

Bestemmingsplan

Buitengebied Maasdonk

Herziening Vinkelsestraat 90 Vinkel

Gemeente Maasdonk

d.d.

Vastgesteld in de Raad: 7 juni 2011

Ontwerp:
10 maart 2011

NL.IMRO.1671.BPBG2010PP000039-01VA

Bestemmingsplan

Buitengebied Maasdonk,
Herziening Vinkelsestraat 90 Vinkel

- Toelichting
- Regels
- Verbeelding

Gemeente Maasdonk
NL.IMRO.1671.BPBG2010PP000039-01VA

Opgesteld door:

ZLTO Advies
Postbus 100
5201 AC 's-Hertogenbosch
T 073 – 217 35 81

Ordito BV
Postbus 94
5126 ZH Gilze
T 0161 – 801 022

INHOUD

I	PLANTOELICHTING	5
1	INLEIDING.....	6
1.1	Aanleiding	6
1.2	Ligging plangebied en plangrens.....	6
1.3	Leeswijzer	7
2	WETTELIJK KADER.....	8
2.1	Wet ruimtelijke ordening	8
3	OMSCHRIJVING PROJECT	9
3.1	Het plangebied.....	9
3.2	Vigerend bestemmingsplan	10
3.3	Het programma.....	11
3.4	Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing	12
3.5	Planologische randvoorwaarden.....	14
3.6	Beeldkwaliteitsregels	15
4	BELEIDSKADER.....	17
4.1	Provinciaal Beleid	17
4.2	Gemeentelijk beleid	19
5	GEBIEDSORIËNTATIE.....	22
5.1	Situering in de omgeving.....	22
5.2	Cultuurhistorie en archeologie.....	23
5.3	Verkeer, mobiliteit en parkeren	25
5.4	Natuur, flora en fauna.....	26
5.5	Bodem	28
5.6	Geluid	28
5.7	Luchtkwaliteit	29
5.8	Geur	30
5.9	Externe veiligheid	31
5.10	Bedrijven en milieuzonering	32
5.11	Kabels en leidingen.....	33
6	WATERPARAGRAAF	34
6.1	Beleid.....	34
6.2	Waterhuishoudkundige situatie	34
6.3	Beoogde ruimtelijke ontwikkeling.....	35
6.4	Afweging met betrekking tot wateraspecten.....	35
6.5	Overleg Waterschap	36
7	UITVOERBAARHEID	37
7.1	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	37
7.2	Economische uitvoerbaarheid	37
7.3	Grondexploitatie.....	37
7.4	Planschade.....	37
7.5	Handhaving.....	37
8	JURIDISCHE PLANOPZET	38
8.1	Uitgangspunten.....	38
8.2	De gekozen bestemmingen.....	38
9	DE PROCEDURE.....	40
9.1	Vooroverleg	40
9.2	Inspraak	40

9.3	Ontwerp bestemmingsplan	40
10	Afwegingen en conclusie.....	41
10.1	De afweging.....	41
10.2	Conclusie	42

Bijlagen:

- Bodemonderzoek (M & A Milieu Adviesbureau)
- Akoestisch onderzoek (M & A Milieu Adviesbureau)
- Natuurwaardenonderzoek (M & A Milieu Adviesbureau)
- Onderzoek externe veiligheid (M & A Milieu Adviesbureau)
- Stedenbouwkundig plan (Ordito)
- Beeldkwaliteitsplan (ZLTO Advies)
- Geuronderzoek (ZLTO Advies)
- Archeologisch onderzoek (ADC)
- Zienswijze Gasunie d.d. 2 mei 2011

I PLANTOELICHTING

1 INLEIDING

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk, herziening Vinkelsestraat 90 Vinkel' heeft betrekking op de bouw van één nieuwe woning op het perceel aan de Vinkelsestraat 90 in Vinkel.

Door de heer Ploegmakers is een verzoek ingediend bij de gemeente Maasdonk voor medewerking aan de bouw van één woning op het agrarische bouwperceel aan de Vinkelsestraat 90 in Vinkel. Tegelijkertijd zal de oorspronkelijk hier gevestigde rundveehouderij definitief beëindigd worden, bedrijfsbebouwing gesloopt worden en de bestaande bedrijfswoning omgezet worden in een burgerwoning. De bouw van een woning past niet binnen het geldende bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Maasdonk, zoals dat vastgesteld is op 1 juni 1999 en op 15 februari 2000 gedeeltelijk goedgekeurd is door Gedeputeerde Staten, aangezien voor de planlocatie een agrarische bestemming is opgenomen.

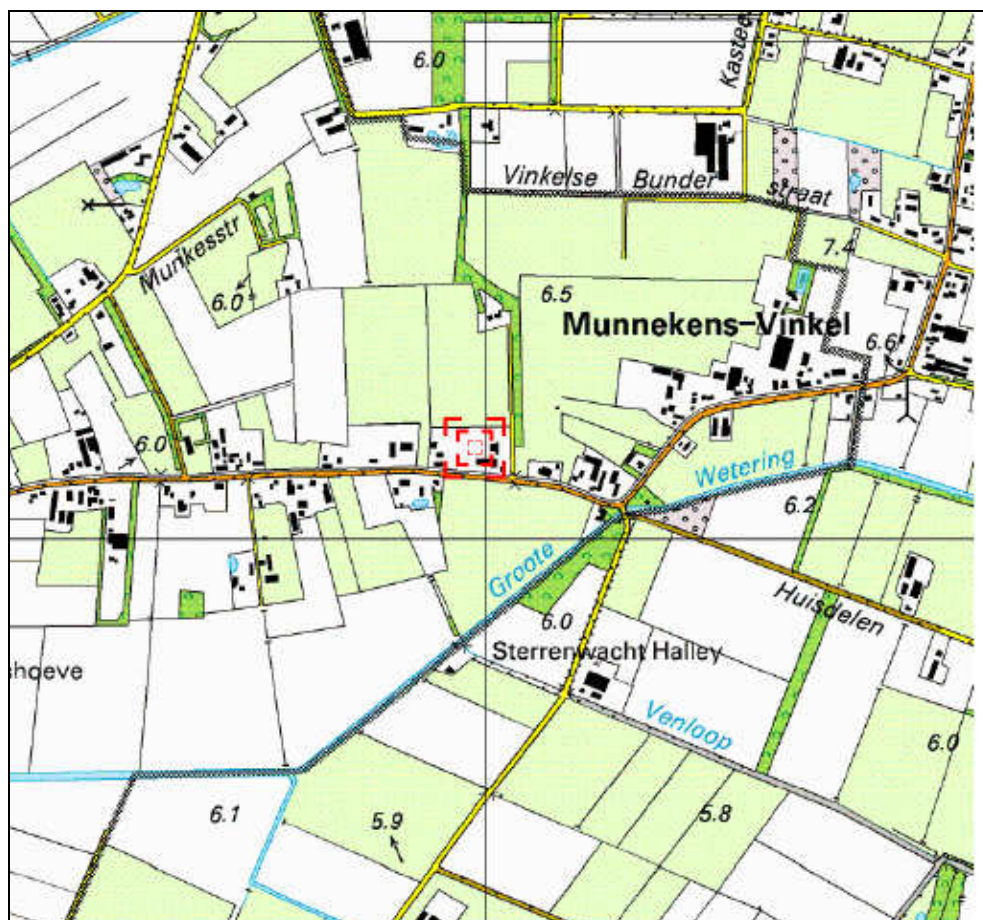
Nieuwbouw van woningen in het buitengebied is alleen mogelijk wanneer hiervoor een kwaliteitsverbetering in het buitengebied wordt geleverd en de ontwikkeling niet in strijd is met andere wet- en regelgeving.

Medewerking kan worden verleend op basis van de op 16 december 2009 vastgestelde Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Maasdonk. De locatie is hierin opgenomen als ontwikkellocatie met ruimere mogelijkheden, eventueel ook voor woningbouw.

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 en groen, volgens de uitgangspunten en het streefbeeld van de Structuurvisie Buitengebied.

