

Bestemmingsplan Buitengebied
Maasdonk, herziening Wolfdijk 3 Nuland



ONHERROEPELIJK



BügelHajema

Plek voor ideeën

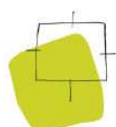
Bestemmingsplan Buitengebied
Maasdonk, herziening Wolfdijk 3 Nuland

O N H E R R O E P E L I J K

Inhoud

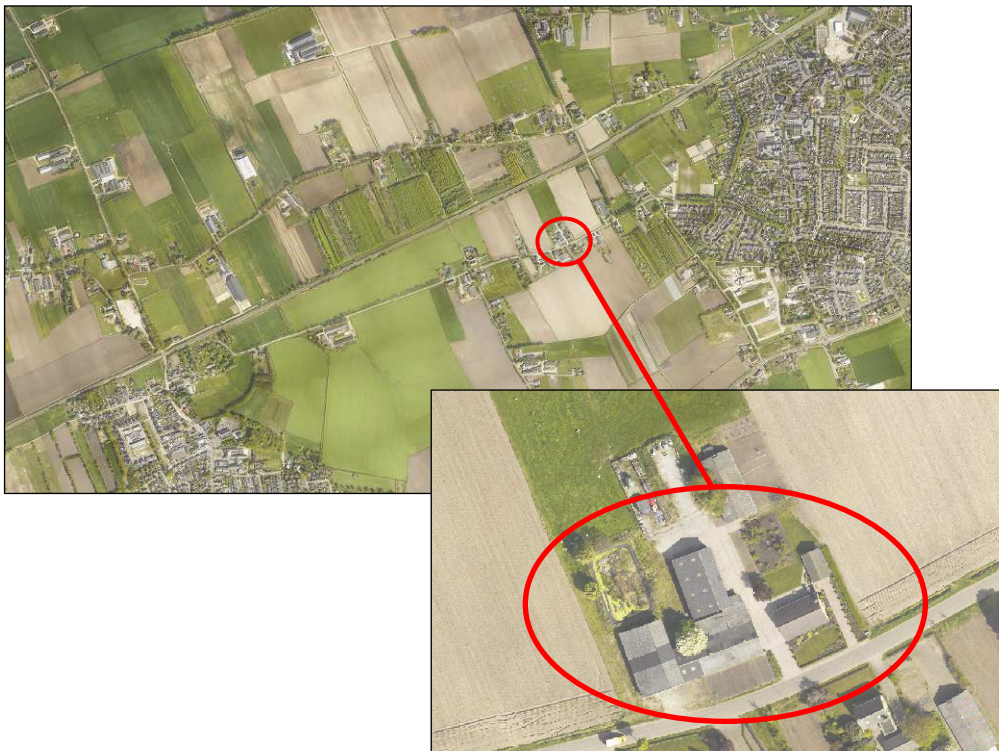
Toelichting
Regels
Verbeelding

17 januari 2011
Projectnummer 143.00.42.04.00



Ideeën voor een plek

Overzichtskart



Toelichting

Inhoudsopgave

1	Inleiding	9
2	Planbeschrijving	11
2.1	Huidige situatie	11
2.2	Toekomstige situatie	13
2.3	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	14
3	Beleidskader	17
3.1	Provinciaal	17
3.2	Gemeentelijk	19
4	Uitvoeringsaspecten	21
4.1	Bodem	21
4.2	Cultuurhistorie en archeologie	22
4.3	Geluid	23
4.4	Luchtkwaliteit	25
4.5	Water	25
4.6	Flora- en fauna	27
4.7	Externe veiligheid	29
4.8	Geurhinder	31
4.9	Kabels en leidingen	31
5	Juridische toelichting	33
6	Uitvoerbaarheid	35
6.1	Economische uitvoerbaarheid	35
6.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	35

Bijlage

Voorwaarden ontheffing hogere grenswaarden

Separate bijlage

Verkennd bodemonderzoek Wolfdijk 3 te Nuland, april 2010

Inleiding



Het voorliggende “Bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk, herziening Wolfdijk 3 Nuland” heeft betrekking op de bouw van een nieuwe woning op het perceel aan de Wolfdijk 3, gemeente Maasdonk.

Het voornemen bestaat om de bestaande agrarische gebouwen aan de Wolfdijk 3 te slopen om op deze plaats een woning te bouwen. De realisatie van een woning past niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Maasdonk, vastgesteld op 1 juni 1999 en op 15 februari 2000 gedeeltelijk goedgekeurd door Gedeputeerde Staten, aangezien voor de planlocatie een agrarische bestemming is opgenomen.

Nieuwbouw van extra woningen in het buitengebied is alleen mogelijk wanneer hiervoor een kwaliteitsverbetering in het buitengebied wordt geleverd en de ontwikkeling niet in strijd is met andere wet- en regelgeving. Op basis van de Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Maasdonk is het mogelijk van de gemeente één woning uit het woningbouwcontingent te krijgen.

Deze constructie vindt zijn grondslag in de provinciale nota ‘Buitengebied in Ontwikkeling’ (BIO) op basis waarvan de gemeentelijke visie is opgesteld. Initiatiefnemer dient dan ter plaatse voldoende kwaliteitsverbetering te leveren. Dit kan door de sloop van (agrarische) opstallen en/of aanleg van natuur/groen, volgens de uitgangspunten en het streefbeeld van de Structuurvisie Buitengebied.

In de voorliggende toelichting wordt aangegeven hoe het te realiseren project past in het beleid. Vervolgens wordt inzicht gegeven in de, bij de afweging betrokken, belangen en aspecten.

Opbouw van het rapport

In hoofdstuk 2 wordt ingegaan op de bestaande situatie, de toekomstige situatie, de geldende bestemmingsregeling en de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing. Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van het provinciaal en gemeentelijk beleid. De uitvoeringsaspecten zoals flora en fauna, milieu en externe veiligheid komen in hoofdstuk 4 aan bod. In hoofdstuk 5 volgt de juridische toelichting. Ten slotte wordt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan beschreven en in hoofdstuk 7 een beknopte samenvatting gegeven van de vooroverlegreacties.

