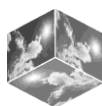


bestemmingsplan
'Buitengebied Maasdonk,
herziening Koksteeg 53 a Vinkel'

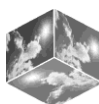
status: vastgesteld
datum: 26 maart 2013
projectnummer: 423310
adviseurs: Wle / Jke





Inhoudsopgave

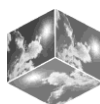
1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Het vigerend bestemmingsplan	2
1.4	Onderhavige bestemmingsplan	3
2	Projectprofiel	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Gebiedsbeschrijving	4
2.3	Projectbeschrijving	5
2.4	Ruimtelijke inpassing conform Structuurvisie Buitengebied Maasdonk	7
2.5	Parkeren en ontsluiting	9
2.6	Oriëntering en privacy	9
2.7	Duurzaamheid	10
3	Beleid	11
3.1	Inleiding	11
3.2	Rijksbeleid	11
3.3	Provinciaal beleid	12
3.4	Gemeentelijk beleid	14
4	Sectorale aspecten	16
4.1	Algemeen	16
4.2	Bodemkwaliteit	16
4.3	Wet geluidhinder	16
4.4	Luchtkwaliteit	17
4.5	Bedrijven en milieuzoneringen	18
4.6	Externe veiligheid	19
4.7	Kabels en leidingen	19
4.8	Flora en fauna	19
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	20
5	Waterparagraaf	22
5.1	Watertoets	22
5.2	Waterbeleid	22
5.3	Waterhuishoudkundige situatie	22
5.4	Invloed van het planvoornemen	23
5.5	Riolering	24



6	Juridische opzet	25
6.1	Algemeen	25
6.2	De verbeelding	25
6.3	De regels	25
7	Haalbaarheid	26
7.1	Economische en financiële haalbaarheid	26
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	26
7.3	Conclusie	27

Bijlage bij toelichting

Bijlage 1 - Vooroverleg- en inspraakverslag





1 Inleiding

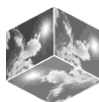
1.1 Aanleiding

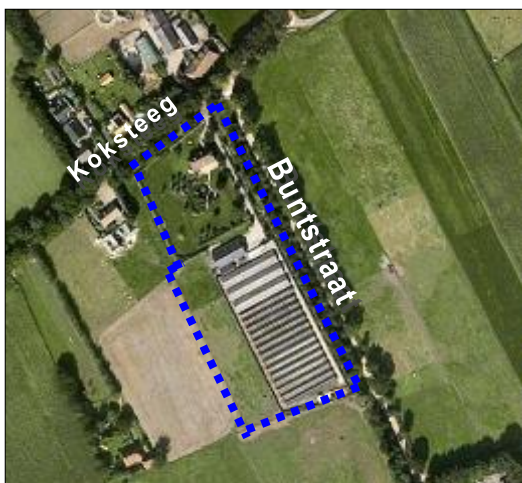
Aan de Koksteeg 53a te Vinkel, gemeente Maasdonk, is een nertsenfarm (circa 3.650 m² aan stallen) met bijbehorende bedrijfswoning gelegen. De eigenaar is voornemens de nertsenfarm te saneren en in ruil daarvoor 2 woningen te realiseren. De bestaande bedrijfswoning wordt omgezet naar een burgerwoning. Het planvoornemen vindt plaats in een zoekgebied verstedelijking, waarbij op grond van de gemeentelijke structuurvisie de bouw van (beperkte aantallen) woningen in het buitengebied mogelijk is. Aangezien het planvoornemen niet past binnen het vigerende bestemmingsplan, is het nodig het bestemmingsplan te herzien op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro).

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de benodigde ruimtelijke onderbouwing ten behoeve van de herziening, in de vorm van een toelichting. Aan bod komen de volgende aspecten:

- project- en gebiedsbeschrijving;
- toetsing aan het geldende beleid;
- toetsing aan milieuwetgeving en andere ruimtelijke wetgeving met betrekking tot bestaande of potentiële belemmeringen in de omgeving van het plangebied (bodemkwaliteit, luchtkwaliteit, geluidhinder, waterparagraaf, aanwezige leidingen, archeologische waarden en natuurlijke en landschappelijke aspecten);
- haalbaarheid;
- procedure.

Naast deze toelichting omvat dit bestemmingsplan regels en een verbeelding.





luchtfoto met afgekaderd plangebied



uitsnede vigerende bestemmingsplankaart

1.2 Ligging van het plangebied

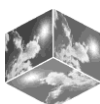
De Koksteeg is gelegen ten oosten van de kern Vinkel in de bebouwingsconcentratie Vinkelsestraat, waar conform de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied in beperkte mate en onder voorwaarden woningbouw mogelijk is (zie hoofdstuk 2.4). Het plangebied ligt op de hoek van de Koksteeg met de Buntstraat, welke een zandpad betreft tussen de Koksteeg en de ten zuiden van het plangebied lopende Vinkelsestraat. Deze maakt samen met de Koksteeg en de Buntstraat deel uit van de bebouwingsconcentratie en vormt daar de hoofdas van. In westelijke richting komt de Koksteeg uit in de kern Vinkel, van waaruit via de hoofdwegstructuur de rijksweg A59 te bereiken is.

Het plangebied met daarop de bestaande woning en stallen ligt op het adres Koksteeg 53a, op een tweetal percelen die bekend staan als gemeente Geffen, sectie E, nummers 415 en 416. Het plangebied is circa 15.385 m² groot.

1.3 Het vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk', dat door de raad van de gemeente Maasdonk is vastgesteld op 1 juni 1999 en dat door GS gedeeltelijk is goedgekeurd op 15 februari 2000. Ter plaatse van het plangebied is de hoofdbestemming 'Agrarisch gebied met landschappelijk waarden' met de subbestemming 'Agrarisch bouwblok' van toepassing.

Het planvoornemen gaat uit van de sanering van het ter plaatse aanwezige agrarisch bedrijf en de ontwikkeling van circa een halve hectare natuur, waarvoor in ruil op basis van de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied 2 nieuwe woningen worden gebouwd en de bestaande bedrijfswoning naar een burgerwoning wordt omgezet. De overige gronden binnen het plangebied komen dan wel blijven in gebruik als reguliere landbouwgrond. Het gebruik van de gronden voor agrarisch grondgebruik is conform het vigerende bestemmingsplan reeds mogelijk. Het gebruik van de gronden voor woondoeleinden (anders dan de bedrijfswoning) en de bouw van burgerwoningen is conform het vigerende bestemmingsplan echter niet toegestaan. Zo ook is de ontwikkeling van natuur niet toegestaan.



