonsestraat 8 te Nuland.

⁴ NIPA milieutechniek, Verkennend Bodemonderzoek, 1 augustus 2005

Conclusie

Voor de uitbreiding van bebouwing zal een bodemonderzoek uitgevoerd moeten worden. Dit bodemonderzoek zal deel uitmaken van de uiteindelijke aanvraag voor een bouwvergunning.

4.4

Geluid

Algemeen

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In de ruimtelijke onderbouwing moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een woning, een aanvaardbare geluidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Onderhavig project

Van geluidsbelasting ten gevolge van omliggende spoorwegen en industrieterreinen is geen sprake. Op de Loonsestraat geldt een maximumsnelheid van 60 km/h. Onderzocht is of de gewenste ontwikkeling van een nieuwe woning kan voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48dB. Zoals op hiernavolgende afbeelding is weergegeven valt het meest oostelijke gedeelte van het perceel binnen de voorkeursgrenswaarde van 48dB. De in onderhavig plan aangegeven bebouwingkaders van de nieuw te bouwen woning aan de Loonsestraat 8, zijn gesitueerd in het groene gebied. Dit houdt in een grenswaarde van maximaal 48dB waardoor het plangebied binnen de voorkeursgrenswaarde ligt.



Geluidssituatie Loonsestraat

Conclusie

Het onderhavige project de realisatie van een woning, heeft een aanvaardbare geluidsbelasting ten gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

4.5

Luchtkwaliteit

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zoveel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate' verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren. Projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AMvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van $0,4 \mu\text{g}/\text{m}^3$. Hiervan is volgens de ministeriële regeling nibm sprake bij de realisatie van 500 woningen met één ontsluitingsweg. Dit laat onverlet dat burgers voldoende moeten worden beschermd tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Hiervoor is het noodzakelijk dat de luchtkwaliteit wordt betrokken in de afweging of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat de lucht 'schoon' genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten.

Conclusie

In onderhavig plan wordt een nieuwe woning gebouwd in het buitengebied. Het project is nibm een belasting voor de luchtkwaliteit en past binnen de gestelde kaders zoals hierboven is omschreven.

4.6

Water

Het is wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf dient te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen. In deze paragraaf is een beknopt overzicht gegeven van het relevante beleid ten aanzien van water. Voor meer achtergronden van dit be-

leid wordt verwezen naar de verschillende beleidsdocumenten. Een vertaling van de waterdoelstellingen, zoals deze in de diverse stukken zijn beschreven, heeft plaatsgevonden in het actuele beleid van het waterschap. Een samenvatting hiervan is opgenomen in het onderstaande. In de daarna volgende zal het onderhavige initiatief worden getoetst aan dit beleid.

Waterbeleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 22 december 2000 van kracht. Deze richtlijn heeft als doel de toestand van het oppervlaktewater en grondwater binnen de Europese Unie in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Het gaat hierbij primair om de waterkwaliteit, al speelt de waterkwantiteit ook een rol. Meer in detail stelt de KRW als doelen:

- aquatische ecosystemen (een natte component van terrestrische systemen) beschermen tegen verdere achteruitgang en deze verbeteren waar mogelijk;
- duurzaam gebruik van water bevorderen door bescherming van beschikbare waterbronnen;
- verbetering van het aquatisch milieu door vermindering van lozingen, emissies en verliezen van prioritair stoffen en geleidelijk beëindigen van lozingen, emissies en verliezen van prioritair gevaarlijke stoffen;
- terugdringen van de verontreiniging van grondwater en voorkómen van verdere verontreiniging;
- bijdragen aan vermindering van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogten.

De Kaderrichtlijn Water gaat uit van de zogeheten stroomgebiedbenadering. Een stroomgebied bestaat uit het gehele watersysteem van bron tot monding van een rivier inclusief het hele gebied dat hierop afwatert. Nederland maakt onderdeel uit van vier stroomgebieden: Eems, Rijn, Maas en Schelde. Voor elk stroomgebied dient om de zes jaar een stroomgebiedbeheersplan (SGBP) te worden opgesteld. Hierin is aangegeven hoe de lidstaat voor elk stroomgebied de milieudoelstellingen van de KRW wil gaan halen inclusief de maatregelen die hiervoor worden genomen. Daarnaast moeten hierin ook de toegepaste uitzonderingen worden beargumenteerd. Het SGBP is opgebouwd uit onderdelen van het Nationaal Waterplan, Beheerplan Rijkswateren, Provinciale Waterplannen en Waterbeheerplannen van de waterschappen en gemeentelijke besluiten.