1.2 Ligging plangebied en plangrens

De locatie is gelegen in het buitengebied van de gemeente Maasdonk. Het plangebied ligt tussen de kernen Vinkel en Heesch, aan de doorgaande weg de Vinkelsestraat. Kadastraal is de locatie bekend als gemeente Geffen, sectie F, nr. 86. Het plangebied is ruim één hectare groot. Het plangebied omvat de begrenzing van het oorspronkelijke agrarische bouwvlak en het gedeelte aan de Vinkelsestraat waar de nieuwe woning is geprojecteerd.



Figuur 1, situering plangebied

1.3 Leeswijzer

Deze toelichting is als volgt opgebouwd:

- Hoofdstuk 2 beschrijft het wettelijk kader van de Wet ruimtelijke ordening;
- Hoofdstuk 3 geeft een beschrijving van de bestaande situatie in het plangebied en de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. Voor zover ruimtelijk relevant worden de belangrijkste plankenmerken beschreven;
- Hoofdstuk 4 beschrijft de relevante planologische beleidskaders en hoe het plan zich verhoudt tot deze ruimtelijke plannen;
- Hoofdstuk 5 geeft een systematische beschrijving en analyse van alle ruimtelijk relevante aspecten;
- Hoofdstuk 6 bevat de waterparagraaf. Hierin wordt beschreven wat de waterhuishoudkundige aspecten en effecten van het plan zijn;
- Hoofdstuk 7 beschrijft de uitvoerbaarheid van het plan aan de hand van de economische uitvoerbaarheid en de maatschappelijke haalbaarheid. Ook wordt hier de relatie met hoofdstuk 6 van de Wro beschreven (planschade en grondexploitatie);
- Hoofdstuk 8 geeft een toelichting op de juridische planvorm: de regels en de verbeelding;
- Hoofdstuk 9 beschrijft de procedurele aspecten van het bestemmingsplan en een verslag van de gevoerde inspraak.

2 WETTELIJK KADER

2.1 Wet ruimtelijke ordening

Op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke ordening (2008) stelt de gemeenteraad voor het gehele grondgebied van de gemeente een of meer bestemmingsplannen vast, waarbij ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening de bestemming van de in het plan begrepen grond wordt aangewezen en met het oog op die bestemming regels worden gegeven.

Deze regels betreffen in elk geval regels omtrent het gebruik van de grond en van de zich daar bevindende bouwwerken. Op de voorbereiding van een bestemmingsplan is afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening geeft aan dat een bestemmingsplan alsmede een ontwerp hiervoor vergezeld gaan van een toelichting, waarin zijn neergelegd:

- a. een verantwoording van de in het plan gemaakte keuze van bestemmingen;
- b. een beschrijving van de wijze waarop in het plan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding;
- c. de uitkomsten van het in artikel 3.1.1 bedoelde overleg;
- d. de uitkomsten van het met toepassing van artikel 3.2 van de Awb verrichte onderzoek;
- e. een beschrijving van de wijze waarop burgers en maatschappelijke organisaties bij de voorbereiding van het bestemmingsplan zijn betrokken;
- f. de inzichten over de uitvoerbaarheid van het plan.

Voor zover voor het bestemmingsplan geen milieueffectrapport wordt opgesteld waarin de hierna volgende onderdelen zijn beschreven, worden in de toelichting ten minste neergelegd:

- a. een beschrijving van de wijze waarop met de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten rekening is gehouden;
- b. voor zover nodig een beschrijving van de wijze waarop rekening is gehouden met overige waarden van de in het plan begrepen gronden en de verhouding tot het aangrenzende gebied;
- c. een beschrijving van de wijze waarop krachtens hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer vastgestelde milieukwaliteitseisen bij het plan zijn betrokken.

3 OMSCHRIJVING PROJECT

3.1 Het plangebied



Figuur: situering plangebied

Het plangebied ligt aan de Vinkelsestraat in Vinkel. Op de locatie is een veehouderij gevestigd geweest (melkvee). Er worden geen dieren meer gehouden en ook is er geen milieuvergunning meer. Fysiek is er circa 1200 m² aan agrarische bedrijfsbebouwing aanwezig in de vorm van een ligboxenstal (550 m²), jongveeststal (320 m²) en een werktuigenloods/garage (330 m²). Verder is er relatief veel verharding in de vorm van erf (1370 m²), kuilplaten (700 m²) en sleufsilos (450 m²). Op de locatie is één bedrijfswoning aanwezig met bijgebouwen. Het perceel is circa één hectare groot.

Het perceel is in de huidige situatie landschappelijk ingepast in de vorm van hagen en bomen. Deze bevinden zich rond de bedrijfswoning, op de oostelijke perceelsgrens en voor de ligboxenstal. Op het perceel is een zaksloot aanwezig.

Functioneel worden er geen agrarische activiteiten meer uitgeoefend. De bebouwing is grotendeels in gebruik als caravanstalling, in strijd met het bestemmingsplan. Op de westelijke perceelsgrens zijn een tweetal leidingen gesitueerd, een aardgastransportleiding en een rioolpersleiding.



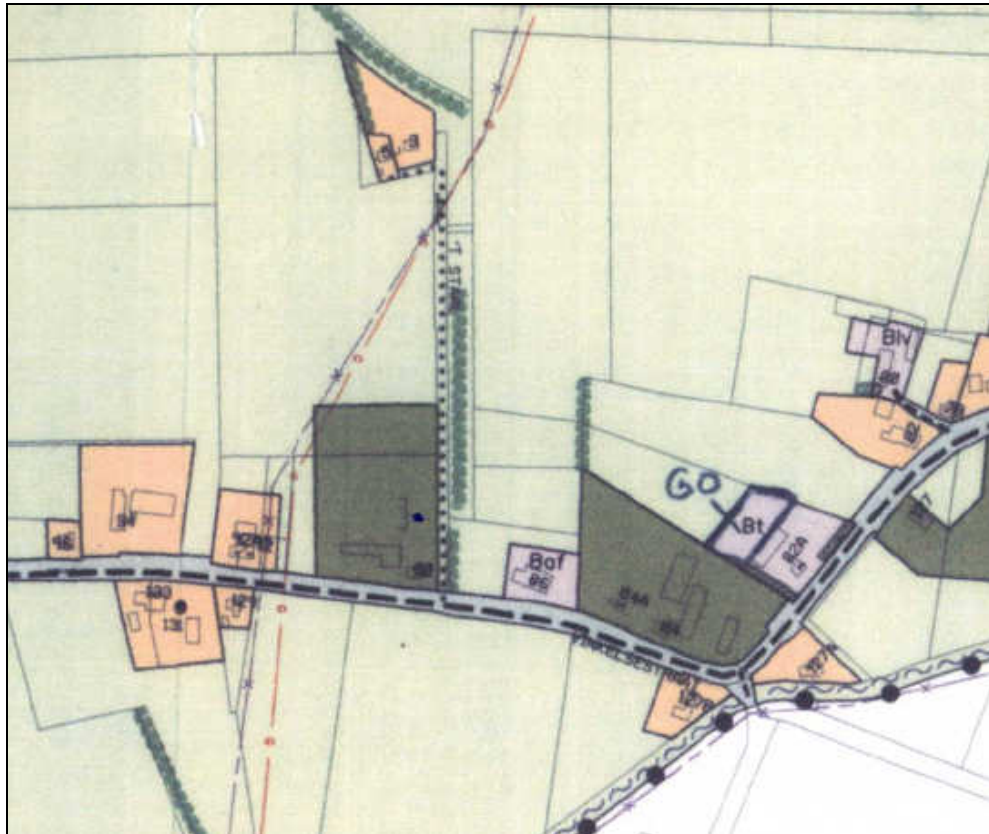
Figuur: bestaande situatie

3.2 Vigerend bestemmingsplan

Voor de gronden is het bestemmingsplan 'Buitengebied' van de gemeente Maasdonk van kracht. Door de raad vastgesteld op 1 juni 1999 en (deels) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten op 15 februari 2000. De gronden hebben de bestemming 'agrarisch gebied met landschappelijke waarde'. Op de locatie rust een agrarisch bouwvlak met een omvang van ruim één hectare. Deze gronden zijn bestemd voor de uitoefening van het agrarische bedrijf met de daarbij behorende voorzieningen.