Door middel van een herziening van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse kan de voorgenomen ontwikkeling toch doorgang vinden. Met betrekking tot een initiatief zoals het planvoornemen is een dergelijke planologische regeling gebruikelijk en tevens conform de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied.

De gemeente Maasdonk heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied in voorbereiding. Dit bestemmingsplan ligt per 14 juni 2011 als voorontwerp ter inzage. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk is ten behoeve van het mogelijk maken van het planvoornemen het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.

1.4 Onderhavige bestemmingsplan

Het onderhavige bestemmingsplan maakt het mogelijk dat op de plaats van de gesaneerde stallen een tweetal woningen wordt gebouwd en dat de bestaande bedrijfswoning als burgerwoning in gebruik kan worden genomen. Het gedeelte waar de woningen zijn gelegen vormt het meest noordelijke deel van het plangebied en is circa 6.000 m² groot. Dit betreft deels een woonbestemming en deels een tuinbestemming. De tot natuur te ontwikkelen gronden (circa 4.550 m²) liggen centraal in het plangebied. Het resterende zuidelijke gedeelte van het plangebied krijgt samen met de langs de Buntstraat gelegen houtwal een agrarische waardenbestemming (circa 4.850 m²). De agrarische bedrijfsbestemming is niet langer van toepassing binnen het plangebied.

De hoogte van de woningen wordt, op basis van de stedenbouwkundige uitgangspunten van de Structuurvisie Maasdonk, vastgelegd op 1½ bouwlaag. Bij de bestaande woning mag in totaal 200 m² en bij de nieuwe woningen mag per woning in totaal 100 m² aan bijgebouwen worden gebouwd. De 200 m² bijgebouwen bij de bestaande woning wijkt af van het oppervlak aan bijgebouwen dat conform het nieuwe in voorbereiding zijnde bestemmingsplan voor het buitengebied is toegestaan (100 m²). Deze extra bijgebouwen dienen mede als compensatie voor het surplus aan gesloopte stallen op het perceel (surplusregeling: nieuwe bijgebouwen mogelijk tot een oppervlak van 25% van te slopen bijgebouwen, met een maximum van 200 m²). Daarmee is het betreffende oppervlak aan bijgebouwen bij de bestaande woning verantwoord.

In deze toelichting wordt de herziening van het bestemmingsplan onderbouwd en worden de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan gaat bieden, afgewogen. In de regels wordt een gedetailleerde omschrijving van de nieuwe bestemmingen gegeven en wordt duidelijk wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied zijn. De verbeelding (plankaart) betreft een visuele weergave hiervan.

Het bestemmingsplan is opgezet conform de eisen die de Wro en de gemeente Maasdonk daaraan stellen. De regels zijn opgesteld conform de standaardregels SVBP2008, de verbeelding voldoet aan de meest actuele digitaliseringseisen conform IMRO2008.





bestaande woning Koksteeg 53a



te slopen stallen nertsenfarm

2 Projectprofiel

2.1 Inleiding

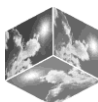
Het planvoornemen gaat uit van de sanering van een nertsenfarm ter grootte van circa 3.650 m² aan bedrijfsgebouwen, gelegen aan de Koksteeg 53a. De bestaande bedrijfswoning blijft gehandhaafd als burgerwoning. Daarnaast vindt natuurontwikkeling plaats in de vorm van de aanleg van circa een halve hectare natuur en zal circa 1.075 m² aan erfverharding verdwijnen. In ruil voor de sanering van de nertsenstallen en de natuurontwikkeling worden op basis van de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied twee nieuwe woningen gerealiseerd aan de achterzijde van de bestaande woning, aan de Buntstraat.

2.2 Gebiedsbeschrijving

De Koksteeg ligt ten oosten van de kern Vinkel in een bebouwingsconcentratie, waarbij het plangebied aan de zuidzijde van de weg is gesitueerd op de kruising van de Koksteeg met de Buntstraat. De bebouwing in de omgeving bestaat uit woonbebouwing met een al dan niet agrarische oorsprong in 1 tot 2 bouwlagen, afgedekt met een kap. Het gaat hierbij deels om traditionele langgevelboerderijen, deels om in een later stadium gebouwde vrijstaande woonbebouwing.

De oude, van oorsprong agrarische woningen hebben grotendeels een traditionele uitstraling. De later gebouwde woonbebouwing wordt gekenmerkt door een breed palet aan bouwstijlen. Hierdoor heeft het geheel van bebouwing geen uniform karakter. Aan beide zijden van de Koksteeg liggen de woningen op circa 10 tot 15 meter weg, evenwel is van een duidelijke rooilijn geen sprake.

Afgezien van de Rijksweg A59 zijn in de ruimere omgeving van het plangebied geen grote hoofdinfrastructuurle werken aanwezig. De omgeving bestaat met name uit agrarische gronden. Op grotere afstand ligt in westelijke richting 's-Hertogenbosch en in noordoostelijke richting Oss.



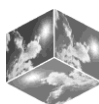
2.3 Projectbeschrijving

De bestaande bedrijfswoning wordt als burgerwoning in gebruik genomen en blijft ongewijzigd. De sloop van de stallen en de overige bijgebouwen op het perceel en de verwijdering van het grootste deel van de erfverharding schept de ruimte voor de bouw van de 2 nieuwe woningen en de daarbij behorende bijgebouwen. Op de kavel van de bestaande woning wordt een bijgebouw met een oppervlakte van ten hoogste 200 m² teruggebouwd aan de achterzijde van de woning. Deze 200 m² aan bijgebouwen is mogelijk door gebruik te maken van de surplus-regeling, waarbij de sloop van extra stallen kan worden aangewend voor het ter compensatie daarvan toestaan van meer bijgebouwen. Normaal gesproken is maximaal 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. De ontsluiting van de bestaande woning en het nieuwe bijgebouw vindt gelijk aan de huidige situatie plaats via een oprit naar de Koksteeg.

De nieuwe woningen zijn met de lange gevel gericht op de Buntstraat en zijn opgebouwd in 1 tot 1½ bouwlaag, afgedekt met kap. De woningen sluiten wat betreft maatvoering en materiaalgebruik aan bij de bestaande woning aan de Koksteeg 53a, evenals bij de stedenbouwkundige uitgangspunten zoals vastgelegd in de gemeentelijke structuurvisie. Bij elke woning mag tot ten hoogste 100 m² aan bijgebouwen worden opgericht, conform de regeling in het in voorbereiding zijnde nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied. De bijgebouwen zijn met de korte gevel naar de straatzijde gericht en refereren met de maatvoering en positionering aan de te slopen stallen die nu nog op deze plek staan. De nieuwe woningen en de daarbij behorende bijgebouwen worden via een inrit per woning ontsloten op de Buntstraat. Daarbij wordt de langs de Buntstraat gelegen groenstrook doorsneden.