Waterwet

De Waterwet (22 december 2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben. De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet. Het Nationaal Waterplan 'Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst' Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Wa-

terplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat naar verwachting in 2009 in werking zal treden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie. Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie. Als bijlage bij het ontwerp Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee.

Stroomgebied Beheersplan

In de vier Stroomgebiedbeheerplannen (SGBP's) voor Eems, Maas, Rijn en Schelde zijn de waterkwaliteitsmaatregelen van alle waterbeheerders (Rijkswaterstaat, provincies, waterschappen, gemeenten) per stroomgebied gebundeld. De SGBP's worden aan de Europese Commissie toegezonden. Daarmee wordt invulling gegeven aan de verplichtingen uit de Kaderrichtlijn Water.

Provinciaal Waterplan en provinciale Waterverordening

Het Provinciaal Waterplan, vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden 22 december 2009, beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleiduitvoering wordt gegeven. Het Provinciaal Waterplan bestaat uit een plantekst en twee plankaarten. De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid. Het plan bestaat uit een strategisch deel en een operationeel deel.

De hoofddoelstelling is dat 'het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin wij veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

In aansluiting op de Waterwet is tevens een nieuwe provinciale Waterverordening in werking getreden.

Waterschapsbeleid (Aa en Maas)

Het plangebied valt in het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Het Waterschap heeft als beleid dat op een duurzame wijze moet worden omgegaan met water. Hierbij hanteert zij bij nieuwbouwplannen de volgende uitgangspunten:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
Het vuile afvalwater dient te worden afgevoerd via de riolering. Voorkomen moet worden dat het schone hemelwater op de riolering wordt gezet.

- **Hydrologisch neutraal bouwen**
Dit wil zeggen dat de afwatering in principe niet mag worden vergroot. Het water dat binnen het plangebied valt, moet daar ook opgevangen en/ of worden verwerkt.
- **De afwegingsstappen: hergebruik - infiltratie - buffering afvoer**
Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij groot-schalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. De tweede stap is dat moet worden bekeken of infiltratie mogelijk is. Dit is afhankelijk van het gebied, namelijk de grondwaterstand en de doorla-tendheid van de bodem. Buffering, de volgende stap, geschiedt door de aanleg van een retentievoorziening. Pas in de laatste instantie mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem van het water-schap.
- **Voorkomen van vervuiling**
Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het mi-lieu belast. Het waterschap streeft er naar om verontreiniging zo veel mogelijk te voorkomen. Daarom moet het toepassen van uitlogende of uitspoelbare materialen worden vermeden.

Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

Afvoer vuil water

Het perceel bevindt zich in het buitengebied, buiten de bebouwde kom. In het gebied bevindt zich een persleiding die vier aanliggende percelen bedient. De persleiding ligt aan de overzijde van de openbare weg (onevenzijde). Ter hoog-te van het plangebied aan de overzijde van de rijbaan ligt de pompput. De nieuwe woning kan naar alle waarschijnlijkheid onder vrijverval op deze pompput worden aangesloten. Indien dit niet het geval is dient rekening te worden gehouden met de realisatie van een aanvullende pompput. Nader on-derzoek moet uitwijzen of er qua capaciteit kan worden aangesloten op de bestaande pompput.

Afvoer hemelwater, de waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten worden uitgewerkt conform de hiervoor genoemde uitgangspunten van Water-schap Aa en Maas.

Huidige situatie

Het plangebied bevindt zich in het buitengebied van Nuland in de gemeente Maasdonk. Momenteel staat op de locatie een woning met diverse bijgebou-wen. Deze bijgebouwen, met een gezamenlijk oppervlak van 1.744 m², worden gesloopt met het oog op onderhavige ontwikkeling. De locatie ligt niet in een 25 of 100 jaarszone van het grondwaterbeschermingsgebied. Binnen het plan-gebied komt geen open water voor.