Aan de westzijde van het plangebied liggen een tweetal leidingstroken, een voor gastransport en een voor rioolwater. Op de leidingen en binnen een strook van 5 meter ter weerszijde, mag niet gebouwd worden en de gronden niet geroerd worden.

De nieuwe woning kan op basis van het vigerende bestemmingsplan niet gebouwd worden, gelet op de agrarische bestemming. Voor het plan zal een herziening van het bestemmingsplan opgesteld worden waarbij de bestemming gewijzigd wordt naar Wonen. Op de gronden die niet tot wonen worden bestemd, zal het bouwvlak komen te vervallen en krijgen de gronden een agrarische bestemming zonder bouw mogelijkheden. De nieuwe woning wordt grotendeels binnen de grenzen van het bestaande bouwvlak gerealiseerd.



Figuur: uitsnede bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk

3.3 Het programma

Het initiatief is er op gericht om te komen tot bouw van een nieuwe woning na sanering van de agrarische functie op de locatie Vinkelsestraat 90 in Vinkel. Het plan bestaat uit de volgende onderdelen:

- beëindigen van de agrarische functie;
- herinvulling van het agrarische bedrijfsperceel met één woning en omzetten van de bedrijfswoning in een burgerwoning;
- het omzetten van de bedrijfsbestemming naar de gebiedsbestemming 'agrarisch'.

Saneren agrarisch bedrijf

De veehouderij die op deze locatie gevestigd is geweest, zal gesaneerd worden. Deze sanering houdt in dat de stallen en bijbehorende bebouwing gesloopt zullen worden (1000 m² gebouwen en 2520 m² verharding), en het agrarische bouwvlak

komt te vervallen. Het achterste deel van het perceel behoudt een agrarische functie, maar hierop mag niet gebouwd worden. Met het ontmantelen van een veehouderij op deze locatie wordt er een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst geboekt (de sloop van bedrijfsbebouwing en verharding), alsmede een verbetering van de milieukwaliteit (definitief vervallen geurhinder, ammoniakemissie en uitstoot fijn stof).

De woonfunctie

Om in de kosten van het beëindigen van de veehouderij tegemoet te komen, wordt de bouw van een vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Deze wordt gesitueerd ten westen van de bedrijfswoning. De nieuwe woning wordt aan de weg gesitueerd. Daarmee valt deze gedeeltelijk buiten het oorspronkelijke bouwvlak, stedenbouwkundig is een situering op het oorspronkelijke bouwvlak echter niet wenselijk. In dat geval zou een bestaand bosje gekapt moeten worden of te dicht naast de bestaande bedrijfswoning gebouwd moeten worden, dit past niet in de ruimtelijke structuur ter plaatse. Het perceelsgedeelte waar de woning voorzien is, is onbebouwd en in gebruik als weiland. De woning krijgt een landelijk karakter dat aansluit bij de bestaande bebouwingskarakteristiek ter plaatse.

De bedrijfswoning wordt tegelijkertijd omgezet in een burgerwoning. Voor de bouw- en gebruiksregels wordt verder aangesloten op de regels uit het bestemmingsplan Buitengebied zoals die gelden voor burgerwoningen. Bij de bestaande bedrijfswoning worden niet alle bijgebouwen gesloopt. Een bestaande werktuigenloods met garage zal gedeeltelijk behouden blijven tot maximaal 200 m².

Uit onderstaand overzicht blijkt dat in de nieuwe situatie de hoeveelheid verhard oppervlak gereduceerd wordt met 3270 m².

bebouwing	Oppervlakte bestaand m2	Oppervlakte nieuw m2	Saldo M2
Bedrijfswoning	125	125	
Loods/garage	330	200	- 130
Nieuwe woning	-	150	+150
Nieuw bijgebouw	-	100	+100
Veestallen	870	-	-870
Kuilplaten	700	-	-700
Sleufsilo	450	-	-450
Erfverharding	1370	-	-1370
TOTAAL	3845	575	3270

3.4 Stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing

In de Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Maasdonk is een streefbeeld neergelegd voor de verschillende deelgebieden. Voor de locatie Vinkelsestraat 90 te Vinkel betreft dit deelgebied 8 'bebouwingsconcentratie Vinkelsestraat'.



Figuur: Structuurvisie Buitengebied Maasdonk, bebouwingsconcentratie Vinkelsestraat

Voor het plangebied omvat het streefbeeld de volgende onderdelen:

- Gelegen in bebouwingsconcentratie als ontwikkellocatie met ruimere mogelijkheden, eventueel ook voor woningbouw;
- verwijderen storende bebouwing: dit betreft de stallen van het bedrijf;
- aanbrengen houtwal om het perceel in te kaderen;
- nieuwe bomenrijen op de perceelsgrens in de verkavelingsrichting;
- behoud openheid achterliggend agrarisch gebied.

De kenmerken en kwaliteiten van het bebouwingslint Vinkelsestraat dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden ingeval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. In de huidige situatie is het agrarische bedrijf een relatief grootschalige eenheid die diep in het achterland steekt. De robuuste erfbeplanting geeft het perceel een redelijk besloten karakter. Door de sanering van het agrarische bedrijf en de sloop van de bebouwing wordt de landschappelijke waarde van het gebied verbeterd door de ontstening die plaatsvindt.

De landschappelijke inpassing van het plan wordt als volgt gerealiseerd:

- handhaving bestaande beplanting (erfbeplanting aan voorzijde en hagen en bomen op de perceelsgrenzen)
- aanbrengen van lijnvormige beplanting in de vorm van hagen en houtwallen op de nieuwe perceelsgrenzen. Hiermee wordt beoogd om een groene en natuurlijke afscheiding tussen de percelen te maken en het perceel in te kaderen;
- aanplant van nieuwe, solitaire bomen.

De nieuwe woning wordt gesitueerd op de open plek tussen Vinkelsestraat 90 en 92. Deze open plek wordt op logische wijze ingekaderd door de inrit en het bosje aan de oostzijde enerzijds, en de perceelsgrens aan de westzijde. Dit perceelsgedeelte bezit met 40 meter voldoende frontbreedte om een woning te situeren en deze aan weerszijde open te houden, met doorkijken naar het achterliggende gebied. Hiermee wordt voorkomen dat het lint dichtgebouwd wordt. De nieuwe woning wordt grotendeels gesitueerd binnen de grenzen van het bestaande agrarische bouwvlak. Aan de westzijde wordt het bouwperceel voor de nieuwe woning voor een klein gedeelte buiten de begrenzing van het oorspronkelijke bouwvlak gerealiseerd. Dit is nodig om voldoende ruimte te genereren voor de nieuwe woning en gebruik te kunnen maken van de bestaande inrit en handhaving van de erfbeplanting aan de Vinkelsestraat.

In de straat is er geen duidelijke strakke rooilijn. De voorgevel van de nieuwe woning wijkt daarom af van de belendende percelen. De woning wordt georiënteerd op de Vinkelsestraat. Voor de ontsluiting van het perceel kan gebruik worden gemaakt van een bestaande inrit. Aan de voorzijde is ruimte voor een brede groene berm of tuin langs de weg. Zo behoudt het lint haar landelijke uitstraling.

3.5 Planologische randvoorwaarden

Voor de realisering van de nieuwe woning worden stedenbouwkundige randvoorwaarden geformuleerd. Deze zullen voor zover als planologisch mogelijk vertaald worden in de regels van het bestemmingsplan (bouwregels) en op de verbeelding (situering van bestemmingsvlak). Deze randvoorwaarden zijn ontleend aan het geldende bestemmingsplan Buitengebied en de Structuurvisie Buitengebied met ontwerpichtlijnen.

Typologie en vorm:

- Vrijstaande woning met bijgebouw in landelijke bouwstijl;
- Enkelvoudige hoofdvorm met bijgebouwen achter en ondergeschikt aan de woning.