Een gedeelte van de aangrenzende gronden, ter grootte van circa een halve ha, wordt omgevormd tot natuurgebied. Hier wordt natuur tot ontwikkeling gebracht, met ondermeer enkele verspreide bomen en bosschages. Daarmee wordt de structuur van de houtwal langs de Buntstraat in zijn waarde gelaten en blijft de zichtlijn langs de oostzijde van de bestaande woning intact, terwijl toch natuurontwikkeling kan plaatsvinden in een vorm die aansluit bij de aangrenzende agrarische graslanden. Door een strategische plaatsing van de bomen en bosschages worden de nieuwe woningen tevens landschappelijk ingepast. De natuurontwikkeling dient voor een klein deel ook ter compensatie van het doorsnijden van de houtwal langs de Buntstraat.

Het resterende gedeelte van het plangebied blijft in gebruik voor agrarische doeleinden. Het betreft echter niet langer agrarische bedrijfsdoeleinden, maar zuiver het gebruik voor landbouwgrond (akkerland, weidegrond), zoals aansluitend bij het plangebied in de omgeving ook het geval is.





tuin bij bestaande woning

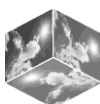


landbouwgrond aansluitend bij het plangebied

Het plangebied is in totaal circa 15.385 m² groot. In de huidige situatie behoort de gehele kavel bij de bestaande bedrijfswoning. In de nieuwe situatie zal de bestaande woning en de daarbij behorende tuin en bijgebouwen bestaan uit vrijwel het gehele perceel met nummer 415, dat circa 4.520 m² groot is. De kavel van de bestaande woning wordt circa 4.300 m² groot. Het perceel met nummer 416 is circa 8.665 m² groot. Hier, en op het resterende gedeelte van het perceel met nummer 415 (circa 220 m²), komen de 2 kavels voor de nieuwe woningen, die elk een oppervlakte van circa 850 m² hebben (600 m² woonbestemming en 250 m² tuinbestemming). Van de resterende circa 7.600 m² van het perceel wordt circa 4.500 m² voor natuurontwikkeling gebruikt, welke tevens de groenaankleding vormt ten behoeve van de landschappelijke inpassing van de nieuwe ontwikkeling. Resteert op dit perceel 2.600 m², die voor landbouwdoeleinden in gebruik blijven. Tenslotte maakt ook de bestaande aan de Buntstraat gelegen houtwal deel uit van het plangebied (circa 2.200 m²). Deze blijft, op de aanleg van inritten ten behoeve van de ontsluiting van de nieuwe woningen na, ongewijzigd. De nieuwe situatie wordt vastgelegd in de regels van dit bestemmingsplan en in een anterieure overeenkomst tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

De twee nieuwe woningen en de bijbehorende bijgebouwen worden gebouwd ter compensatie van de sloop van de circa 3.650 m² aan bedrijfsgebouwen, de verwijdering van circa 1.075 m² aan erfverharding en de aanleg van een halve hectare natuur. De totale oppervlakte aan bebouwing bedraagt in de nieuwe situatie maximaal 875 m², bestaande uit 475 m² voor de woningen (187 m² voor de bestaande woning en 144 m² voor beide nieuwe woningen) en 400 m² aan bijgebouwen. Het oppervlak aan bebouwing neemt derhalve af met minimaal 2.775 m². Ook het aandeel verharding zal in de nieuwe situatie kleiner zijn. Samen met de aanleg van 4.500 m² aan nieuwe natuur wordt hiermee de compensatie door middel van de bouw van de twee nieuwe woningen verantwoord.

De sloop van de stallen dient plaats te vinden binnen een in samenspraak met de gemeente Maasdonk te bepalen periode na vaststelling van het bestemmingsplan. Binnen twee jaar na de sloop van de stallen zal de aanleg van de natuur plaats dienen te vinden.





2.4 Ruimtelijke inpassing conform Structuurvisie Buitengebied Maasdonk

Het planvoornemen vindt plaats in een zoekgebied voor verstedelijking, zoals opgenomen in de provinciale Verordening Ruimte (zie ook paragraaf 3.3.2). In dergelijke gebieden is in beperkte mate en onder voorwaarden woningbouw in het buitengebied mogelijk. De gemeente Maasdonk heeft dit beleid nader uitgewerkt in haar Structuurvisie Buitengebied', vastgesteld d.d. 16 december 2009 (zie ook paragraaf 3.4.1). Daarbij zijn algemene randvoorwaarden opgesteld en ontwerprichtlijnen gemaakt voor diverse deelgebieden, waaronder de bebouwingsconcentratie Vinkelsestraat, waarvan het plangebied deel uitmaakt.





In de bebouwingsconcentratie wordt gestreefd naar mogelijke verdichtingen in het lint met aandacht voor de landschappelijke afronding. Daarbij mag het lint niet dichtgroeien, er moeten openingen en doorzichten behouden blijven. Ook bestaande kavelstructuren en landschappelijke gradiënten dienen zoveel mogelijk in stand te worden gehouden en waar mogelijk versterkt. De elementen die daarbij gebruikt kunnen worden zijn houtwallen, elzensingels en bosperceeltjes (hakhout) als erfbegrenzingsen.

Hoofdgebouwen dienen op de weg te zijn georiënteerd. Het streven is maximaal 100 m² aan bijgebouwen per woning toe te staan, waarbij de bijgebouwen in samenhang zijn met en ondergeschikt aan het hoofdgebouw. De bebouwing (hoofdgebouw) mag tot 2 bouwlagen met kap hoog zijn en dient in streekeigen materiaal te worden uitgevoerd.

Ter plaatse van het plangebied laat de streefbeeldkaart voor de bebouwingsconcentratie Vinkelsestraat zien dat hier storende bebouwing aanwezig is in de vorm van de nertsenstallen. De bestaande woning en een gedeelte van het gebied langs de Buntstraat is aangeduid als bebouwingsconcentratie met potentiële RVR regelingen / functieveranderingen (met of zonder beplanting). Ten westen van het plangebied loopt een zichtlijn tussen de Vinkelsestraat en de Koksteeg.