Planbeschrijving

2

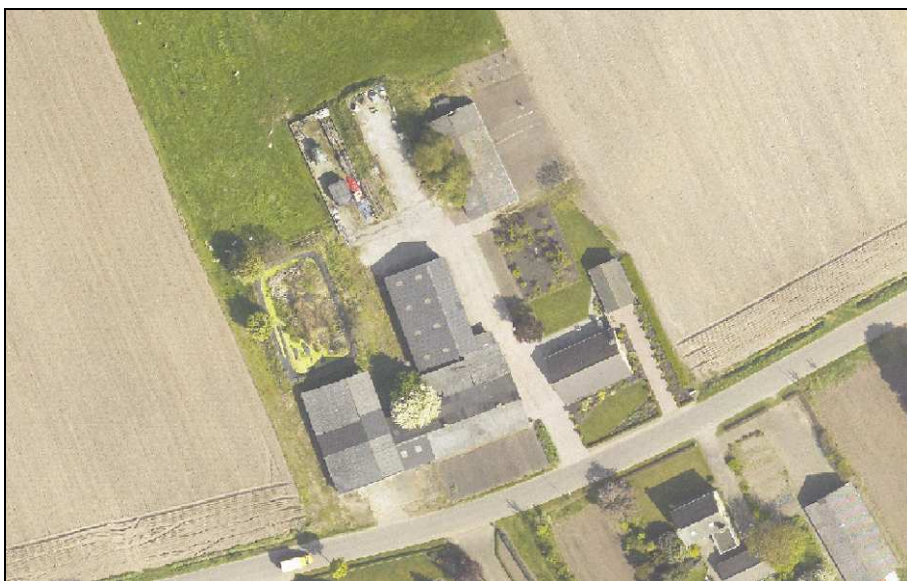
2.1

Huidige situatie

Wolfdijk ligt tussen de kernen Nuland en Geffen en vormt met de Groenstraat, de verbinding tussen de twee kernen. De lintbebouwing aan de Wolfdijk bestaat voornamelijk uit kleinschalige agrarische bedrijven, die voor een deel de agrarische functie hebben verloren. Aan de noordzijde van het perceel ligt de spoorlijn 's-Hertogenbosch - Oss'. Op dit moment heeft het perceel een AMvB vergunning voor melkveehouderij ter grootte van 81 Nederlandse grootte-eenheden (Nge).



Luchtfoto met ligging Wolfdijk tussen Nuland en Geffen



Luchtfoto met ligging perceel Wolfdijk 3

Aan de oostzijde is de huidige bedrijfswoning aanwezig van de initiatiefnemer, met bijbehorende carport (155 + 60 m²). Aan de westzijde van het erf staan gebouwen die ten dienste stonden van het agrarisch bedrijf (circa 1.200 m²). Achter deze schuren, aan de westzijde is een mestopslag aanwezig (circa 550 m²). Het achtererf - de plek waar het maïs werd ingekuuld - wordt nu gebruikt voor opslag. Momenteel is er 1.000 m² aan erfverharding.

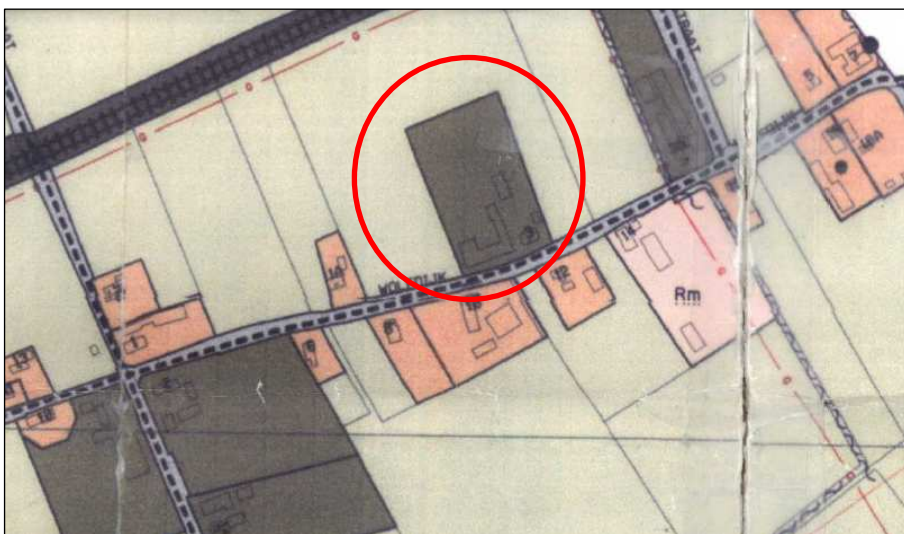


Westzijde perceel Wolfdijk 3



Oostzijde perceel Wolfdijk 3

Geldende planologische situatie



Uitsnede geldend bestemmingsplan

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 agrarisch bestemming opgenomen.

2.2

Toekomstige situatie

De initiatiefnemer neemt zich voor om aan de Wolfdijk 3 te Nuland de agrarische bedrijfsvoering te staken en de daarvoor aanwezige bebouwing en voorzieningen te saneren. In ruil daarvoor wil de initiatiefnemer een nieuwe woning realiseren en de bestaande bedrijfswoning gaan gebruiken als burgerwoning. In de toekomstige situatie heeft het perceel aan de Wolfdijk 3 een andere verhouding qua hoeveelheid verhard oppervlak.

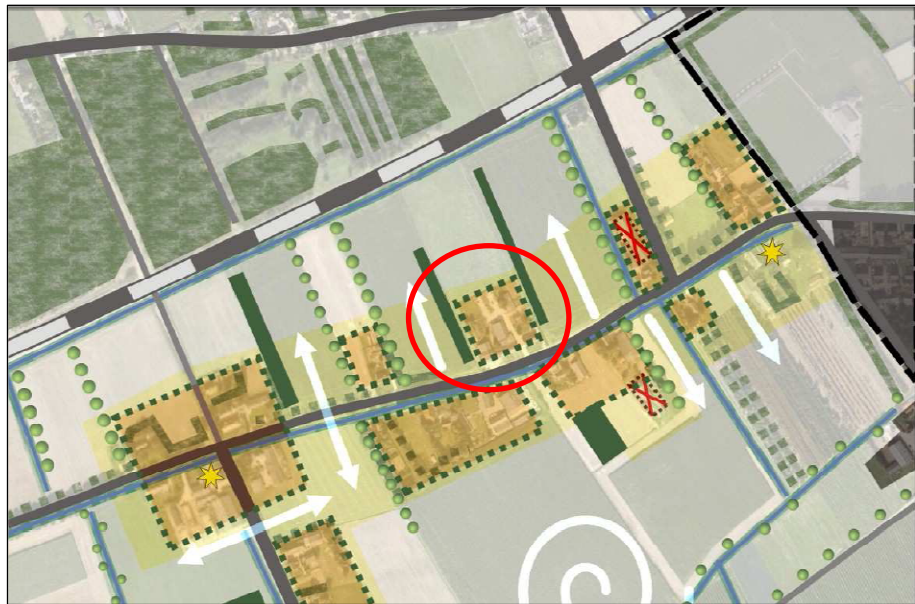
Onderdeel	Oppervlak bestaand [m ²]	Oppervlak nieuw [m ²]	Saldo [m ²]
Bedrijfswoning	155	155	-
Carport	60	60	-
Nieuwe woning	-	150	+150
Nieuw bijgebouw	-	100	+100
Agrarische bebouwing	1.200	-	-1.200
Mestopslag	550	-	-550
Erfverharding	1.000	500	-500,00
Totaal	2.965	965	-2.040

In totaal neemt de hoeveelheid aan bebouwing met 950 m² af en de verharding (exclusief mestopslag) neemt met 500 m² af.

2.3

Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

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



Structuurvisie Buitengebied Maasdonk, bebouwingsconcentratie 'Lage Kant'

Van belang is hier 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.

In de huidige situatie liggen enkele schuren evenwijdig en relatief dicht aan de weg. Hiermee wordt het lint visueel verdicht en is de boerderijkavel relatief breed. Daarnaast zijn er drie toegangen tot het erf.