Woning:

- één bouwlaag, afgedekt met grote kapvorm (bijvoorbeeld zadeldak met wolfseind of mansardekap);
- nokrichting evenwijdig aan de straat;
- inhoud maximaal 600 m³ per woning;
- goothoogte van maximaal 6 m;
- nokhoogte van maximaal 10,0 m;
- minimaal 5 meter uit de zijdelingse perceelgrenzen blijven;

Bijgebouwen:

- bijgebouwen vrijstaand bouwen of aangebouwd;
- vrijstaande bijgebouwen afdekken met een kap;
- oppervlakte bijgebouwen maximaal 100 m² per woning;
- vrijstaande bijgebouwen situeren achter de achtergevel;
- goothoogte van maximaal 3,0 m;
- nokhoogte van maximaal 5,5 m.

Parkeren en ontsluiting

- parkeren op eigen erf, inpandig en/of op het erf;
- ontsluiting via bestaande inrit;

Landschappelijke inpassing

- erfscheidingen in de vorm van houtwallen en hagen;
- handhaving bestaande beplanting langs oprit
- enkele grote solitairen aanplanten (bv. Eik, es, wilg, berk, els).

3.6 Beeldkwaliteitsregels

Voor de nieuwe woning worden beeldkwaliteitsregels opgesteld. Deze worden afzonderlijk als beeldkwaliteitsplan vastgesteld. De omgevingsvergunning voor de nieuw te bouwen woning zal hieraan getoetst worden.

Type bebouwing:

- Vrijstaand in landelijke stijl

Plaatsing, situering, oriëntatie:

- Op de Vinkelsestraat georiënteerd
- bijgebouwen achter de achtergevel
- nokrichting hoofdgebouw evenwijdig aan de straat

Massaopbouw:

- Één bouwlaag met kap
- Enkelvoudige massa met grote kapvorm (bijvoorbeeld zadeldak met wolfs-eind of mansardekap)

Gevelopbouw en -indeling:

- Traditioneel

Materiaalgebruik hoofdvlakken:

- Natuurlijke materialen zoals bakstenen gevels en pannendak

Kleurgebruik:

- Hoofdvlakken: donkere en aardetinten gevels (gedekt rood, bruin) en daken (bruin, grijs)
- Kozijnen: wit

Detailering:

- eenvoudig

Erfafscheiding:

- houtwallen en groene hagen op perceelsgrens;
- handhaving bestaande beplanting langs oprit
- enkele grote solitairen aanplanten achter de woningen (bv. Eik, es, wilg, berk, els) als overgang naar het open landschap.



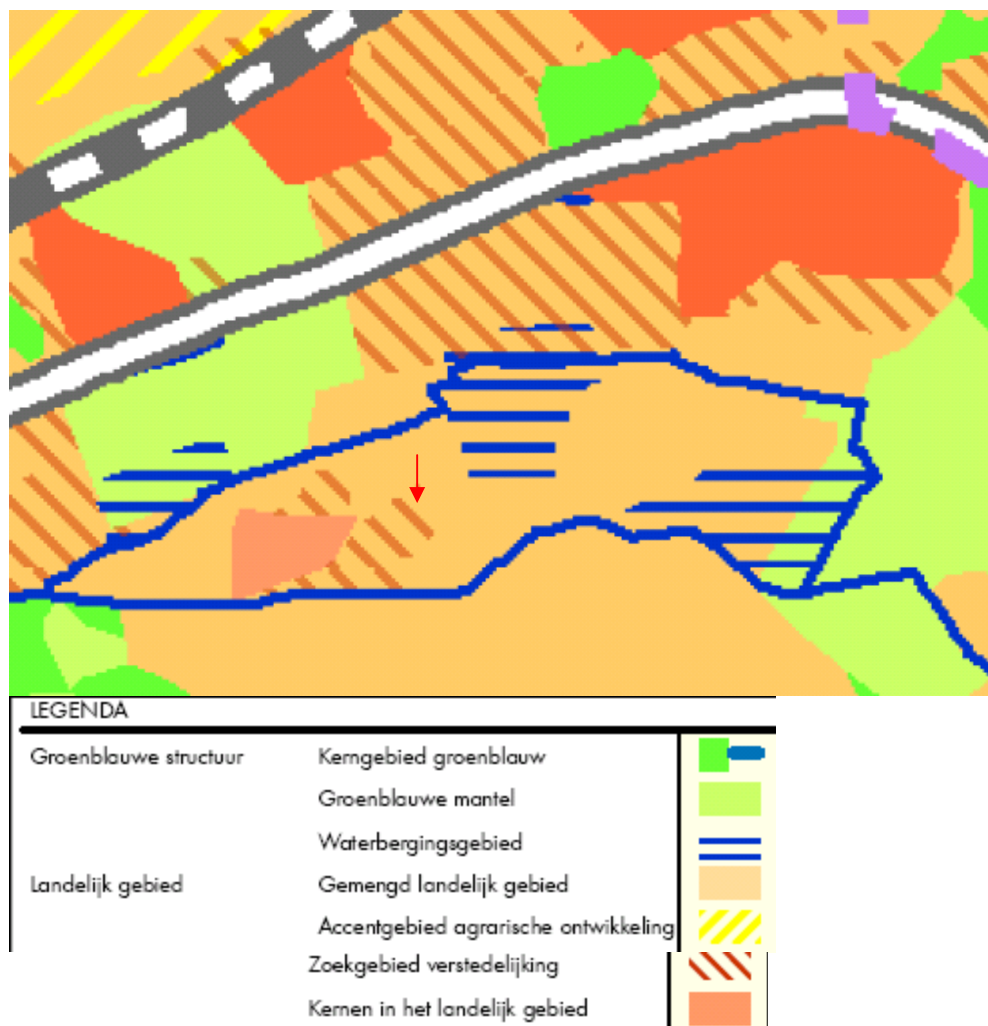
Figuur: herinrichting locatie Vinkelsestraat 90

4 BELEIDSKADER

4.1 Provinciaal Beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De provincie Noord-Brabant beschikt over een nieuwe structuurvisie Ruimtelijke Ordening die op 1 januari 2011 in werking is getreden. In de Structuurvisie maakt de omgeving deel uit van het landelijk gebied. De locatie valt binnen de aanduiding 'gemengd landelijk gebied' en 'zoekgebied verstedelijking'. Het beleid voor deze gebieden volgt op hoofdlijnen het bestaande provinciale beleid: op vrijkomende agrarische locaties is ruimte voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoals wonen, werken en recreatie, in samenhang met ruimtelijke kwaliteitsverbetering. Dit geldt niet voor sterke agrarische clusters waar agrarische locaties zoveel als mogelijk behouden moet blijven. Aangezien hier geen sprake is van een duurzame locatie (gelegen in een bebouwingsconcentratie en extensiveringsgebied), is agrarisch hergebruik geen reële optie.



Figuur: uitsnede Structurenkaart, Structuurvisie Noord-Brabant

Verordening Ruimte

In de Verordening Ruimte worden regels gegeven voor kwaliteitsverbetering in bebouwingsconcentraties (artikel 11.4). Deze regels houden in dat in een bebouwingsconcentratie, gelegen binnen zoekgebieden stedelijke ontwikkeling of gebieden integratie stad/land, één of meer woningen ontwikkeld kunnen worden. Daarbij dient voorzien te worden in een verantwoording van het plan die in ieder geval de volgende onderdelen bevat:

- de beoogde ontwikkeling draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit en zorgvuldig ruimtegebruik;
- toepassing wordt gegeven aan de vereiste kwaliteitsverbetering;
- een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woning;
- er is geen sprake van een aanzet voor stedelijke ontwikkeling.