Het planvoornemen om de bestaande nertsenfarm te saneren in ruil voor de bouw van twee woningen sluit aan bij het beleid uit de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied in het algemeen en de uitwerking voor dit gebied in het bijzonder. De storende bebouwing in de vorm van de stallen verdwijnt, evenals de stank en overlast die gepaard gaat met het transport dat aan de nertsenfarm verbonden is. De nieuwe woningen komen te liggen binnen de grenzen van de bebouwingsconcentratie. De bestaande kavelstructuur blijft gehandhaafd, waarbij een landschappelijke inpassing plaatsvindt door middel van de aansluitende natuurontwikkeling. Hierdoor is sprake van een aanzienlijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse.



De nieuwe woningen zijn gericht op de Buntstraat, door deze situering blijft de zichtlijn ten westen van het plangebied onaangeroerd. De woningen passen wat betreft maatvoering en materiaalgebruik bij de voorwaarden zoals gesteld in de Structuurvisie Buitengebied. Bij de nieuwe woningen wordt wat betreft bijgebouwen eveneens aangesloten bij het gemeentelijk beleid uit de Structuurvisie en bij elke woning is derhalve 100 m² aan bijgebouwen toegestaan. Bij de bestaande woning wordt 200 m² aan bijgebouwen toegestaan. Dit wijkt af van de regeling in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied, maar is wel conform de provinciale beleidsregels Ruimte voor Ruimte. De genoemde 200 m² betreft in feite het oppervlak van de bestaande schuur. Deze wordt afgebroken en op basis van de surplus-regeling dichter bij de woning herbouwd, waarmee de bestaande rechten worden gerespecteerd. Op basis van de surplus-regeling is het mogelijk tot 25% van het oppervlak van te slopen bijgebouwen terug te bouwen, tot een absoluut maximum van 200 m² (zoals in onderhavig geval) in plaats van de reguliere 100 m².

2.5 Parkeren en ontsluiting

Gelijk aan de huidige situatie wordt de bestaande woning direct ontsloten op de Koksteeg. De nieuwe woningen worden gezegd ontsloten op de Buntstraat, welke uiteindelijk ook op de Koksteeg aansluit. In de huidige situatie betreft de Buntstraat een zandpad, waaraan ter hoogte van de aansluiting op de Vinkelsestraat reeds 2 woningen aanwezig zijn. Hierin vinden geen wijzigingen plaats, de Buntstraat blijft derhalve een zandpad en wordt niet verhard. Ten behoeve van de ontsluiting zal de aanwezige houtwal langs de Buntstraat op twee plaatsen onderbroken worden, ter realisatie van een inrit voor beide nieuwe woningen.

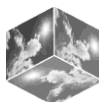
De woningbouw zal leiden tot een kleine toename in het aantal verkeersbewegingen ter plekke. Deze toename is echter dermate gering, dat de invloed op de verkeersafwikkeling ter plaatse verwaarloosbaar klein is.

Parkeren ten behoeve van de twee nieuwe woningen vindt geheel plaats op eigen terrein, zoals dat ook bij de bestaande woning reeds het geval is. Per woning wordt uitgegaan van 2 parkeerplaatsen op eigen terrein. Hiervoor bieden de percelen voldoende ruimte.

2.6 Oriëntering en privacy

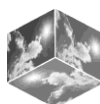
In de oriëntering van de bestaande woning wijzigt niets. Deze woning ligt in de huidige situatie reeds op voldoende afstand van andere woningen. De nieuwe woningen worden op de Buntstraat georiënteerd. De woningen hebben een vrij uitzicht over het agrarische gebied ten oosten van het plangebied en liggen op geruime afstand van andere woningen, inclusief de bestaande woning aan de Koksteeg 53a.

De privacy van de nieuwe woningen is door de ligging op afstand van andere woningen gewaarborgd. Door middel van beplanting kan de privacy van beide nieuwe woningen ten opzichte van elkaar eveneens worden gewaarborgd. De privacy van omliggende woningen en omwonenden komt niet in het geding.



2.7 Duurzaamheid

Duurzame ontwikkeling is te zien als een ontwikkelingsproces, waarbij gestreefd wordt naar het tot stand brengen van een duurzame samenleving. Dit gebeurt door in alle stadia van een planproces kansen en mogelijkheden te benutten voor het realiseren van een hoge ruimtelijke kwaliteit in combinatie met een zo laag mogelijke milieubelasting, en deze in de tijd weten te handhaven, zodat ook toekomstige generaties daarin delen. Ook de gemeente Maasdonk heeft in haar beleidsdoelstellingen duurzaamheid opgenomen en wenst deze structureel in ontwikkelingsplannen op te nemen. In het planvoornemen wordt de gewenste duurzaamheid bereikt door gebruik te maken van natuurlijke duurzame materialen en door een goede isolatie.



3 Beleid

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Maasdonk.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Nota Ruimte*

In de Nota Ruimte (VROM, 2006) wordt de visie omschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit gebeurt voor een periode tot 2020. De nota is niet opgesteld om ruimtelijke beperkingen te stellen, maar juist om gewenste (gebiedsgerichte) ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren, die een bijdrage leveren aan een sterke economie, een aantrekkelijk land en een leefbare en veilige samenleving. Hierbij staat het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' centraal.

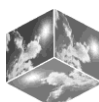
Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

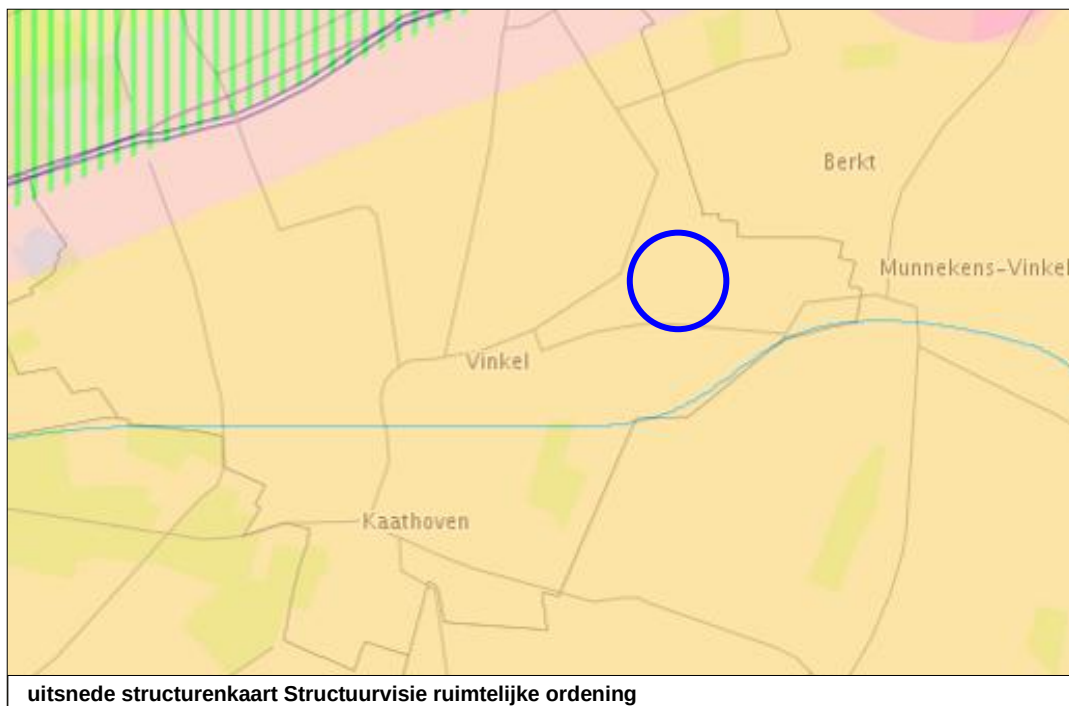
- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