In de nieuwe opzet, waarbij de schuren zijn vervangen door een woning, is ervoor gekozen het huidige bouwblok te omzomen met twee houtwallen. Hiermee wordt de kavelrichting benadrukt en wordt de bebouwing ingekaderd.

Door toepassing van een centraal toegangspad voor zowel de bestaande als de nieuwe woning wordt het aantal toegangen verminderd. Hiermee wordt de nadruk gelegd op het feit dat het oorspronkelijk één boerenerf betrof.

Door de oorspronkelijke boerderijkavel te versmallen wordt, samen met de middenentree, het idee van één erf in stand gehouden. Daarnaast wordt hiermee ruimte gecreëerd aan de westzijde van het nieuwe bouwblok, waardoor er een fraaie doorkijk ontstaat naar het achtergelegen weiland.

De nieuwe woning heeft een andere oriëntatie en ligt dieper op het perceel dan de bestaande woning. Hiermee wordt een verschil gemaakt tussen de bestaande en de nieuwe woning. Daarbij kunnen ze met deze plaatsing ruimtelijk één erf vormen. Door de plaatsing van enkele grote bomen, met in het bijzonder de tussen beide erven gelegen solitaire boom, wordt eenheid en rust gezocht. Met het inspringen van het weiland tussen beide kavels wordt gekozen voor een natuurlijke erfafscheiding, waarbij schuttingen in principe niet nodig zijn.

De bouwka­vel is mee naar achteren geschoven met de nieuwe woning. Er wordt ruimte gemaakt voor een brede groene berm (en tuin/ weide) langs de weg. Zo krijgt het lint een meer landelijke uitstraling, waarmee de nadruk komt te liggen op het landschap en minder op de bebouwing.

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 80 m² (conform het geldend bestemmingsplan Buitengebied);
- de bouwka­vel is maximaal 500 m² (breedte 20 m, diepte 25 m);
- achter de bouwka­vel is een tuin toegestaan van maximaal 250 m²;
- de woning is georiënteerd op de weg;
- de woning ligt haaks op de weg;
- de woning bestaat uit twee bouwlagen met kap (haaks op de weg);
- het bijgebouw bevindt zich rechts(achter) ten opzichte van de nieuwe woning, waardoor de westzijde van de kavel vrij wordt gehouden van bebouwing;
- de woning staat op minimaal 5 m uit de zijdelingse bouwperceelgrenzen;
- de bouwka­vel ligt ten minste 15 m van de weg;
- de woning ligt ten minste 20 m van de weg;
- het geheel wordt omzoomd met twee houtwallen;
- bestaande loofbomen op de boerderijkavel worden behouden;
- enkele grote solitairen (bijvoorbeeld eik, es, wilg, els, berk) worden geplant;
- totaal van twee toegangen/ entrees (bestaande naar garage bestaande woning + centrale ontsluiting);
- kleurgebruik woning: donkere aardetinten gevels (gedekt rood, bruin) en daken (bruin, grijs), bakstenen gevels.



Landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing Wolfdijk 3

Verkeer en parkeren

De toevoeging van een nieuwe woning betekent voor de verkeersintensiteit op de Wolfdijk een toename van 1.07% voertuigbewegingen per etmaal. In de huidige situatie is sprake van 2.033 voertuigbewegingen per etmaal. De komst van een nieuwe woning voegt hier negen voertuigbewegingen per etmaal aan toe. (Bron: www.verkeersgeneratie.nl)

De gemeente Maasdonk hanteert in principe de parkeernorm van twee parkeerplaatsen per woning. Deze dienen op eigen terrein te worden aangelegd. Er is voldoende ruimte aanwezig om de twee voorgeschreven parkeerplaatsen op het perceel te realiseren. Voor het dimensioneren van de parkeerplaatsen dient de ontwikkelaar gebruik te maken van de aanbevelingen zoals opgenomen in de ASVV 2004. Hier dient rekening mee te worden gehouden bij de verdere uitwerking van het plan.

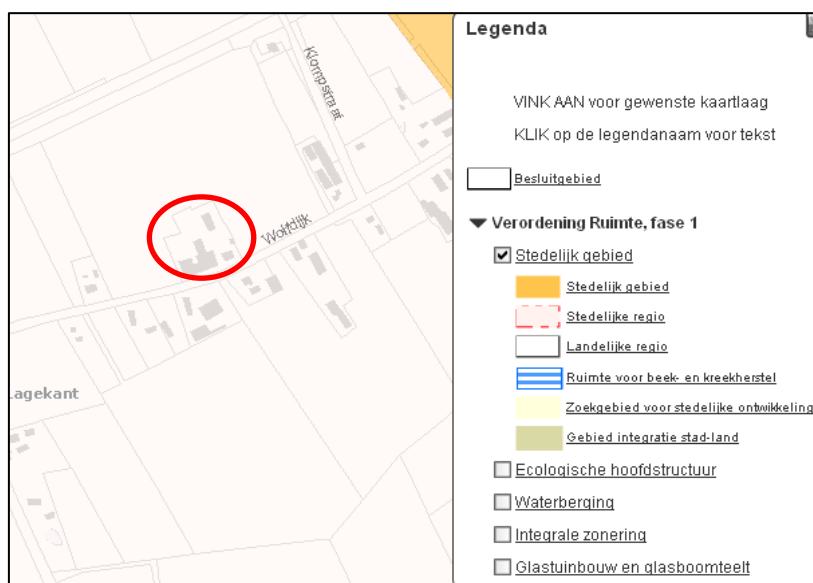
3.1

Provinciaal

Verordening Ruimte

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.