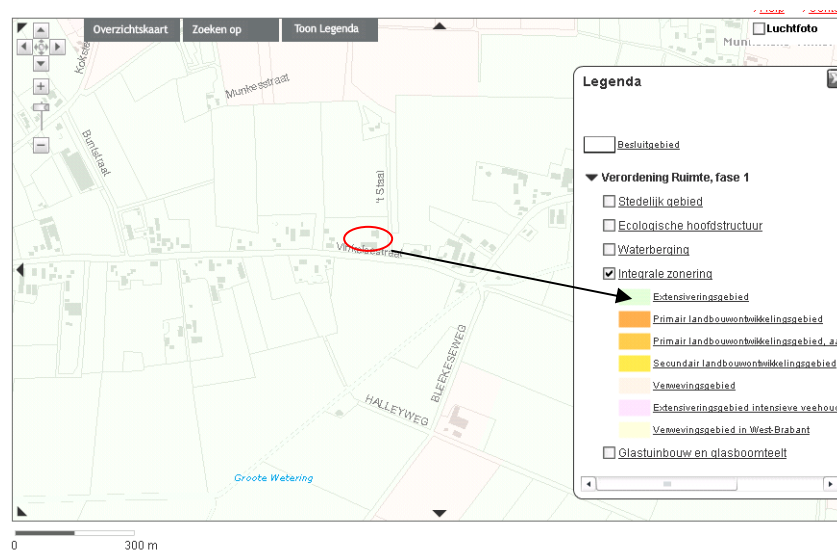
In de toelichting van het bestemmingsplan wordt deze verantwoording gemaakt. Tevens is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin zowel de architectonische als landschappelijke inpassing van de nieuwe woning opgenomen is. De locatie is gelegen binnen een bebouwingsconcentratie, echter niet in een zoekgebied stedelijke ontwikkeling of integratie stad/land. In de Verordening is voor locaties in agrarisch gebied die buiten deze gebieden vallen, niet zijnde landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, een overgangsregeling opgenomen. Voorwaarde is dat het bestemmingsplan voor 1 juli 2011 wordt vastgesteld.

Gelet op:

- de situering van het plangebied in agrarisch gebied, binnen een bebouwingsconcentratie;
- de te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst door de sloop van stallen;
- de milieuverbetering door het vervallen van de emissie van geur, ammoniak en fijn stof;
- de goede landschappelijke inpassing door middel van een erfbeplantingsplan;
- de bouw van een woning niet leidt tot een aanzet voor verdere stedelijke ontwikkeling,

kan gesteld worden dat voldaan kan worden aan de overgangsregeling uit de Verordening Ruimte.

De integrale zonering uit het reconstructieplan is vastgelegd in de Verordening Ruimte. Daarin is de omgeving aangeduid als extensiveringsgebied. De ligging nabij de bebouwde kom houdt in dat er ter plaatse geen mogelijkheden zijn voor duurzame ontwikkeling van (intensieve) veehouderij. Door het saneren van een veehouderij op een niet duurzame locatie, wordt bijgedragen aan de reconstructie-doelstellingen.



Figuur, uitsnede kaart Verordening Ruimte, integrale zonering

Op grond van de provinciale beleidsnota Buitengebied in Ontwikkeling (BIO) uit 2004, was in bebouwingsconcentraties hergebruik van voormalige bedrijfslocaties voor niet-agrarische functies alsmede (beperkte) toevoeging van nieuw bouwvolume mogelijk, indien dit past dan wel indirect bijdraagt aan de leidende principes van het provinciaal beleid. Belangrijke randvoorwaarde voor de verruimde mogelijkheden is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in brede zin. De sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en de sanering van veehouderijen in een bebouwingsconcentratie past binnen de doelstellingen van dit provinciale beleid. De BIO regeling is met de Verordening Ruimte feitelijk te komen vervallen. Met behulp van de overgangsregeling uit de Verordening kan echter nog gebruik worden gemaakt van de BIO regeling. Voorwaarde is dat er voor 1 juli 2011 een vastgesteld bestemmingsplan is.

Voor toepassing van dit beleid is het noodzakelijk dat de gemeente vooraf een integrale visie voor het buitengebied met zijn omgeving opstelt, waarin wordt aangegeven hoe een verbetering van de kwaliteit van de omgeving zal worden bereikt. Aan deze noodzaak is door de gemeente Maasdonk voldaan door het opstellen van de Structuurvisie Buitengebied (vastgesteld 16 december 2009). Deze nota vormt de gemeentelijke uitwerking van het provinciale BIO beleid. In deze visie zijn de verschillende bebouwingsconcentraties begrensd waaronder de bebouwingsconcentratie Vinkelsestraat, waar het plangebied deel van uitmaakt.

4.2 Gemeentelijk beleid

Structuurvisie Buitengebied

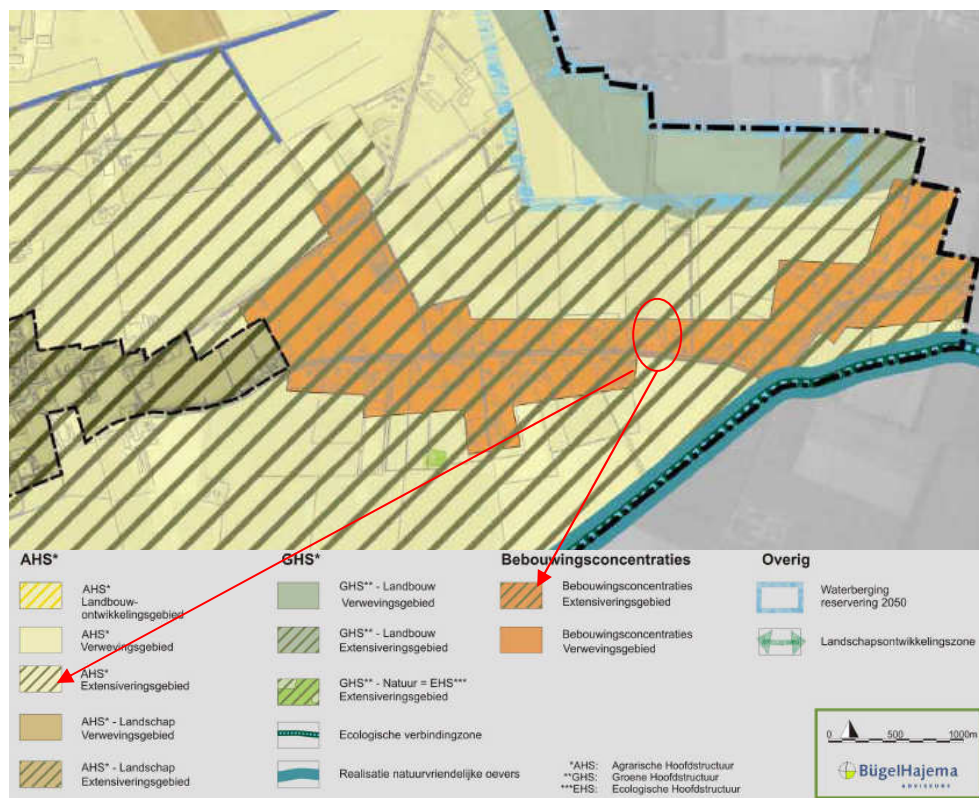
De gemeente Maasdonk heeft een Structuurvisie Buitengebied opgesteld (vastgesteld door de Raad op 16 december 2009) die dient als onderlegger voor het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Maasdonk. Het doel van deze visie is een ruimtelijk en functioneel kader te creëren voor toekomstige ontwikkelingen die een bijdrage kunnen leveren aan verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in het 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 een duidelijk kader waarbinnen ontwikkelingen kunnen plaatsvinden. 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.