Op het plangebied is met name de eerste doelstelling van toepassing. Het planvoornemen gaat uit van de sanering van een nertsenfarm in ruil voor de nieuwbouw van 2 woningen. Dit is een vorm van intensivering, welke bijdraagt aan een verdere bundeling van stedelijkheid. Het planvoornemen past zodoende binnen het in de Nota Ruimte geformuleerde beleid.

3.2.2 *Nota Mensen, wensen, wonen (2000)*

In de nota Mensen, wensen, wonen wordt de visie op wonen in de 21e eeuw gegeven. Een van de kernthema's is 'meer ruimte voor groene woonwensen'. De druk op niet-stedelijke gebieden is groot. Dit komt enerzijds doordat een deel van de woningzoekenden niet in stedelijke gebieden hun woonwensen kan realiseren. Anderzijds willen mensen ruim en groen wonen. Er is behoefte aan ruimere en eigen woningen. Woonmilieudifferentiatie en de betekenis van groen als kwaliteitsdrager in stedelijke milieus worden steeds belangrijker. Wonen in en nabij dorpen is, zeker bij de huidige inwoners, populair. Er is een aantrekkelijk woonklimaat door de ruimte, de nabijheid van het buitengebied en de specifieke sociale banden. Het voornemen om de in ruimtelijk en functioneel opzicht hinderlijke stallen te slopen en hiervoor in de plaats 2 nieuwe woningen te realiseren vormt hiervan een voorbeeld. Hier kan worden voldaan aan de wens van ruim en groen wonen.





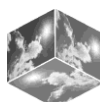
3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 *Structuurvisie ruimtelijke ordening*

De structuurvisie ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010 en inwerkingtreding d.d. 1 januari 2011) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.



Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

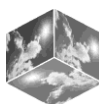
Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

Het plangebied is binnen de structuurvisie RO aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. Het beleid is er hier op gericht om multifunctioneel gebruik mogelijk te maken. In bebouwingsconcentraties, waar ook het plangebied in is gelegen, is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. De ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Het planvoornemen is een voorbeeld van een ontwikkeling die past binnen het provinciale beleid. De woonfunctie in de bebouwingsconcentratie wordt versterkt, waarbij tegelijkertijd een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit ter plaatse optreedt.

3.3.2 Verordening Ruimte

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een verordening Ruimte opstellen. De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Één van de hoofdlijnen van de verordening heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in de kern de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit strekt ertoe dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk plaatsvinden door hergebruik of intensivering op of binnen bestaand bebouwd gebied (het zogenaamde VAB-beleid). Daarnaast houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met de kwaliteiten van de omgeving.



De zorgplicht voor de kwaliteitsverbetering van het landschap is van toepassing op alle ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur. Dit houdt in dat in geval van een ruimtelijke ontwikkeling (nieuw stedelijke ruimtebeslag en agrarische, recreatieve en andere ontwikkelingen in het buitengebied) er een tegenprestatie wordt verwacht in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap.

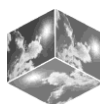
Op basis van artikel 11.4 van de Verordening Ruimte is onder voorwaarden de ontwikkeling van nieuwbouw van één of meerdere woningen mogelijk in een bebouwingsconcentratie binnen een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. De voorwaarden zien op een goede landschappelijke inpassing van de te bouwen woningen, een afdoende ruimtelijke kwaliteitsverbetering en het niet ontstaan van een verdere stedelijke ontwikkeling. Het plangebied is gelegen in het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling rond de kern Vinkel. Het planvoornemen is opgezet met het oogmerk de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Overlastgevende stallen worden vervangen door 2 nieuwe vrijstaande woningen. De landschappelijke inpassing krijgt daarbij een impuls en er vindt natuurontwikkeling plaats, rekening houdend met de landschappelijke kwaliteiten ter plaatse. Er is daarbij sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, doordat hierbij geen nieuw onbebouwd buitengebied is betrokken, maar een nieuwe functie wordt gegeven aan gronden met daarop de te slopen stallen. De kwaliteitsverbetering ter plaatse is derhalve met name landschappelijk van aard: de voormalige stallen van de nertsenhouders zullen geheel worden gesloopt en de resterende en nieuwe bebouwing zal landschappelijk worden ingepast en daarmee waar nodig aan het zicht onttrokken worden. Een goede landschappelijke en architectonische inpassing is uitgangspunt van het planvoornemen. Onderdeel van de toelichting is een beschrijving van de toekomstige ruimtelijke structuur en de inpassing daarin van de bestaande en nieuwe woning op het perceel aan de Koksteeg en Buntstraat. Door middel van een inrichtingsvoorstel is een en ander ook geïllustreerd, zoals weergegeven in paragraaf 2.3.

Op grond van het voorgaande mag worden geconcludeerd dat het planvoornemen aansluit bij het beleid zoals verwoord in de provinciale Verordening ruimte.

3.4 Gemeentelijk beleid

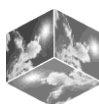
3.4.1 Structuurvisie Buitengebied

De Structuurvisie Buitengebied dient als basis voor het in voorbereiding zijnde, nieuwe bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Maasdonk. De Structuurvisie Buitengebied vormt een afwegingskader voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Daarbij inbegrepen zijn richtlijnen voor versterking van de kernkwaliteiten van het landschap en een visie op bebouwingsconcentraties. In de Structuurvisie Buitengebied is tevens de surplusregeling opgenomen. Deze houdt in dat normaal gesproken 100 m² aan bijgebouwen bij woningen is toegestaan in het buitengebied, tenzij ter plaatse bestaande bijgebouwen worden gesloopt. In dat geval mag tot 25% van het oppervlak van de gesloopte bijgebouwen worden teruggebouwd in de vorm van nieuwe bijgebouwen bij de woning, tot een maximum van 200 m² in plaats van 100 m².