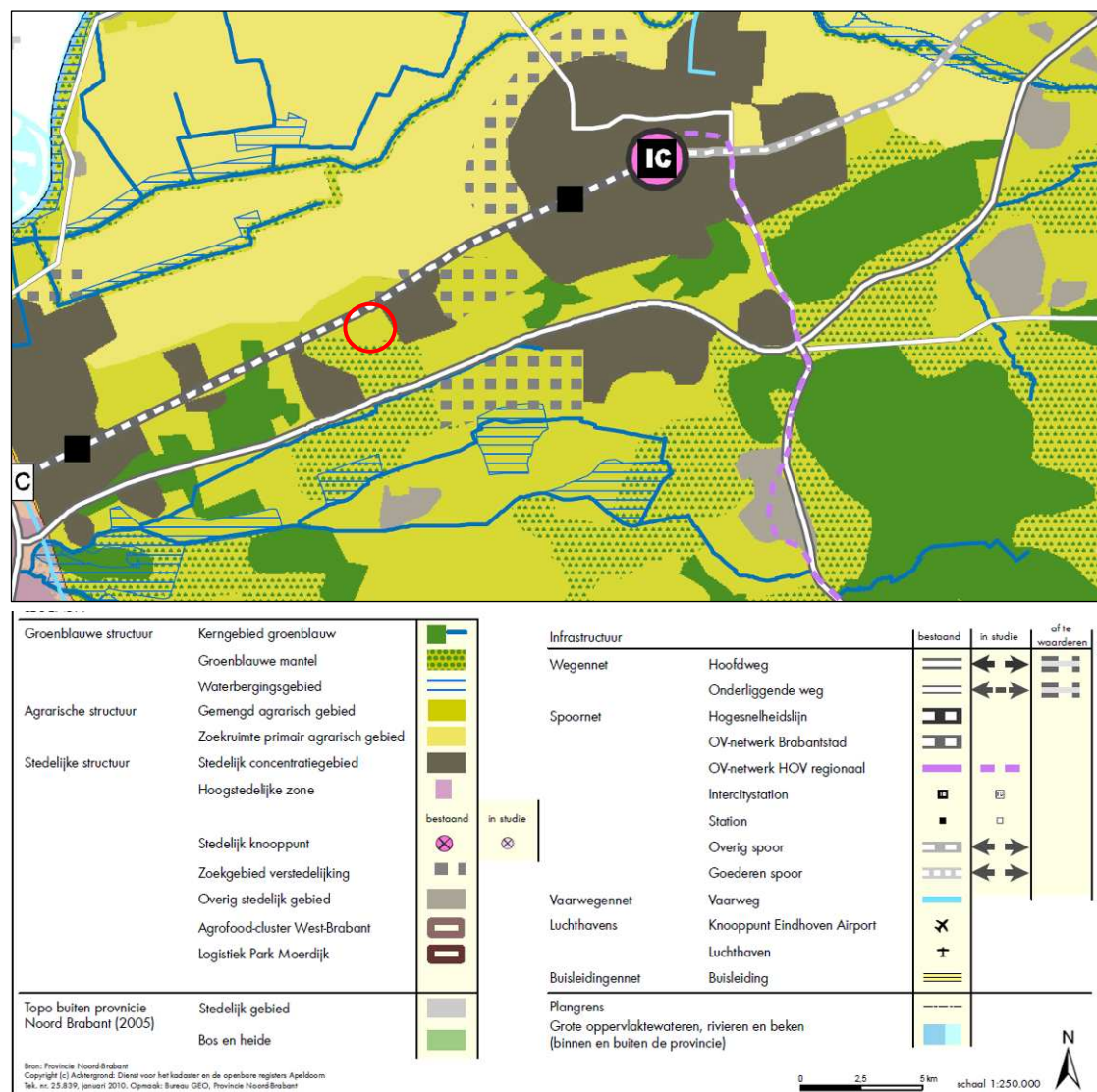
Op de kaart ligt het plangebied in een stedelijk gebied met een zone 'stedelijke regio'. Er wordt niet dieper ingegaan op de bebouwingsmogelijkheden voor wat betreft woningbouw. De Verordening is gericht op bebouwing in het stedelijk gebied en uitbreidingsmogelijkheden van agrarische functies in het 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.



Uitsnede Verordening ruimte fase 1 met ligging plangebied

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 gemengd agrarisch gebied. Voor dit gebied kiest de provincie voor twee perspectieven: Het behouden van agrarische productieruimte in die delen van het buitengebied waar de landbouw leidend is voor nieuwe ontwikkelingen. En ten tweede voor gebieden met een breed georiënteerde, gemengde plattelands economie. In de structuurvisie buitengebied van de gemeente Maasdonk is het plangebied gelegen in een bebouwingsconcentratie. Doordat het plangebied aan de Wolfdijk in deze bebouwingsconcentratie valt, strookt het voorgenomen initiatief met de (ontwerp) Structuurvisie.



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

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.

3.2

Gemeentelijk

Structuurvisie Buitengebied

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.

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 binnen bebouwingsconcentraties. De Wolfdijk bevindt zich in de bebouwingconcentratie 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 laanstructuren 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 Woldijk 3 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. De financiële verantwoording is vastgelegd in het taxatierapport van Landstein Rentmeesters te Schaijk¹.

¹ Taxatierapport Rundveehouderij Woldijk 3 te Nuland, Landstein Rentmeesters te Scheijk, 6 januari 2009

Uitvoeringsaspect en



4.1

Bodem

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit 2003 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.

Resultaten bodemonderzoek

Op de locatie aan de Wolfdijk 3 is een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is om vast te stellen of er milieutechnische bezwaren zijn voor de bouw van een woonhuis.

Bij de uitvoering van het onderzoek is gebruik gemaakt van de NEN 5740. De onderzoeksstrategie is afgestemd op het vooronderzoek (historie). Uitgegaan is van een onverdachte locatie.

Conclusie

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn zowel in de grond als in het grondwater zintuiglijk en analytisch geen verontreinigingen waargenomen.

Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit geen belemmering te vormen voor de geplande nieuwbouw. Er is geen aanleiding tot een aanvullend bodemonderzoek.

² Van Oort Bodemonderzoek BV Heesch, verkennend bodemonderzoek Wolfdijk 3 te Nuland, april 2010

Tijdens de bouwwerkzaamheden dient rekening te worden gehouden met de volgende aspecten:

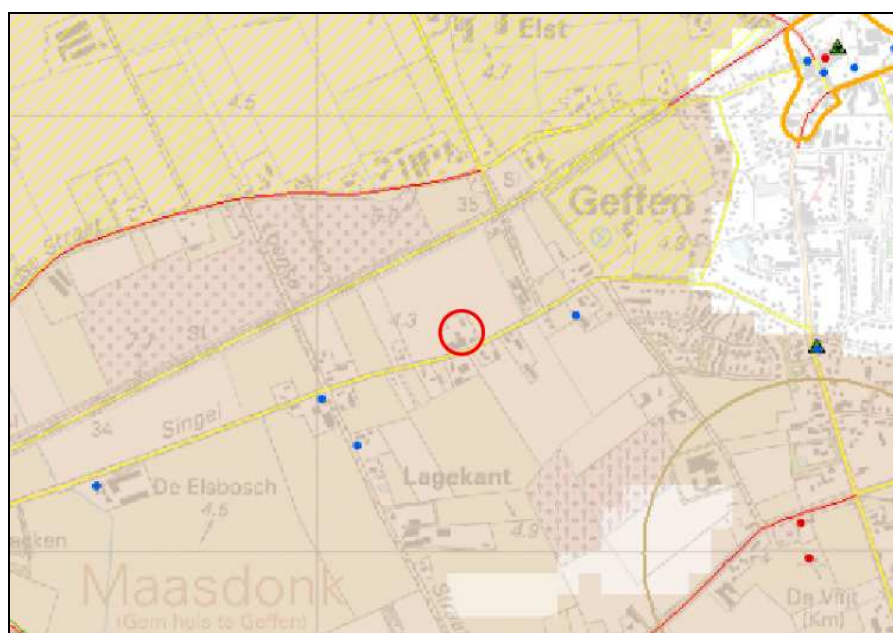
- Afgegraven grond mag niet zonder meer worden afgevoerd (er moet eerst een kwaliteitsbepaling van de grond aanwezig zijn).
- Als tijdens de bouwwerkzaamheden bronnering wordt toegepast, dan mag het onttrokken grondwater niet zonder zuivering op de riolering en/of op het oppervlaktewater worden geloosd.