Toekomstige situatie

Voor onderhavige ontwikkeling is nog geen concreet bouwplan. Derhalve is niet bekend hoe groot het verhard oppervlak in de nieuwe situatie is. Dit oppervlak zal echter aanzienlijk kleiner zijn dan deze in de bestaande situatie is. In vergelijking met de huidige situatie is derhalve te concluderen dat de hoeveelheid afvloeiend hemelwater gelijk zal blijven of zelfs afneemt. Uitgangspunt (hydrologisch neutraal bouwen) is het (zoveel mogelijk) afwikkelen van hemelwater op eigen terrein. Het hemelwater dient volledig te worden afgekoppeld en te worden geïnfiltreerd en/of geborgen. Er vindt geen wijziging van de waterhuishouding plaats. De hoeveelheid af te koppelen water op het riool verandert nauwelijks. Er hoeven daarom geen aanvullende maatregelen te worden genomen. Indien een overstort naar het oppervlaktewater noodzakelijk is dient hiervoor een watervergunning te worden aangevraagd.

Hydrologisch neutraal bouwen

In vergelijking met de huidige situatie neemt het bebouwd en verhard oppervlak af. In de toekomstige situatie zal de afvoer van hemelwater afkomstig van het terrein nagenoeg gelijk blijven.

De afwegingsstappen: hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer

De huidige voorziening voor het verwerken van het schoon hemelwater geschiedt via de bestaande riolering, echter het gemeentelijk beleid is erop gericht om het schone hemelwater zo veel mogelijk van het vuile water af te koppelen. Het schone water dient daarom op het eigen terrein te worden verwerkt. Op het betreffende perceel zal een infiltratie voorziening moeten worden gemaakt welke qua capaciteit afgestemd dient te worden op de afmeting van het gebouw. Bij het dimensioneren van de voorziening wordt gebruik gemaakt van $T=10+10\%$ -bui. Deze infiltratie voorziening zal het opvangen hemelwater mogen verwerken, welk uitsluitend met niet uitloogbare bouwmaterialen in contact is geweest.

Materiaalgebruik

Er zullen geen uitlogende en uitspoelende (bouw)materialen zoals zink en lood worden toegepast.

Overleg met de waterbeheerder

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het plan is voorgelegd aan het Waterschap. Deze heeft op 10 november 2010 per brief op de waterparagraaf gereageerd. Het advies over het dimensioneren van de voorziening is in de bovenstaande tekst verwerkt.

Conclusie

Geconcludeerd kan worden dat, ten aanzien van de watertoets, voor onderhavig plan geen aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn.

4.7

Ecologie

Om het gewenste bouwplan te kunnen realiseren, zullen grondwerkzaamheden plaatsvinden. Bij dergelijke ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de actuele natuurwaarden van de locatie. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten worden getoetst aan de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet en Flora en Faunawet. Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming. In het kader van onderhavige ontwikkeling is door een quickscan flora en fauna⁵ (2 april 2010) uitgevoerd.

Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er te worden getoetst of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Gezien de ligging van het plangebied buiten de EHS (1.250 m) en beschermde natuurgebieden (10.000 m) zijn negatieve effecten op deze gebieden niet te verwachten. Voor dit plan is een vergunningsaanvraag in het kader van de Nb-wet niet noodzakelijk.

Soortbescherming

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet (tabel 1). Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden mogen worden uitgevoerd zonder ontheffing, mits rekening wordt gehouden met de zorgplicht. Met de plannen zijn negatieve effecten op ontheffingsplichtige Huismus op voorhand niet uit te sluiten. Voor deze soort geldt dat, bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen, een ontheffingsplicht in het kader van de Flora- en faunawet. Om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen moeten mitigerende maatregelen worden getroffen. Ontheffingsplichtige verblijfplaatsen of leefgebieden van overige strikt beschermde soorten worden niet verwacht in het plangebied.

Mitigerende maatregelen

Het aantasten van een nestlocatie van de Huismus betreft een overtreding ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Om overtreding van de Flora- en faunawet te voorkomen dienen mitigerende maatregelen te worden genomen, zodat de functionaliteit van het plangebied voor de Huismus niet wordt aangetast. De volgende maatregelen dienen te worden uitgevoerd:

- Voorafgaand aan de sloop dienen nestkasten voor de Huismus te worden opgehangen in of in de directe omgeving van het plangebied. De soort is

⁵ SAB, Quick scan flora en fauna Loonsestraat 8 Nuland, 2 April 2010

een koloniebroeder, daarom dient de nestkast de mogelijkheid te hebben voor meerdere broedlocaties in één kast.