In het kader van het beleid ten aanzien van nieuwe (woningbouw)ontwikkelingen in het buitengebied, zoals tevens verwoord in de Structuurvisie Buitengebied, wordt door de initiatiefnemer een financiële bijdrage geleverd. Deze bijdrage zal door de gemeente worden ingezet ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Op deze financiële bijdrage zijn de kosten van de sloop van de nertsenstallen, de restwaarde daarvan en de kosten van de natuurontwikkeling rond de 2 nieuwe woningen in mindering gebracht. Een en ander is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Maasdonk en de initiatiefnemer.

Het planvoornemen past aldus binnen het in de Structuurvisie Buitengebied verwoorde beleid, zoals in hoofdstuk 2.4 ook al uitvoerig is toegelicht.





Koksteeg



Buntstraat

4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

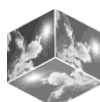
4.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Het planvoornemen gaat uit van het slopen van 3.650 m² aan voormalige nertsenstallen, waarvoor ter compensatie 2 woningen worden opgericht op de vrijgekomen ruimte. Gelet op het voormalige en het voorgenomen gebruik wordt het uitvoeren van een bodemonderzoek in het onderhavige geval als noodzakelijke voorwaarde gezien. Een dergelijk onderzoek zal worden uitgevoerd na sloop van de stallen, wanneer de bouwvergunning voor de woningen wordt aangevraagd.

4.3 Wet geluidhinder

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. Voor de bestaande woning aan de Koksteeg 53a hoeft geen onderzoek te worden uitgevoerd, aangezien deze in ruimtelijk en constructief opzicht niet wijzigt. Het enige dat verandert is een functionele omzetting van bedrijfs- naar burgerwoning.



De bouw van de 2 nieuwe woningen betreft wel een nieuwbouwplan dat aan de Wet geluidhinder dient te worden getoetst. De woningen zijn gelegen in een 60 km/h-zone, een wegtype dat normaal gesproken zoneplichtig is. De Buntstraat is echter een onverharde weg, welke bovendien niet toegankelijk is voor motorvoertuigen, uitgezonderd bestemmingsverkeer. Het bestemmingsverkeer betreft waarschijnlijk enkel landbouwvoertuigen en verkeer ten behoeve van de 2 bestaande woningen aan de Buntstraat 2 en 4, ten zuiden van het plangebied.

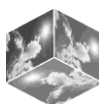
Het plangebied valt echter tevens binnen de zone van de Koksteeg, een zoneplichtige 60 km/h-weg waarover meer verkeer plaatsvindt. Uit de geluidsniveaukaart van de gemeente Maasdonk blijkt dat de locatie van de nieuwe te bouwen woningen binnen de contour van <48 dB valt. Dit houdt in dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet wordt overschreden en de aanvraag van een ontheffing niet noodzakelijk is. Gelet hierop wordt het uitvoeren van een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï evenmin noodzakelijk geacht.

4.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht. De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die 'Niet in betekende mate' (NIBM) en 'In betekende mate' (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen.

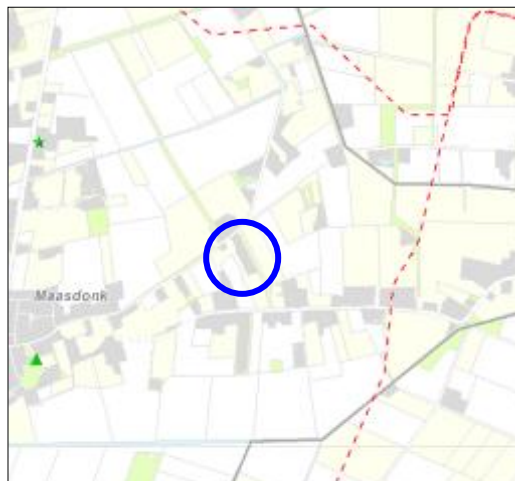
In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium $\geq$ 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en $\geq$ 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien een tweetal nieuwe woningen wordt opgericht. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.





uitsnede veehouderijbedrijvenkaart



uitsnede Risicokaart

4.5 Bedrijven en milieuzoneringen

4.5.1 Geurhinder agrarische bedrijven

Op 1 januari 2007 is de Wet geurhinder veehouderijen in werking getreden. In deze wet zijn normen opgenomen die moeten worden gehanteerd bij de verlening van een milieuvergunning aan een agrarisch bedrijf waarin vee wordt gehouden. Echter ook in de omgekeerde situatie, waarbij in de omgeving van agrarische bedrijven een nieuw geurgevoelig object wordt gesitueerd of uitgebreid, dient aan de wet te worden getoetst (de zogenoemde 'omgekeerde werking').

Conform de veehouderijbedrijvenkaart van de provincie is het plangebied gelegen binnen de geurcontour van een agrarisch bedrijf. Het betreft echter de contouren van de momenteel binnen het plangebied aanwezige nertsenfarm, welke door middel van het onderhavige planvoornemen zal worden gesaneerd. De vergunning voor het uitoefenen van de nertsenfarm zullen daarbij worden ingetrokken, waardoor de weergegeven contouren niet meer zullen gelden. Na de bestemmingsplanherziening zal de uitoefening van een veehouderij binnen het plangebied niet meer mogelijk zijn. Hiermee zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen ten aanzien van het aspect geurhinder. De woningbouw heeft evenmin nadelige gevolgen voor agrarische bedrijven in de omgeving.

4.5.2 Overige bedrijven

In de nabije omgeving van het plangebied zijn verder geen (reguliere) bedrijven gelegen. De meest nabije bedrijven liggen aan de Vinkelsestraat, op ruim 200 meter van het plangebied verwijderd. Het planvoornemen ondervindt daardoor geen hinder van bedrijfsactiviteiten. Omgekeerd geldt tevens dat het planvoornemen geen nadelige invloed uitoefent op bedrijven in de omgeving.



4.6 Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport. Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Daarbij gaat het om de risico's verbonden aan 'risicovolle inrichtingen', waar gevaarlijke stoffen worden geproduceerd, opgeslagen of gebruikt en anderzijds om het 'vervoer van gevaarlijke stoffen' via wegen, spoorwegen, waterwegen en buisleidingen.