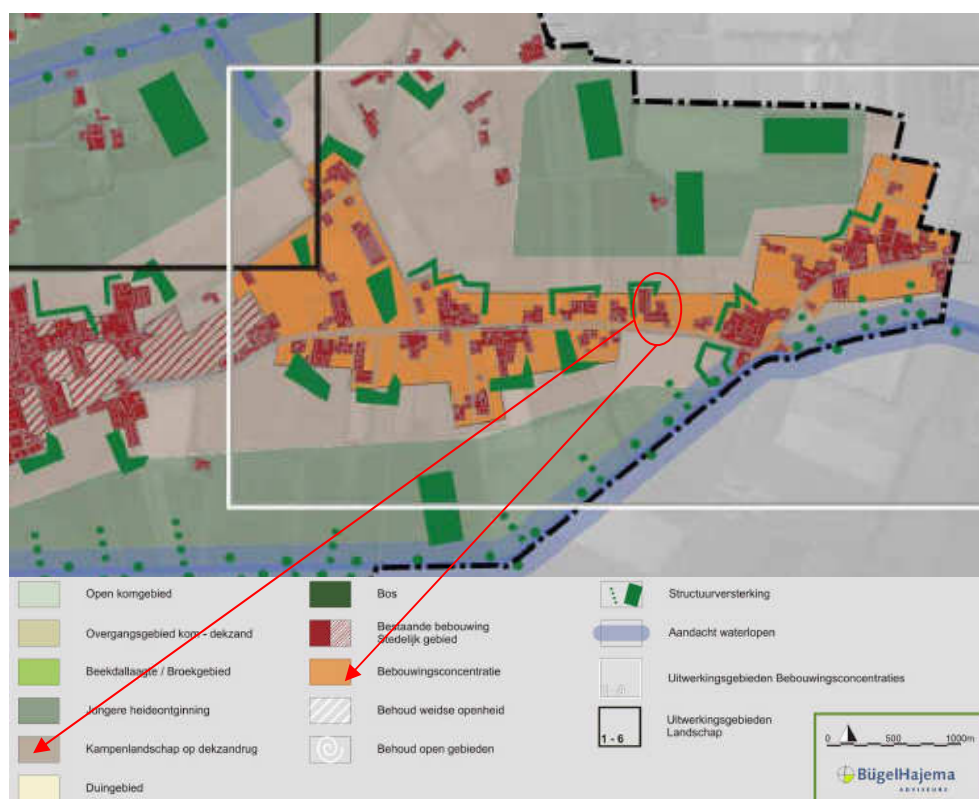
De omgeving van het plangebied maakt in deze visie deel uit van de ruimtelijke eenheid 'kampenlandschap op dekzandrug' en wordt getypeerd als een 'bebouwingsconcentratie' (nummer 8 Vinkelsestraat). In de Structuurvisie zijn de ontwikkelingsmogelijkheden voor agrarische bedrijven geformuleerd. Ook functieverandering is daarbij voor bedrijven in een bebouwingsconcentratie een optie. De bouw van nieuwe woning na beëindiging van het agrarische bedrijf en sloop van bebouwing, is mogelijk in een bebouwingsconcentratie. De gemeente hecht daarbij aan versterking van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van bebouwing en een goede landschappelijke inpassing overeenkomstig de ontwerp richtlijnen zoals die in de structuurvisie zijn opgenomen per landschappelijke eenheid. Deze zijn in een schema samengevat. Deze ontwerprichtlijnen zijn uitgewerkt in het beeldkwaliteitsplan, dat als toetsingskader zal dienen.

In de Uitvoeringsparagraaf van de Structuurvisie is vastgelegd hoe de ruimtelijke kwaliteitsverbetering financieel vertaald wordt. Voor woningen die in het kader van de BIO regeling mogen worden opgericht wordt ervan uitgegaan dat er per woning een kwaliteitsslag moet plaats vinden van minimaal €140,-/m². Dit kan door de sloop van (voormalige) agrarische bebouwing of door de aanleg van natuur en landschap.

In dit geval wordt de bouw van de woning gecompenseerd door de bedrijfssanering op locatie. De sloop van de bebouwing vertegenwoordigt een bepaalde (gecorrigeerde) waarde die ingezet is om op locatie de woning te bouwen. De financiële verantwoording is vastgelegd in het taxatierapport van Adriaan van den Heuvel Makelaars te Helmond. Uit deze taxatie blijkt dat de inspanning die hier geleverd wordt leidt tot een bouwkaal van 800 m². Op deze manier wordt voldaan aan de vereiste tegenprestatie voor de bouw van een BIO woning. Voor een verantwoording van de financiële onderbouwing wordt verwezen naar het taxatierapport.



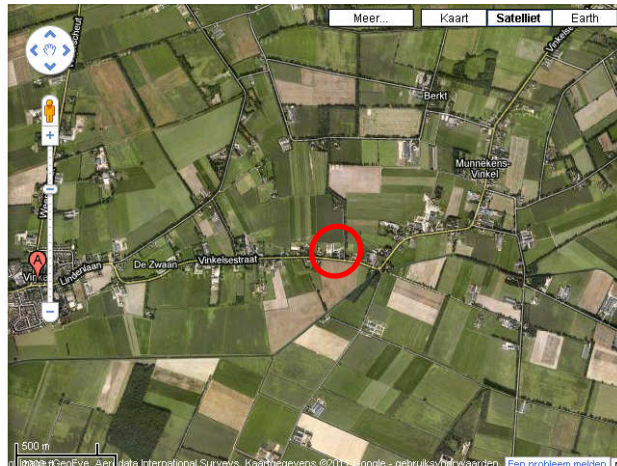
Figuur: Functionele zonering Structuurvisie



Figuur: Landschappelijke zonering Structuurvisie Buitengebied

5 GEBIEDSORIËNTATIE

5.1 Situering in de omgeving



Figuur: situering in de omgeving

Het plangebied is gelegen op een dekzandrug en maakt deel uit van het kampenlandschap in de overgang naar het beekdal en jongere heideontginningen. Dekzandruggen zijn van oudsher het meest geschikt voor bewoning. Er zijn daarom ook veel archeologisch waardevolle nederzittingsresten gevonden, evenals oude verkavelingspatronen, houtwalstructuren en oude boerderijen. Nabij de kernen bevinden zich oude ontginningen met van oorsprong een kleinschalige opbouw, een halfopen tot besloten karakter en een onregelmatig verkavelingspatroon. Verder van de kernen af zijn gebieden ontstaan met nieuwere, grootschaligere ontginningen. Het contrast tussen de moderne rationele verkaveling en de historisch gegroeide patronen van de oude verbindingswegen en rafelige dorpsranden geven dit gebied een eigen ruimtelijke karakteristiek.

Deze kenmerken dienen behouden en waar mogelijk versterkt te worden ingeval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. De uitgangspunten daarvoor zijn geformuleerd in de Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Maasdonk (zie paragraaf 3.2) in de vorm van zogenaamde ontwerp richtlijnen. Belangrijke richtlijn is dat het bebouwingslint niet dichtgebouwd mag worden.

Stedenbouwkundig laat de bebouwingsconcentratie Vinkelsestraat zich als volgt kenmerken:

- de omgeving is in de loop der tijd gegroeid van losse bebouwing naar een lint met plaatselijke verdichtingen.
- Door samengevoegde percelen is het van oorsprong kleinschalige landschap minder herkenbaar;
- Bos en landschappelijke elementen zijn veelal verdwenen;
- Plaatselijk liggen bouwkvelds vrij dicht op de beek;
- Landschappelijke structuren op grote lijnen nog wel herkenbaar.

De Vinkelsestraat loopt in oost-westelijke richting en verbindt Vinkel en Heesch. De meeste bebouwing in de omgeving heeft een landelijk karakter. Het heeft de vorm van een langgerekt bebouwinglint dat sterk verdicht is. Ten westen van de locatie

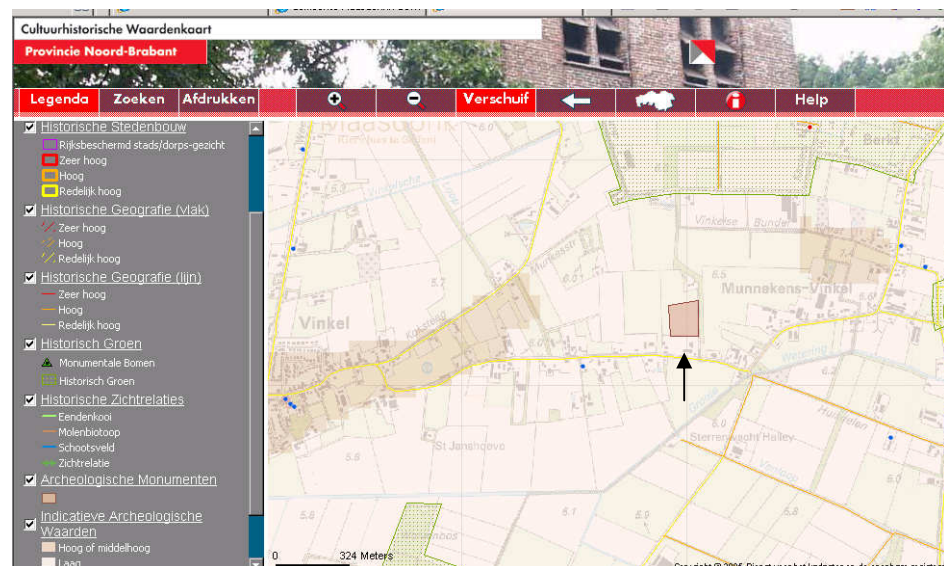
ligt de woonbebouwing van de kern Vinkel en ten oosten het buurtschap Munnekens Vinkel, rondom is het agrarische buitengebied. De omgeving heeft overwegend een agrarisch karakter en naar het dorp toe een meer gemengd karakter met agrarische functies, woningen en kleinschalige bedrijfjes. De Vinkelsestraat wordt begeleid door laanbeplanting. Ten zuiden ligt het beekdal van de Grote Wetering.