4.2

Cultuurhistorie en archeologie

In de nabijheid van het plangebied zijn drie cultuurhistorische elementen gelegen (afbeelding 1, blauw weergegeven). Deze zijn gelegen aan de Loonsestraat 5, Loonsestraat 12 te en Wolfdijk 18 te Nuland. Loonsestraat 5 betreft een naoorlogse boerderij uit 1950. Loonsestraat 12 betreft een boerderij met wolfdak gebouwd tussen 1800 en 1900. Wolfdijk 18 betreft een oude boerderij met cultuurhistorische betekenis. De elementen zijn in het kader van de Monument Inventarisatie Project (MIP) aangemerkt als monumenten. Onderhavig plan tast de cultuurhistorische waarde van deze elementen niet aan.

De archeologische waardenkaart geeft aan wat de verwachtingswaarde is op het aantreffen van archeologische resten in de bodem. Het plangebied ligt in een gebied met een hoge trefkans voor archeologische waarden. De woning zal echter gebouwd worden op de locatie waar nu de agrarische bebouwing is gesitueerd, er is dusdanig veel roering in de grond geweest bij de bouw van de stallen dat er geen archeologisch onderzoek nodig is.



Provincie Noord-Brabant, Cultuurhistorische waardenkaart

Conclusie

Gezien het feit dat ter plaatse reeds bodemroeringen hebben plaatsgevonden, waardoor de bodem verstoord is kan archeologisch onderzoek achterwege blijven.

Voor het gehele plangebied geldt dat indien er tijdens werkzaamheden archeologische vondsten of waarnemingen worden gedaan het verplicht is, zoals aangegeven staat in de Monumentenwet 1988, artikel 53, lid 1, om dit te melden bij de minister. Het bestemmingsplan is derhalve uitvoerbaar.

4.3

Geluid

Wegverkeerslawaaï

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van woningen. De Wet geluidhinder (Wgh) beschouwt woningen als zogenaamde geluidsgevoelige objecten. Onderzocht dient te worden of toetsing aan de Wgh dient plaats te vinden.

In het kader van de Wgh bevinden zich langs alle wegen zones. Bij de bouw van geluidsgevoelige objecten binnen deze zones dient akoestisch onderzoek plaats te vinden. Dit geldt niet voor wegen die zijn gelegen binnen een als woonerf aangeduid gebied en wegen waarvoor een maximumsnelheid van 30 km per uur geldt.

Voor het plangebied is in dit verband de geluidzone van de Wolfdijk relevant. Op de Wolfdijk geldt ter plaatse een maximumsnelheid van 60 km/uur. Het betreft hier een tweestrooksweg. Voor tweestrookswegen buiten de bebouwde kom bedraagt de zonebreedte die aan weerszijden van de as van de weg in acht moet worden genomen 250 m. De te realiseren woning ligt binnen deze zone.

Normen

Behoudens situaties waarbij door Gedeputeerde Staten of burgemeester en wethouders een hogere waarde is vastgesteld, geldt voor geluidsgevoelige objecten binnen een zone als hoogst toelaatbare geluidsbelasting van de gevel 48 dB (Wgh 2006). Bij het voorbereiden van een plan dat geheel of gedeeltelijke betrekking heeft op grond behorende bij een zone, dienen burgemeester en wethouders een akoestisch onderzoek in te stellen.

Indien de geluidsbelasting de voorkeursgrenswaarde van 48 dB te boven gaat, kunnen, mits gemotiveerd, burgemeester en wethouders in dit geval een hogere waarde vaststellen tot 53 dB (artikel 83 van de Wgh). De voorgenomen situatie voldoet hieraan.

Intensiteiten

Bij de berekeningen is gebruikgemaakt van het verkeersmodel GGA regio 's-Hertogenbosch uit maart 2009. Wat betreft de samenstelling van het verkeer en de verdeling over het etmaal is gebruik gemaakt van standaard verdelingen. Volgens het verkeersmodel bedraagt de verkeersintensiteit op deze weg in 2020 2.033 mvt/etmaal.

Berekeningen

Met behulp van Standaard Rekenmethode I is van de Wolfdijk de ligging van de 48 dB-geluidscontour in 2020 berekend. Van de rekenuitkomsten is 5 dB afgetrokken op grond van artikel 110g van de Wgh 2006. De 48 dB-contour ligt ongeveer 40 m uit de as van de Wolfdijk. De te realiseren woning is geprojecteerd op 20 m uit de as van de weg en ligt dus binnen de 48 dB geluidscontour. Dit houdt in dat in de zin van de Wgh sprake is van geluidhinder. Berekend is dat de geluidsbelasting van de gevel aan de wegzijde 53 dB bedraagt. De geluidsbelasting overschrijdt de voorkeursgrenswaarde aan de straatgevel met 5 dB.

Ontheffing

De nieuwbouwlocatie voldoet niet aan de wettelijke voorkeursgrenswaarde van 48 dB. De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde vanwege de Wolfdijk bedraagt aan de voorgevel 53 dB. Hiervoor is een hogere waarde bij het College van Burgemeester en Wethouders van de gemeente Maasdonk aangevraagd. De voorwaarden voor de ontheffing hogere grenswaarden zijn opgenomen in de bijlage. De ontheffing is verleend op basis van punt 1:

Woningen zijn / worden verspreid gesitueerd buiten de bebouwde kom. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan woningen gelegen langs invalsroutes van de stad of kernen, waarbij de afstand tot de weg minimaal die van bestaande woningen in de directe omgeving is, maar bij voorkeur groter. (in verband met mogelijke schaduwwerking en zichthoek beperking)

Spoorweglawaaï

Het bestemmingsplan biedt de mogelijkheid tot het realiseren van een woning. Daarmee is ook hoofdstuk 7 (Zones langs spoorwegen) van de Wgh van belang. De spoorlijn Den Bosch - Nijmegen (traject 740) kent een zone van 200 m ter weerszijden van het spoor.

De te realiseren woning ligt echter op grotere afstand van de spoorlijn. Akoestisch onderzoek vanwege spoorweglawaaï is derhalve niet aan de orde.

4.4

Luchtkwaliteit

Nederland heeft de Europese regels ten aanzien van luchtkwaliteit geïmplementeerd in de Wet milieubeheer (Wm). De in deze wet gehanteerde normen gelden overal, met uitzondering van een arbeidsplaats (hierop is de Arbeidsomstandighedenwet van toepassing).

Op 15 november 2007 is het onderdeel luchtkwaliteit van de Wm in werking getreden. Kern van de wet is het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Hierin staat wanneer en hoe overschrijdingen van de luchtkwaliteit moeten worden aangepakt. Het programma houdt rekening met nieuwe ontwikkelingen zoals bouwprojecten of de aanleg van infrastructuur. Projecten die passen in dit programma, hoeven niet meer te worden getoetst aan de normen (grenswaarden) voor luchtkwaliteit. De ministerraad heeft op voorstel van de minister van VROM ingestemd met het NSL. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden.

Ook projecten die 'niet in betekenende mate' (nibm) van invloed zijn op de luchtkwaliteit hoeven niet meer te worden getoetst aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit. De criteria om te kunnen beoordelen of er voor een project sprake is van nibm, zijn vastgelegd in de AMvB-nibm. In de AMvB-nibm is vastgelegd dat na vaststelling van het NSL of een regionaal programma een grens van 3% verslechtering van de luchtkwaliteit (een toename van maximaal $1,2 \text{ Rg/m}^3$, NO_2 of PM_{10}) als 'niet in betekenende mate' wordt beschouwd.