- De sloop van het gebouw dient plaats te vinden buiten de broedperiode van huismussen.
- Het toekomstige gebouw moet geschikt worden gemaakt voor de Huismus. Dit kan worden gedaan door een zogeheten "Vogelvide" te plaatsen onder de dakrand of door voor huismussen toegankelijke openingen onder de dakrand te laten, zodat de soort in het dakbeschot zijn nest kan maken.

Met het toepassen van bovengenoemde maatregelen wordt de functionaliteit van het plangebied voor de Huismus niet aangetast en is geen sprake van overtreding ex artikel 75 van de Flora- en faunawet. Indien deze maatregelen niet worden getroffen, vindt overtreding van de Flora- en faunawet plaats.

Zorgplicht

Verder is een tweetal algemene voorwaarden vanuit de Flora- en faunawet altijd van toepassing:

- in het broedseizoen van vogels (globaal half maart tot half juli) mogen de vegetatie, bosjes en opstallen in het plangebied niet worden verwijderd. Werkzaamheden tijdens deze periode zouden leiden tot directe verstoring van broedvogels en het broedsucces. Alle vogels zijn beschermd. Er is geen vrijstelling te verkrijgen in het kader van de Flora- en faunawet voor activiteiten die vogels in hun broedseizoen zou kunnen verstoren.
- op basis van de zorgplicht volgens artikel 2 van de Flora- en faunawet dient bij de uitvoering van de werkzaamheden voldoende zorg in acht te worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit houdt in dat bij het uitvoeren van werkzaamheden altijd rekening moet worden gehouden met aanwezige planten en dieren. Zo dienen maatregelen te worden getroffen om bijvoorbeeld verstoring tot een minimum te beperken. Dieren moeten de gelegenheid hebben om uit te wijken en mogen niet opzettelijk worden gedood. Dit kan door:
 - voortijdig maaien van het plangebied zodat dieren wegtrekken;
 - het beperken van verlichting tijdens de avonduren in zomer, voorjaar en herfst ten behoeve van vleermuizen en andere nachtdieren;
 - het slopen en rooien starten buiten het voortplantingsseizoen en het winter(slaap)seizoen. Zodat het plangebied ongeschikt is voor dieren.

Conclusie

Verwacht wordt dat de ontwikkeling geen negatieve effecten heeft op de EHS en de beschermde natuurgebieden. Voor de soortenbescherming (Huismus) dienen mitigerende maatregelen getroffen te worden. In kader van de zorgplicht zijn er nog enkele voorzorgmaatregelen die in acht moeten worden genomen.

4.8

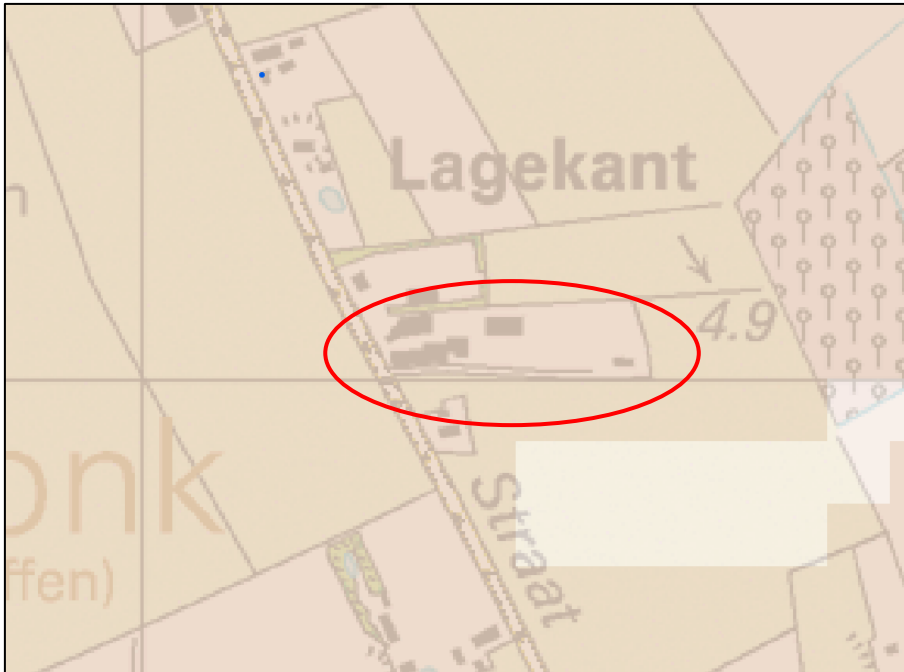
Cultuurhistorie en archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit Verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ⁶ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ⁷ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