De huidige situatie met betrekking tot externe veiligheid wijzigt niet door het planvoornemen. In en direct rond het plangebied zijn geen inrichtingen gelegen die zijn opgenomen in de lijst met risicovolle bedrijven in de gemeente Maasdonk en die van invloed kunnen zijn op het plangebied. De Risicokaart van het Interprovinciaal Overleg (IPO) bevestigt dit.

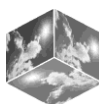
Voor het vervoer van gevaarlijke stoffen geldt de 'Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen'. In de nabijheid van het plangebied komen geen rail- en wegtransportroutes voor uit de lijsten met aandachtspunten of knelpunten voor het plaatsgebonden risico (PR) en groepsrisico (GR). Onderzoek is dan ook niet aan de orde. In deze situatie zijn geen veranderingen voorzien. In de nabijheid van het plangebied zijn geen rijks-, spoor- en waterwegen gelegen. Op circa 2 kilometer afstand noordelijk loopt de snelweg A59.

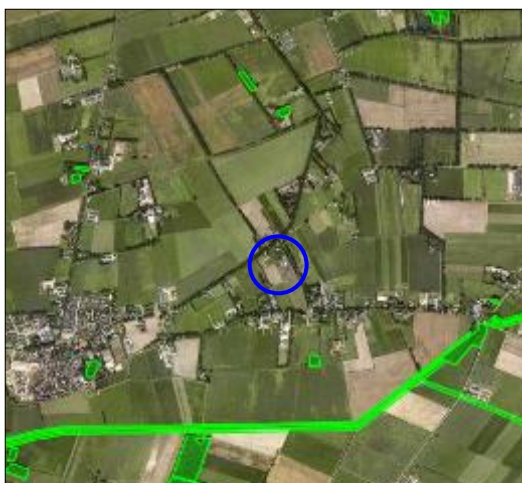
4.7 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen. Op circa 650 meter ten oosten van het plangebied loopt een buisleiding van de Gasunie voor het transport van gevaarlijke stoffen. De contouren bij deze leiding en de leiding zelf hebben geen gevolgen voor het planvoornemen.

4.8 Flora en fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden.





EHS-gebieden in de omgeving (groen)



groene agrarische omgeving

In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura-2000 gebieden. Wel liggen in de ruimere omgeving van de Koksteeg en Buntstraat enkele EHS-gebieden. Het plangebied ligt op ruime afstand van deze waardevolle gebieden en is zelf niet gelegen in een EHS of stiltegebied. De omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden.

Uit een quick-scan (bron: www.natuurloket.nl) blijkt dat in het kilometerhok waarbinnen het plangebied valt, 2 vaatplanten zijn aangetroffen, die op de rode lijst voorkomen. Gelet op de aard en het huidige gebruik van het plangebied (agrarische bebouwing met grotendeels verhard erf) is het niet aannemelijk dat deze beschermde flora zich in het plangebied bevindt. Waarschijnlijker is het dat deze zijn aangetroffen in het open landelijke gebied in de ruimere omgeving van het plangebied.

Daar het planvoornemen ook voorziet in natuurontwikkeling, zullen in de nabije toekomst de natuurwaarden ter plaatse toenemen. Daarmee worden de voorwaarden geschapen voor een toename van de aanwezige flora en fauna.

4.9 Archeologie en cultuurhistorie

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De locatie is op de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Maasdonk deels aangeduid als een gebied met een hoge verwachting en deels als een gebied met een lage verwachting. In het gebied met de hoge verwachting bestaat normaal gesproken de kans op het aantreffen van archeologische waarden. De nieuwe woningen zijn in dit gebied gesitueerd.

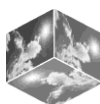
De gemeente Maasdonk schrijft voor dat in gebieden met een lage verwachting geen aanvullend onderzoek nodig is. In gebieden met een hoge verwachtingswaarde is dat wel het geval indien de bodemverstoring dieper dan 30 cm is en over een groter oppervlak plaatsvindt dan 200 m². Dit laatste is het geval in de onderhavige situatie.





De grond is echter tijdens de bouw van de stallen dermate geroerd, dat eventueel aanwezige archeologische waarden reeds verloren zijn gegaan. Tijdens de bouw van de stallen is evenmin gestuit op archeologische resten. De nieuwe woningen worden gebouwd op de plaats van de voormalige stallen, alwaar de bodem reeds geroerd is. Het uitvoeren van een verkennend archeologisch onderzoek wordt om die reden niet noodzakelijk geacht. Wel zullen eventuele bij de werkzaamheden aan te treffen toevondsten conform artikel 53 van de Monumentenwet 1988 gemeld dienen te worden aan het bevoegd gezag.

De Koksteeg is op de cultuurhistorische waardenkaart in zijn geheel aangeduid als een historisch geografisch lijn met een redelijk hoge waarde. Aan de Buntstraat is geen bijzondere waarde toegekend. In het plangebied zelf zijn geen rijksmonumenten of gebouwen die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) aanwezig. Geconcludeerd mag worden dat met het planvoornemen geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn.



5 Waterparagraaf

5.1 Watertoets

Het doel van de watertoets is om water een uitgesproken en inhoudelijk betere plaats te geven bij het opstellen en beoordelen van alle waterhuishoudkundig relevante plannen. De watertoets vraagt niet alleen een beschrijving van de waterhuishoudkundige situatie en de invloed die de voorgestane ruimtelijke ontwikkelingen hebben, maar ook een vroegtijdig overleg met waterbeheerders.

Het planvoornemen wordt in het kader van de Watertoets voorgelegd aan het watertoetsloket van het Waterschap Aa en Maas.

5.2 Waterbeleid

5.2.1 *Waterwet*

Op 22 december 2009 is de Waterwet in werking getreden. Een achttal wetten is samengevoegd tot één wet, de Waterwet. De Waterwet regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Daarnaast levert de Waterwet een flinke bijdrage aan kabinetsdoelstellingen zoals vermindering van regels, vergunningstelsels en administratieve lasten.

Naast de Waterwet blijft de Waterschapswet als organieke wet voor de waterschappen bestaan. Een belangrijk gevolg van de Waterwet is dat de huidige vergunningstelsels uit de afzonderlijke waterbeheerwetten worden gebundeld. Dit resulteert in één vergunning, de Watervergunning.

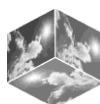
5.2.2 *Keur*

De Keur is een verordening van waterschap Aa en Maas die regelt wat wel en niet mag in of nabij oppervlaktewater en dijken. In 2011 is de nieuwe keur van het waterschap Aa en Maas vastgesteld. Deze is derhalve van toepassing op het plangebied.