Functioneel voorziet het plan in de beëindiging van de agrarische functie ter plaatse. Deze wordt vervangen door een woonbestemming, waarbij de bestaande bedrijfswoning omgezet wordt in een burgerwoning en één nieuwe woning aan de westzijde van het perceel wordt gebouwd. De locatie is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Vinkelsestraat, zoals die door de gemeente Maasdonk nader is begrensd in de Structuurvisie Buitengebied. Binnen deze bebouwingsconcentratie is de functiewijziging van agrarisch naar wonen ruimtelijk aanvaardbaar.

5.2 Cultuurhistorie en archeologie

De omgeving van het plangebied maakt volgens de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) van de Provincie Noord-Brabant geen deel uit van een gebied met bijzondere cultuurhistorische waarden. Het plan leidt niet tot aantasting van het cultuurhistorische karakter van de omgeving.

Op de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden, een onderdeel van de CHW, is de omgeving Vinkelsestraat aangeduid als een gebied met een lage indicatieve archeologische verwachtingswaarde.

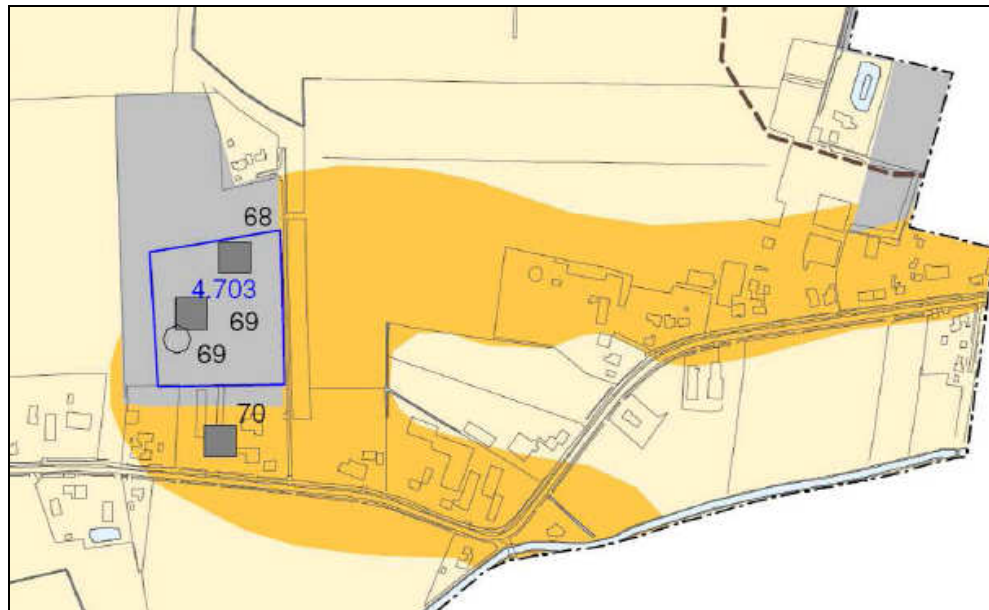


Figuur: uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart (Provincie Noord-Brabant)

Bij het graven van het tracé van de gastransportleiding zijn in de gronden achter het plangebied, vonden gedaan van sporen van bewoning uit de IJzertijd. Het betreffende gebied is aangemerkt als terrein met een hoge archeologische waarde en als archeologisch monument (nummer 4703). In het betreffende gebied mogen geen bodemingrepen worden gedaan die het bodemarchief kunnen schaden. De bouw van de woning vindt plaats buiten dit archeologisch waardevol gebied. Het terrein waar de nieuwe woning geprojecteerd is maakt deel uit van het agrarisch bedrijfspersceel dat grotendeels verstoord is door de aanleg van bebouwing en ver-

hardingen. Wel geldt de algemene meldingsplicht op grond van de Monumentenwet 1988.

De gemeente Maasdonk beschikt over een archeologische beleidskaart. Op deze kaart is de verwachtingswaarde van het plangebied bijgesteld naar een (middel)hoge verwachtingswaarde vanwege de vondsten in de omgeving. Dit betekent dat een archeologisch onderzoek uitgevoerd moet worden.

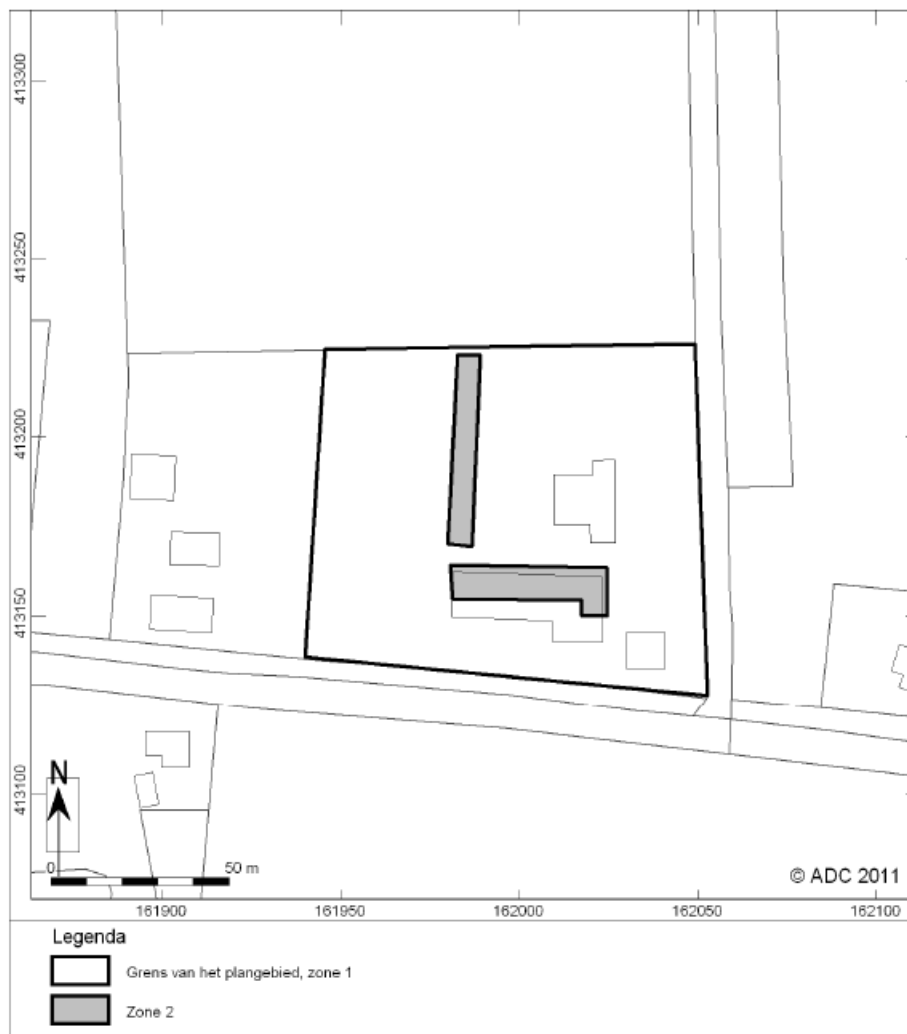


Figuur: uitsnede gemeentelijke archeologische beleidskaart.

Er heeft een archeologisch bureau onderzoek plaatsgevonden (ADC rapport 2661, maart 2011, zie bijlage). Uit dit onderzoek blijkt dat er een nederzetting uit de IJzertijd en de Romeinse tijd verwacht wordt. Ook kunnen oudere resten uit het Laat Paleolithicum tot en met de Bronstijd bewaard zijn gebleven. Tegelijkertijd wordt geconstateerd dat ter plaatse van de onderkelderde stallen de bodem verstoord is. Naar aanleiding van het onderzoek is het plangebied ingedeeld in twee zones, zie figuur Advieskaart archeologie hieronder.