Het plangebied heeft wat betreft de indicatieve archeologische waarde een hoge verwachtingswaarde (cultuurhistorische waardenkaart Noord-Brabant). In de bestaande situatie is in het plangebied reeds bebouwing gelegen. Derhalve is de grond in het plangebied reeds geroerd. Het is daardoor niet te verwachten dat door realisatie van onderhavig plan archeologische waarden worden geschaad. Het is echter nooit uit te sluiten dat er archeologische sporen in de bodem zitten. Mochten er tijdens (niet archeologische) graafwerkzaamheden toch archeologische sporen worden aangetroffen, dan dient dit - conform de Monumentenwet - bij de gemeente en bij de provinciaal archeoloog te worden gemeld. In de nabijheid van het plangebied zijn twee cultuurhistorische elementen gelegen. Deze zijn gelegen aan de Loonsestraat 5 en Loonsestraat 12 te Nuland. Loonsestraat 5 betreft een naoorlogse boerderij uit 1950. Loonsestraat 12 betreft een boerderij met wolfdak gebouwd tussen 1800 en 1900. Beiden elementen zijn in het kader van de Monument Inventarisatie Project (MIP) aangemerkt als monumenten. Onderhavig plan tast de cultuurhistorische waarde van de elementen niet aan. Op onderstaande afbeelding is het plangebied weergegeven op een uitsnede van de cultuurhistorische waardenkaart. Het plangebied is gelegen in een gebied dat wordt aangemerkt als een gebied met hoge of middelhoge archeologische waarden.

⁶ in situ = in de bodem [bewaren]

⁷ ex situ = uit de bodem [halen en ergens bewaren]

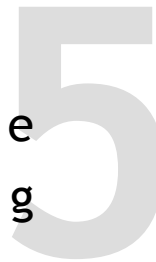


Uitsnede indicatieve archeologische waardenkaart met globale aanduiding Plangebied

Conclusie

Het aspect cultuurhistorie en archeologie vormt geen belemmering voor door-
gang van onderhavig plan.

Juridische toelichting



Dit bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van een uitbreiding van een agrarisch bedrijf. De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De procedure uit deze wet en dit besluit is gevolgd.

De regels zijn in verschillende hoofdstukken ingedeeld. Hoofdstuk 1 omvat de inleidende regels. In dit hoofdstuk zijn in artikel 1 de begrippen opgesomd en omschreven. In artikel 2 is de wijze van meten opgenomen. In samenhang met deze artikelen moeten de overige artikelen worden gelezen;

In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsregels opgenomen. Artikel 3 bevat een omschrijving van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. In deze bestemming is opgenomen dat alleen bouwwerken tot een hoogte van 3 m mogen worden opgericht.

In artikel 4 is de bestemming 'Wonen' beschreven. Binnen een bestemmingsvlak is een woning toegestaan met een goot- en bouwhoogte van 6 m, respectievelijk 10 m, en een maximale inhoud van 600 m³, alsmede bij de woning behorende bijgebouwen. De bijgebouwen mogen maximaal een oppervlak van 100 m² beslaan. Een aanduiding 'Groen' is opgenomen om te voorzien in een landschappelijke inpassing.

In hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan zijn algemene regels opgesteld. In dit hoofdstuk is onder meer de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze is verplicht gesteld in het Bro behorende bij de Wro. In dit hoofdstuk staan ook de algemene ontheffingsregels die van toepassing zijn op het plan. Met de ontheffingsregels kan ontheffing worden verleend op de aangeduide planregels. Op grond van het Bro is het verplicht om overgangs- en slotregels op te nemen. Deze bepalingen zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk.