Conclusie

Het voorgestelde bouwplan kan worden beschouwd als niet in betekenende mate. Nader onderzoek op het gebied van luchtkwaliteit is daarom ook niet nodig.

4.5

Water

Het Rijksbeleid ten aanzien van water is neergelegd in de Vierde Nota Waterhuishouding (1998). Hierin is aangegeven dat het waterbeheer in Nederland moet zijn gericht op een veilig en goed bewoonbaar land met gezonde duurzame watersystemen. Om dit te bereiken moet zoveel mogelijk worden uitgegaan van een watersysteembenadering en integraal waterbeheer. In de nota is onder meer aangegeven dat stedelijk water meer aandacht moet krijgen. Volgens de nota Waterbeheer in de 21^e eeuw (2000) moet aan het watersysteem meer aandacht worden gegeven om de natuurlijke veerkracht te benutten. Voorkomen van afwenteling door het hanteren van de drietrapsstrategie "vast-

houden-bergen-afvoeren" staat hierbij centraal. Ook in stedelijke uitbreidingen dient daarom het overtollige hemelwater beter te worden vastgehouden.

Het vroegtijdig betrekken van de waterbeheerder en het meewegen van het waterbelang is, door middel van de Watertoets, per 1 juli 2008 verankerd in art. 3.1.6 lid 1 sub b van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). De watertoets is een overlegverplichting tussen initiatiefnemer en waterbeheerder(s) en geldt onder andere voor het vaststellen van een bestemmingsplan, of een wijzigings- en uitwerkingsplan als bedoeld in artikel 3.6 lid 1 sub a en b Wro. De watertoets omvat het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. Het doel van de watertoets is waarborgen dat waterhuishoudkundige doelstellingen expliciet en op even belangrijke wijze in beschouwing worden genomen bij alle waterhuishoudkundige relevante ruimtelijke plannen en besluiten.

Het Waterschap Aa en Maas stelt voorwaarden aan de realisatie van nieuwe bebouwing. Zo mag het functioneren van het huidige watersysteem, (doorstroming, afwatering, realiseren van het gewenste peil), door de planuitvoering niet verslechteren. De bouw van de woning gaat niet gepaard met ingrepen in het waterhuishoudkundige systeem ter plaatse.

Waterkwantiteit

In de huidige situatie is circa 1.200 m² aan agrarische bebouwing aanwezig, 550 m² aan mestopslag, 215 m² aan bedrijfswoning en bijgebouw. Daarnaast is circa 1.000 m² aan erfverharding aanwezig.

In de toekomstige situatie zal alle agrarisch bebouwing en de mestopslag gesaneerd worden. De hoeveelheid aan erfverharding zal worden terug gebracht tot circa 500 m². Er zal een woning gerealiseerd worden van circa 150 m² en een bijgebouw van maximaal 80 m². In totaal neemt de hoeveelheid aan bebouwing met 1.000 m² en verharding met 500 m² af.

Waterkwaliteit

De vuilwaterlast is aangesloten op de gemeentelijke persriolering, het hemelwater is niet aangesloten op de gemeentelijke riolering. Op basis van de afwaterende oppervlakken van de te slopen bijgebouwen en terreinverhardingen en het nieuw te realiseren verhard dak- en terreinoppervlak kan een balans voor de afwaterende oppervlakken worden opgesteld. Afvloeiend hemelwater dient conform het waterplan op het eigen perceel in de bodem geïnfiltreerd/ te worden geborgen. Volgens het verkennend bodemonderzoek is de grondwaterstand 0,8 tot 1,3 m onder maaiveld. De bodem bestaat uit vooral fijne/grove zandgronden. Door de waterstand en de grondsamenstelling kan het hemelwater ook daadwerkelijk infiltreren in de bodem.

Het hemelwater mag dus niet (zonder meer) op het omliggende openbare slostenstelsel afwateren. Hiervoor is toestemming van het bevoegd gezag (Waterschap) benodigd. Binnen het plangebied zal het principe van duurzaam bouwen

worden gehanteerd. Er zal gebruik worden gemaakt van duurzame materialen, die niet uitloggen.

Waterveiligheid

Het plangebied grenst niet aan waterkeringen en ligt niet in het winterbed van een rivier. In de omgeving zijn geen problemen met wateroverlast bekend.

Conclusie waterparagraaf

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

4.6

Flora- en fauna

Om de uitvoerbaarheid van het onderhavig plan te toetsen is een ecologische inventarisatie van de natuurwaarden in het projectgebied uitgevoerd. Tevens is gekeken naar de effecten op beschermde gebieden in de omgeving. Het doel hiervan is om na te gaan of er een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet en/of een oriënterend onderzoek in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) noodzakelijk is. Het projectgebied is daartoe op 9 april 2010 bezocht door een ecooloog van BügelHajema Adviseurs.

Soortbescherming

Het projectgebied bestaat uit enkele stallen, schuren, een mestbassin, sleuf-silo's, een opslagloods met daartussen grasland, moestuinen en erfverharding. In de voormalige stallen is in het voorjaar een uilenkast geplaatst, deze is niet in gebruik. Het mestbassin is gevuld met water en hierin zijn ten tijden van het veldbezoek grote aantallen larven van de bruine kikker (licht beschermd) aangetroffen. Uit de informatie van Het Natuurloket³ (km-hok 159-416, d.d. 14 april 2010) blijkt dat in de directe omgeving van het projectgebied naast enkele in het kader van de Flora- en faunawet licht beschermde planten- en diersoorten ook enkele zwaar beschermde diersoorten voorkomen. Op basis van het veldbezoek blijkt echter dat het projectgebied een zeer beperkte natuurwaarde kent. Gezien de inrichting en het gebruik van het projectgebied worden alleen enkele licht beschermde soorten (zoals spitsmuizen en de bruine kikker) en de zwaardere beschermde vogels in en direct rond het projectgebied verwacht. De aanwezige opstallen zijn door het ontbreken van tussenruimtes ongeschikt als verblijfplaats voor zwaar beschermde vleermuizen. In de aanwezige stallen en schuren kunnen wel vogels tot broeden komen. Soorten waarvan de nestplaats jaarrond beschermd is zoals huismus zijn echter niet

INVENTARISATIE

³ Het Natuurloket is een onafhankelijke informatiemakelaar die gegevens over beschermde soorten toegankelijk maakt. Deze gegevens zijn afkomstig uit de databanken van talloze organisaties, verenigd in de Vereniging Onderzoek Flora en Fauna (VOFF). Het Natuurloket bezit zelf geen gegevens. Het Natuurloket is een initiatief van het Ministerie van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit en de organisaties binnen de VOFF (www.natuurloket.nl).

aangetroffen. Alle inheemse vogelsoorten zijn in het kader van de Flora- en faunawet zwaar beschermd.