5.3 Waterhuishoudkundige situatie

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

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



5.4 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van de sloop van circa 3.650 m² aan nertsenstallen, het verwijderen van circa 1.075 m² aan verharding en de bouw van 2 nieuwe woningen met bijgebouwen op de vrijgekomen ruimte. Aangezien de nieuwe bebouwing wat betreft oppervlak aanzienlijk kleiner zal zijn dan de te slopen stallen en ook het aandeel bestrating binnen het plangebied afneemt, gaat van het planvoornemen een positieve invloed uit ten aanzien van het totale waterbergende vermogen ter plekke.

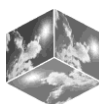
Het totale verharde oppervlak in de huidige situatie beslaat circa 4.725 m², in de nieuwe situatie zal dit circa 1.100 m² zijn. Daarvan heeft circa 500 m² betrekking op de bestaande woning met bijgebouwen en verharding en circa 600 m² op de nieuw te realiseren woningen met bijgebouwen en verharding.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Dit geldt tevens voor de onderhavige situatie, waar sprake is van een afname aan verharding. Bij de mogelijke omgang met hemelwater worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. Voor een tweetal woningen wordt dit niet gestimuleerd. De bodemopbouw ter plaatse staat infiltratie kaamt infiltratie in principe mogelijk. Het betreft een lichte zandgrond met een circa 30 cm diepe toplaag van teeltaarde. Infiltratie is binnen het plangebied in de praktijk echter maar beperkt mogelijk, in verband met de hoge GHG. Mogelijkheden voor waterberging zijn wel aanwezig, in combinatie met lozing op het oppervlaktewater via afstroming.

De behandeling van het hemelwater bij de bestaande woning zal in het kader van het planvoornemen ongewijzigd blijven. De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit die nodig is ten behoeve van de 2 nieuwe woningen is afhankelijk van het aantal m² aan verharding, hetgeen in onderhavig geval circa 600 m² bedraagt. Hiervan uitgaande is een bergingscapaciteit vereist van 25 m³ bij een T=10 neerslagsituatie. Voor een T=100 situatie bedraagt dit 32 m³. Om volledige infiltratie van het hemelwater mogelijk te maken, moet de infiltratievoorziening boven de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) worden aangelegd.

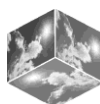
In de benodigde bergingscapaciteit zal worden voorzien door de aanleg van enkele poelen/vijvers in de tuinen bij de woningen of op de aangrenzende als natuurgebied in te richten percelen. Gelet op de hoge GHG zullen deze poelen/vijvers een gezamenlijke oppervlakte van circa 80 m² moeten hebben, teneinde de benodigde bergingscapaciteit boven de GHG te kunnen realiseren. Afvoer naar oppervlaktewater in de omgeving is niet mogelijk. In geval van een extreme neerslagsituatie zal het water vanuit de poelen/vijvers overlopen naar het aangrenzende te ontwikkelen natuurgebied.



Ook als gevolg van de hoge GHG worden de percelen deels opgehoogd ten behoeve van de bouw van de nieuwe woningen. Hiermee dient voorkomen te worden dat ter plaatse van de woningen wateroverlast zal optreden.

5.5 Riolering

De twee nieuwe woningen worden net als de bestaande woning aangesloten op de bestaande riolering aan de Koksteeg. Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de regionale RWZI.



6 Juridische opzet

6.1 Algemeen

Op basis van de Wet ruimtelijke ordening bepaalt een drietal zaken de opzet en inrichting van de bestemmingsplanregels, te weten:

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

Bij het opstellen van de inhoud van de regels is de systematiek van de gemeente Maasdonk aangehouden.

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

6.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

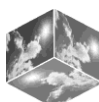
- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen', 'Tuin', 'Natuur' en 'Agrarisch met waarden - Landschapswaarden';
- de dubbelbestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting';
- de aanduidingen 'specifieke vorm van agrarisch met waarden - landschapselement' en 'maximum oppervlakte bijgebouwen'.

In het bestemmingsvlak 'Wonen' mogen onder bepaalde voorwaarden gebouwen en bijgebouwen opgericht worden.

6.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 als volgt opgebouwd:

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



7 Haalbaarheid

7.1 Economische en financiële haalbaarheid

De voorgenen realisering van twee nieuwe woningen betreft een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. Voor de gemeente Maasdonk zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan. In het kader van het gemeentelijke beleid voor het buitengebied wordt door de initiatiefnemer een financiële bijdrage geleverd, die door de gemeente zal worden ingezet ter verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het buitengebied. Op deze financiële bijdrage zijn de kosten van de sloop van de nertsenstallen, de restwaarde daarvan en de kosten van de natuurontwikkeling rond de nieuwe woningen in mindering gebracht. Een en ander is vastgelegd in een anterieure overeenkomst tussen de gemeente Maasdonk en de initiatiefnemer.

Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

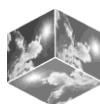
7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de sanering van een nertsenfarm en de ontwikkeling van natuur, in ruil waarvoor op basis van de Structuurvisie Buitengebied twee nieuwe woningen worden gebouwd en de bestaande bedrijfswoning in een burgerwoning wordt omgezet. De planlocatie is gelegen in een bestaand bebouwingslint ten oosten van Vinkel. Gelet op het gegeven dat er door het verdwijnen van de nertsenfarm een aanzienlijke ruimtelijke en milieuhygiënische kwaliteitsverbetering ter plaatse optreedt en het feit dat de privacy van omliggende woningen gewaarborgd blijft, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

Het voorontwerp bestemmingsplan heeft op grond van de gemeentelijke inspraakverordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van 5 december 2011 tot 16 januari 2012 ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn heeft een ieder mondeling of schriftelijk een inspraakreactie kunnen indienen. Binnen deze termijn zijn geen inspraakreacties ontvangen.

Het bestemmingsplan is in het kader van het wettelijk vooroverleg tevens toegestuurd aan het waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Er is één vooroverlegreactie binnengekomen van de provincie Noord-Brabant, waarin de provincie positief oordeelt over de ontwikkeling.

Van de inspraak en het vooroverleg is een Vooroverleg- en Inspraakverslag gemaakt, welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting.



Het bestemmingsplan is vervolgens als ontwerp conform de gebruikelijke procedure van 19 maart tot 30 april 2012 (gedurende zes weken) ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn heeft een ieder kunnen reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen kunnen indienen. Er zijn twee identieke zienswijzen ingediend, welke door de gemeente beantwoord zijn in een Zienswijzenverslag, welke is opgenomen in bijlage 1 bij deze toelichting. Op basis van de zienswijzen is het bestemmingsplan aangepast.

7.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.