Uitvoerbaarheid



6.1

Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure zullen door middel van leges worden verrekend met de initiatiefnemer.

Exploitatieplan

Conform art 6.12 1^e lid Wro moet de gemeente raad een exploitatieplan vaststellen, tenzij conform art 6.12 2^e lid onder a, de kosten anderszins zijn verzekerd. Met de initiatiefnemer is een anterieure overeenkomst aangegaan waarin alle kosten conform 6.2.3/6.2.4 Bro zijn opgenomen.

Planschade

Een belanghebbende kan, na een besluit tot vaststellen van een bestemmingsplan, een verzoek indienen om een tegemoetkoming van de schade, indien degene in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden als gevolg van een in artikel 6.1 tweede lid Wro genoemde oorzaak (Artikel 6.1 Wro).

Conclusie

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een anterieure overeenkomst aangegaan waarmee de economische uitvoerbaarheid is vastgelegd. De gemeenteraad zal derhalve bij vaststelling van het bestemmingsplan tevens besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat de kosten anderszins verzekerd zijn.

6.2

Maatschappelijke uitvoerbaarheid

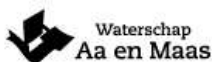
Tijdens de termijn van terinzage legging voor inspraak zijn geen inspraakreacties kenbaar gemaakt bij de gemeente.

In het kader van het vooroverleg hebben zowel provincie en waterschap gereageerd. De opmerking van de provincie heeft betrekking op de bijdrage aan ruimtelijke kwaliteitswinst. Hiertoe is oppervlakte van het bestemmingsvlak teruggebracht tot een oppervlakte van 900 m². De opmerking van het waterschap met betrekking tot de berekening van de waterbergingsvoorziening is

opgenomen in paragraaf 4.6. Beide brieven van provincie en waterschap zijn bijgevoegd als bijlage bij de toelichting.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft ingevolge artikel 3.8 lid 1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) conform afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht vanaf 24 januari 2011 gedurende zes weken ter visie gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen.

B i j l a g e n



Waterschap
Aa en Maas

GEMEENTE MAASDONK INGEKOMEN		BURG.	SECR.
Nr. 4963 11 NOV. 2010		B en W	RAAD
Behandelende Afdeling	Fotokopieën		
Beleids			

Pettelaarpark 70
5216 PP, 's-Hertogenbosch
Postbus 5049
5201 GA, 's-Hertogenbosch

T 073 615 66 66
F 073 615 66 00
E waterloets@aaenmaas.nl
W www.aaenmaas.nl

Gemeente Maasdonk
t.a.v. Dhr. van de Rakt
Postbus 5
5386 ZG Geffen

10 NOV. 2010

Datum 10 november 2010
Ons zaaknummer 2010 / 02464
Ons kenmerk 2010/ 16060
Doordiesnr. (073) 615 83 53 / mevr. M. van Dalen
Onderwerp Wateradvies herziening "Loonsestraat 8 te Nuland"

Geachte heer Van de Rakt,

Recent heeft u ons om een watertoetsadvies gevraagd voor de herziening "Loonsestraat 8 te Nuland" in het bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk". Bij deze sturen wij u ons advies. Wij verzoeken u de opmerkingen te verwerken in de ontwerpherziening.

Het plan

Het plan betreft de sloop van een aantal agrarische gebouwen en de bouw van een woning. Als gevolg van de voorgenomen ontwikkeling zal de hoeveelheid verhard oppervlak afnemen.

Ons advies

Omdat nog niet bekend is hoeveel oppervlak in de toekomstige situatie verhard zal zijn is er nog geen uitgebreide dimensionering gemaakt. In de waterparagraaf is beschreven dat dit te zijner tijd nog zal worden gedaan. Wij vragen u de voorziening dan te dimensioneren op een T=10+10%-bui en dit te vermelden in de waterparagraaf.

Verder maken wij u er op attent dat er, indien een overstort naar oppervlaktewater wordt aangelegd, nog wel een watervergunning dient te worden aangevraagd. Hiervoor verwijzen wij u naar het waterwettoket van het waterschap (073-615 83 33 of waterwettoket@aaenmaas.nl).