EFFECTEN	De aanwezige licht beschermde soorten worden niet in hun voortbestaan bedreigd en vallen in de vrijstellingsregeling bij ruimtelijke ontwikkelingen. Voor deze soorten hoeft geen ontheffing te worden aangevraagd. Wel geldt voor deze soorten de zorgplicht van de Flora- en faunawet. Het is verboden nesten van vogels (indien nog in functie) te vernietigen of te verstoren. Met betrekking tot de uitvoering van de werkzaamheden dient derhalve rekening te worden gehouden met het broedseizoen. De Flora- en faunawet kent geen standaardperiode voor het broedseizoen. Het is van belang of een broedgeval aanwezig is, ongeacht de periode. Voor de meeste vogels geldt dat het broedseizoen ongeveer van 15 maart tot 15 juli loopt. Aangezien de uilenkast nog niet in gebruik is, wordt geadviseerd deze zo spoedig mogelijk te verwijderen. Zodra deze wordt gebruikt als nestplaats is deze jaar rond beschermd en moet deze in de directe omgeving (buiten het broedseizoen) worden herplaatst.
INVENTARISATIE	Gebiedsbescherming Het projectgebied ligt niet in of grenst niet aan een beschermd gebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 of de EHS. De meest nabijgelegen beschermde gebieden betreffen het Natura 2000-gebied 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek' op ruim 12 km afstand ten westen van het projectgebied. Een klein bosperceel op ongeveer 1 km ten noorden van het projectgebied is het dichtstbijzijnde gebied uit de EHS.
EFFECTEN	Gezien de huidige situatie, de aard van de ontwikkelingen en de ligging van beschermde gebieden, worden met betrekking tot de voorgenomen ontwikkelingen geen negatieve effecten op beschermde gebieden in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de EHS (Streekplan 2002) verwacht.

Conclusie

Uit de ecologische inventarisatie is naar voren gekomen dat, wanneer er bij de planning en werkzaamheden rekening wordt gehouden met het broedseizoen van vogels, er geen noodzaak bestaat voor een vooronderzoek in het kader van de Flora- en faunawet. Het plan is wat betreft de Flora- en faunawet uitvoerbaar.

Voorts is naar voren gekomen dat er geen noodzaak bestaat een oriëntatiefase in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 dan wel een analyse van de EHS uit te voeren. In het kader van de gebiedsbescherming is het College van Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant bevoegd gezag. Het is ten aanzien van de uitvoerbaarheid aan het College deze visie te bevestigen.

4.7

Externe veiligheid

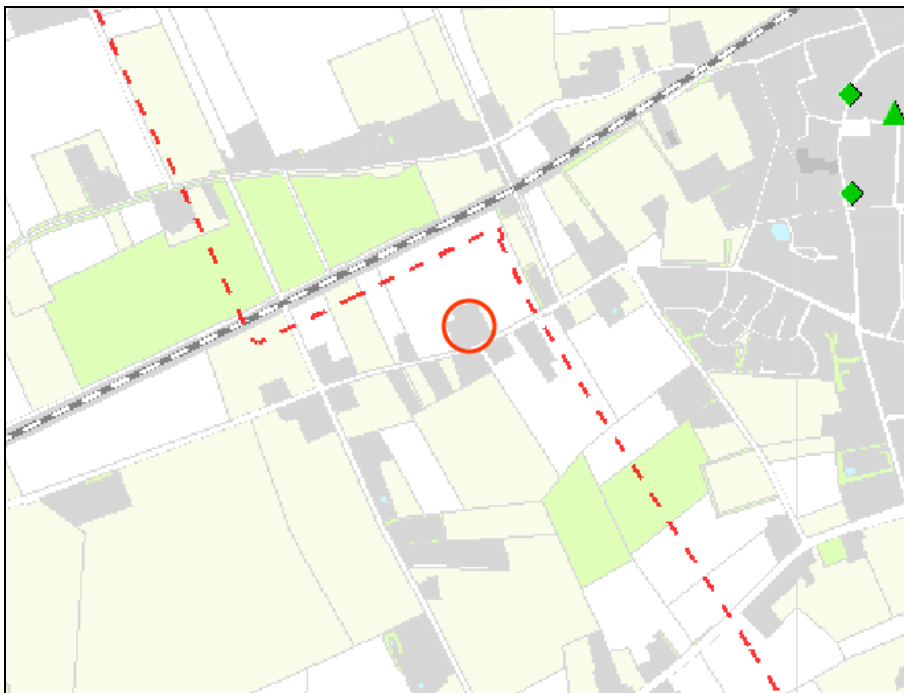
Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die voortvloeien uit de opslag, productie, het gebruik en vervoer van gevaarlijke stoffen. Om de externe veiligheid van de locatie te bepalen is de provinciale risicokaart geraadpleegd. Hierbij is gekeken of het plan uitvoerbaar is binnen de vastgestelde normen voor het plaatsgebonden risico.

Spoor

Over de spoorweg 's-Hertogenbosch - Nijmegen worden veel brandbare vloeistoffen vervoerd (o.a. benzine, diesel, LPG) en in mindere mate toxische stoffen (acrylnitril). Het spoortraject 's Hertogenbosch - Nijmegen heeft geen PR10-6 contour.

In de directe omgeving van het gebied zijn dan ook geen inrichtingen aanwezig.

Er is wel een aardgastransportleiding gelegen op circa 150 m van de geprojecteerde woning. In dat kader is advies gevraagd aan de Gasunie.



Uitsnede provinciale risicokaart met globale aanduiding plangebied

Er moet rekening worden gehouden met het nieuwe externe veiligheidsbeleid van het ministerie van VROM, zoals dat naar verwachting in 2010 in werking zal treden middels de AMvB Buisleidingen. De circulaire "Zonering langs hoge druk aardgastransportleidingen uit 1984" zal dan komen te vervallen. De in de circulaire opgenomen deterministische afstanden worden in de nieuwe regeling

vervangen door een risicobeleid. Hierin zal met name het plaatsgebonden en groepsrisico een prominente rol gaan spelen.

De circulaire bevat richtlijnen met betrekking tot de veiligheid. In de circulaire geldt het uitgangspunt dat bestemmingen welke voorzien in een regelmatig verblijf van personen, in beginsel buiten de zogeheten toetsingsafstand dienen te worden gerealiseerd. De toetsingsafstand is de afstand waarbinnen men rekening moet houden met de effecten van een eventuele leidingbreuk en is afhankelijk van diameter en bedrijfsdruk.

Groepsrisico

- Het groepsrisico van het spoortraject 's Hertogenbosch - Nijmegen blijft onder de oriënterende waarde en verandert ook niet ten gevolge van het bouwplan.

Leiding A-527-05-KR-004, diameter 18 inch, ontwerpdruk 66,2 bar.

- de 1% letaliteitgrens ($9,8 \text{ kW/m}^2$ contour) van deze leiding ligt op 240 m;
- de 100 % letaliteitgrens (35 kW/m^2 contour) ligt op 110 m van de leiding.

Plaatsgebonden risico

- Het spoortraject 's Hertogenbosch - Nijmegen heeft geen PR10-6 contour.
- De aardgastransportleiding heeft een PR10-6 contour die op de leiding ligt. Binnen deze contour bevinden zich geen kwetsbare objecten. Het PR vormt geen belemmering voor de realisatie van het bouwplan.

Plasbrand aandachtsgebied

- Het spoortraject 's Hertogenbosch - Nijmegen heeft een plasbrand aandachtsgebied van 30 meter vanaf het hart van de spoorbaan. Het bouwplan valt buiten deze 30 meter.

Verantwoording

De geprojecteerde woning valt buiten de 100% letaliteitgrens, maar binnen de 1% letaliteitgrens. Gezien het feit dat de geprojecteerde woning een beperkte hoeveelheid mensen aantrekt en er reeds een beperkte hoeveelheid mensen aanwezig zijn binnen de 1% letaliteitgrens kan gesteld worden dat het groepsrisico verwaarloosbaar is.

Gezien het feit dat de geprojecteerde ontwikkeling geen problemen oplevert met betrekking tot zowel het plaatsgebonden risico als het groepsrisico, zijn er geen belemmeringen op het gebied van externe veiligheid voor het realiseren van een woning aan de Wolfdijk 3 te Nuland.

4.8

Geurhinder

Teneinde te bepalen of op de planlocatie een sprake is van een geschikt leefklimaat, is op basis van gegevens van de Web-BVB bepaald welke (relevante) veehouderijen in de omgeving van de planlocatie gelegen zijn.

Uit de gegevens van Web-BVB (Bestand veehouderij bedrijven provincie Noord-Brabant) is gebleken dat in de nabijheid geen (relevante) veehouderijen in de omgeving van de planlocatie zijn gelegen. Het perceel aan de Wolfdijk 3 was een varkenshouderij. De milieuvergunning voor dit bedrijf is op 6 mei 1996 ingetrokken. Nader onderzoek wordt derhalve niet noodzakelijk geacht.

Conclusie

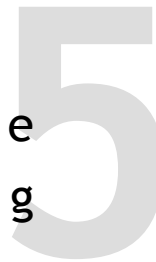
Op basis van bovenstaande gegevens is te verwachten dat de geurbelasting op de planlocatie voldoet aan de hiervoor geldende normen. Het aspect geur levert derhalve geen belemmeringen op voor de voorgenomen ontwikkelingen.

4.9

Kabels en leidingen

Door het plangebied lopen geen bovenlokale leidingen of straalpaden. Derhalve zijn er geen leidingen of beschermingszones waar in het bestemmingsplan rekening mee moet worden gehouden.

Juridische toelichting



Dit bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van een nieuwe woning. De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) en het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) jo. de Algemene wet bestuursrecht (Awb).

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;

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Artikel 3 bevat een omschrijving van de bestemming 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden'. In deze bestemming is opgenomen dat alleen bouwwerken tot een bouwhoogte van 3 m mogen worden opgericht. Ter plaatse van de aanduiding 'ontsluiting' is een ontsluitingsweg naar de Wolfdijk toegestaan.

De bestemming 'Tuin' is weergegeven in Artikel 4.

In artikel 5 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 een maximale oppervlakte van 80 m² beslaan.

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 bestemmingsregels. 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 op 16 juni 2010 een anterieure overeenkomst aangegaan waarin alle kosten conform de artt. 6.2.3 en 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

In het kader van het vooroverleg ex art. 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening is het voorontwerpbestemmingsplan voorgelegd aan onder andere Provincie Noord Brabant, het Waterschap Aa en Maas alsmede aan Brandweer Noord. De reacties hebben niet geleid tot een inhoudelijke aanpassing aan regels en verbeelding. Wel is de toelichting op onderdelen verhelderd.

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 6 september 2010 gedurende zes weken ter visie gelegen. Hierop zijn geen zienswijzen binnengekomen.

De gemeenteraad van de gemeente Maasdonk heeft conform artikel 3.8, lid 1, van de Wet ruimtelijke ordening in de vergadering van 23 november 2010 het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk, herziening Wolfdijk 3 Nuland' ongewijzigd vastgesteld.

Het plan heeft daarna vanaf 6 december 2010 voor 6 weken voor beroep ter inzage gelegen. Er is geen beroep ingesteld. Het bestemmingsplan is vanaf dinsdag 18 januari 2011 onherroepelijk.

B i j l a g e

Voorwaarden ontheffing hogere grenswaarden

Er kan pas een hogere waarde worden verleend als het verzoek betrekking heeft op één van de onderstaande situaties:

1. Woningen zijn/ worden verspreid gesitueerd buiten de bebouwde kom. Hierbij kan bijvoorbeeld worden gedacht aan woningen gelegen langs invalsroutes van de stad of kernen, waarbij de afstand tot de weg minimaal die van bestaande woningen in de directe omgeving is, maar bij voorkeur groter. (in verband met mogelijke schaduwwerking en zichthoek beperking).
2. Er is sprake van grond- of bedrijfsgebondenheid van woningen. Hieronder worden onder andere (agrarische) bedrijfswoningen en aanleunwoningen bij een bestaande zorginstelling verstaan.
3. De woningen vullen een open plaats tussen aanwezige bebouwing op. Het gaat om woningen die worden gebouwd in een planmatige verdichting van de woonbebouwing ter verbetering van de bestaande stedenbouwkundige structuur.
4. De woningen vervangen bestaande bebouwing. Het vervangen van bestaande bebouwing, die niet per definitie een geluidsgevoelige bestemming heeft, door een geluidsgevoelige bestemming is hierbij eveneens mogelijk. Hierbij kan worden gedacht aan het omzetten van zorginstellingen of van bedrijfspanden naar woonruimte. Ook bij dorpsvernieuwingsplannen kan hiervan sprake zijn.
5. De woningen vervullen door de gekozen situering of bouwvorm een doelmatige akoestisch afschermdende functie voor andere woningen of andere geluidsgevoelige objecten. Bij woningen/appartementen moet het aantal dat een verbetering ondervindt *ten minste gelijk* zijn aan het aantal waaraan de afschermdende functie wordt toegekend. Bij andere geluidsgevoelige bestemmingen gaat het zowel om het aantal objecten als om het aantal geluidsgehinderden. De afscherming mag zijn gericht op zowel nieuwe als bestaande geluidsgevoelige bestemmingen.
6. De woningen worden binnen 500 m van een station of spoorhalte gesitueerd.
7. Er is sprake van een nieuwe of te wijzigen (spoor)weg, die een noodzakelijke verkeers- en vervoersfunctie zal vervullen. Voor de wegen, kan hierbij verwezen worden naar het Gemeentelijk Verkeers en Vervoers Plan (GVVP). De aangewezen wegen hebben een noodzakelijke verkeers- en vervoersfunctie.

8. Er is sprake van de aanleg van een weg die een zodanige verkeersverzamel functie zal vervullen, dat dat zal leiden tot aanmerkelijk lagere geluidsbelastingen van woningen (of andere geluidsgevoelige bestemmingen) binnen de zone van een andere weg of meerdere andere wegen. Hier is sprake van een direct milieuvoordeel elders.
9. Er is sprake van een wijziging van een industrieterrein waardoor voor een ongeveer gelijk aantal woningen binnen de zone aanmerkelijk lagere geluidsbelastingen optreden. Hier is sprake van een direct milieuvoordeel elders.