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u succes bij de verdere planontwikkeling. Indien u nog vragen of opmerkingen heeft over dit advies kunt u uiteraard contact opnemen met mevrouw M. van Dalen onder bovenstaand telefoonnummer.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur,
namens deze,
hoofd afdeling Planadvies en Vergunningen,

drs. T.J. Boer
Met water in de weer

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 1 van 1

Provincie Noord-Brabant

Het college van burgemeester
en wethouders van Maasdonk
Postbus 5
5386 ZG GEFFEN

GEMEENTE MAASDONK INGEKOMEN		BURG.	SECR.
Nr. 5647 15 DEC. 2010		Bat. W.	RAAD
Class. nr.			
Behandelings Afdeling		Fictokopieën	
Beleid			

Brabantlaan 1
Postbus 90151
5200 MC 's-Hertogenbosch
Telefoon (073) 681 28 12
Fax (073) 614 11 15
info@brabant.nl
www.brabant.nl
Bank ING 67.45.60.043
Postbank 1070176

VERZONDEN 14 DEC. 2010

Onderwerp

Vooroverlegreactie voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk, herziening Loonsestraat 8 Nuland'

Geacht college,

In het kader van het wettelijk vooroverleg heeft u ons om een reactie gevraagd op het voorontwerp bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk, herziening Loonsestraat 8 Nuland'.

In onderstaande reactie beperken wij ons tot de vraag hoe het bestemmingsplan zich verhoudt tot de provinciale belangen die op basis van het provinciale ruimtelijke beleid relevant zijn.

1. Planbeschrijving

Het plan voorziet in de bouw van een woning ter plaatse van een voormalig agrarisch bedrijf aan de Loonsestraat 8 te Nuland.

2. Provinciale belangen

De provincie legt de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 vast in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de te beschermen provinciaal ruimtelijke belangen in de Verordening ruimte Noord-Brabant.

Op 23 april 2010 hebben Provinciale Staten de Verordening Ruimte fase 1 vastgesteld, welke op 1 juni 2010 in werking is getreden.

Op 1 juni 2010 hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp van de Verordening ruimte, 2^e fase, vastgesteld. Op 2 november 2010 hebben Gedeputeerde Staten het ontwerp voor een nieuwe geïntegreerde Verordening ruimte (fase 1 en 2) vastgesteld waarover, naar alle waarschijnlijkheid, op 17 december 2010 door Provinciale Staten een beslissing zal worden genomen.

Voor de inhoudelijke afweging of het plan voldoende rekening houdt met de provinciale belangen baseren wij ons op deze documenten.

Datum

13 december 2010

Ons kenmerk

C2000600/ 2375038

Uw kenmerk**Contactpersoon**

H.M.J. van Oudheusden-Geeraets

Directie

Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving

Telefoon

(073) 680 86 96

Fax

(073) 680 76 45

Bijlage(n)**E-mail**

HvOudheusden@brabant.nl

Het provinciehuis is vanaf het centraal station bereikbaar met stadsbus, lijn 61 en 64, halte Provinciehuis of met de treintaxi.

provincie Noord-Brabant

De nieuwbouw van een woning binnen een bebouwingsconcentratie moet voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in artikel 11.4 van de Verordening ruimte.

De bijdrage aan de ruimtelijke kwaliteit door de beëindiging en sanering van het agrarische bedrijf is € 122.260,-, in tegenstelling tot het in het plan genoemde bedrag van € 196.651,-. De bijdrage is namelijk 40% van de gecorrigeerde vervangingswaarde en een sloopvergoeding. Gezien dit gegeven achten wij de kwaliteitswinst onvoldoende voor een bouwperceel van 1000 m².

Wellicht ten overvloede delen wij u mede dat in afwijking van de regels voor de kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties als bedoeld in artikel 11.4 een bestemmingsplan dat is gelegen binnen de groenblauwe mantel of agrarisch gebied voor 1 juli 2011 moet worden vastgesteld.

3. Conclusie

Op basis van de overgelegde gegevens vragen wij u het bestemmingsplan aan te vullen dan wel te wijzigen en daarbij nadrukkelijk rekening te houden met hetgeen hierboven is verwoord.

De directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving,
namens deze,

drs. M.H.M. Timmers,
bureauhoofd Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Oost

Datum

13 december 2010

Ops kenmerk

C2000600/ 2375038