Op basis van het onderzoek wordt geadviseerd om als de woning in zone 1 gebouwd wordt een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van het aanleggen van proefsleuven. Naar verwachting is van 30 tot 100 cm –mv een cultuurlaag aanwezig met archeologische sporen en vondsten. Als daar aanleiding voor is, verdient het aanbeveling om het proefsleuvenonderzoek uit te breiden tot een opgraving. De exacte invulling van de werkzaamheden dient te worden vastgelegd in een door de bevoegde overheid goed te keuren Programma van Eisen (PVE). Omdat in zone 2 kelders zijn gegraven is het archeologische niveau verstoord geraakt. Het is niet uit te sluiten dat in zone 2 nog archeologische resten voorkomen. Als de woning in deze zone gebouwd wordt is het advies om de bouwwerkzaamheden te laten begeleiden door de Heemkundekring Heesch. De uitvoerder van het grondwerk is daarnaast verplicht archeologische vondsten te vermelden bij de bevoegde overheid, conform artikel 53 van de Monumentenwet.

Ter bescherming van de archeologische waarden wordt in het bestemmingsplan een dubbelbestemming opgenomen. De onderzoeksplicht voor nader archeologisch onderzoek wordt vastgelegd in de regels



Figuur: advieskaart archeologie (bron: archeologisch onderzoek ADC)

5.3 Verkeer, mobiliteit en parkeren

De ontsluiting van de locatie verloopt via de Vinkelsestraat. Dit is een lokale weg met een beperkte verkeersfunctie. Er is een fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Aan de noordzijde van de Vinkelsestraat ligt een vrijliggend fietspad. Het profiel van de wegen bestaat uit asfalt en grasbermen. De weg kent een geringe verkeersintensiteit.

De toevoeging van een woning betekent een zeer beperkte toename van hiermee samenhangend verkeer. Daarbij gaat het om wonen gerelateerd verkeer. De hoeveelheid verkeersbewegingen als gevolg van woningen is marginaal te noemen en inpasbaar in het lokale verkeersbeeld. Gezien de verkeersluwte en de zichtbaarheid doen zich geen verkeersonveilige situaties voor. Toegang tot de percelen wordt verkregen via bestaande inritten. Deze ontsluit via het fietspad op de Vinkelsestraat.

Door de beëindiging van het agrarische bedrijf komen de hiermee samenhangende transportbewegingen (veelal zwaar verkeer) eveneens te vervallen. Dit draagt bij aan een verbetering van het woon- en leefklimaat ter plaatse.

Voor uitbreiding van bebouwing geldt dat indien dit leidt tot toename van de parkeerbehoefte de verzoeker op eigen terrein in de benodigde parkeerbehoefte dient te voorzien. Het bouwen van een woning leidt tot een toename van de parkeerbehoefte.

Voor de berekening van het benodigd aantal parkeerplaatsen wordt gebruik gemaakt van de parkeerkencijfers van het CROW (ASVV 2004). Voor vrijstaande woningen wordt een parkeernorm gehanteerd van 2 parkeerplaatsen per woning die op eigen terrein gerealiseerd moet worden. De woning wordt vrijstaand gebouwd met een oprit c.q. (in pandige) garage. Daarmee kan voorzien worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en er geen overlast is te verwachten voor parkeren op de openbare weg.

5.4 Natuur, flora en fauna

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de directe omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura2000 gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde natuurgebied is het Natura2000 gebied Bosschebroek bij Den Bosch op een afstand van circa twaalf kilometer. Gezien deze afstand en de aard van de functieverandering, zijn er voor de beschermde gebieden geen significante negatieve effecten te verwachten als gevolg van het plan. Gesteld kan worden dat het beëindigen van de veehouderij en de daarmee samenhangende ammoniakemissie een positief effect heeft.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AmvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is.

Het plangebied bestaat uit een agrarisch bedrijfsperceel met opstallen dat intensief agrarisch wordt gebruikt. Beplanting is aanwezig in de vorm van bomen en struiken op het voorterrein, langs de oprit en op de perceelsgrenzen. Het perceel waar de nieuwe woningen worden gerealiseerd, is in gebruik als weiland. Verwacht mag worden dat buiten de algemene voorkomende natuurwaarden het gebied geen specifieke ecologische betekenis heeft. Er heeft een natuurwaardenonderzoek (M&A Milieu Adviesbureau, 15 februari 2011, rapport 211-VVi90-nw-v1) plaatsgevonden naar de in het plangebied mogelijk aanwezige biotopen of beschermde soorten. Uit het onderzoek blijkt dat buiten de algemene voorkomende natuurwaarden het plangebied geen specifieke ecologische betekenis heeft.

Het plan leidt tot diverse handelingen en werkzaamheden die mogelijk consequenties kunnen hebben voor beschermde soorten. Dit betreft: het slopen van gebouwen, bouwrijp maken van het terrein (vergraven, egaliseren, ophogen), het aanleggen van verhardingen en ondergrondse leidingen, het oprichten van bebouwing. In het kader van de Flora- en Faunawet dient inzicht gegeven te worden in de te verwachten effecten van deze ingrepen op beschermde soorten. De werkzaamheden zullen leiden tot verstoring van (mogelijke) rust- en verblijfplaatsen van algemeen voorkomende soorten. In verband met de bescherming van vleermuizen geldt dat er geen bomen met holtes worden gekapt. Indien deze toch worden gekapt dient eerst te worden onderzocht of deze bomen door vleermuizen benut kunnen worden. Dit geldt ook voor de sloop van de stallen. Tijdens het natuurwaardenonderzoek zijn geen aanwijzingen aangetroffen die duiden op de aanwezigheid van verblijfplaatsen van vleermuizen. Tevens geldt de algemene zorgplicht op grond van de Flora- en Faunawet.

Het plan heeft mogelijk effecten op vogels. Alle vogelsoorten zijn beschermd volgens de Europese Vogelrichtlijn en de Flora- en Faunawet. Voor alle vogelsoorten geldt een verbod op handelingen die nesten of eieren beschadigen of verstoren. Ook handelingen die een vaste rust of verblijfplaats van beschermde vogels verstoren zijn niet toegestaan. Niet uitgesloten is dat deels vaste of tijdelijke verblijfplaatsen en/of fourageergebieden verdwijnen van vogelsoorten. Aangenomen mag worden dat er voor deze soorten in de omgeving van het plangebied ruim voldoende alternatief leefgebied aanwezig is. Hierdoor zal de eventuele vernietiging van leefgebied binnen het plangebied geen negatief effect hebben op de gunstige staat van instandhouding van deze soorten op lokaal, regionaal, provinciaal of landelijk niveau. Compenserende of mitigerende maatregelen worden dan ook niet noodzakelijk geacht.

Activiteiten die een schadelijk effect hebben op soorten die beschermd zijn volgens de Flora en Faunawet in principe verboden. Van dit verbod kan onder voorwaarden worden afgeweken met een ontheffing of een vrijstelling. Er geldt een algemene vrijstelling op grond van artikel 75 van de Flora en faunawet. Wel geldt in het algemeen de zorgplicht. Ten aanzien van vogelsoorten geldt dat indien de werkzaamheden buiten het broedseizoen plaatsvinden (april tot half juli), geen overtreding plaats zal vinden van de wetgeving ten opzichte van vogels. Het aanvragen van een ontheffing is dan niet aan de orde. Daarbij wordt opgemerkt dat de Flora en Faunawet geen standaardperiode voor het broedseizoen kent. Het gaat er om of er een broedgeval is. De periode half maart tot half juli kan wel globaal aangehouden worden voor het niet uitvoeren van werkzaamheden om te voorkomen dat broedende vogels verstoord worden.

Bij in achtname van de hierboven genoemde voorwaarden kan voorkomen worden dat er overtreding van de Flora en Faunawet zal plaatsvinden. Verder kan

aangenomen worden dat alle in het plangebied voorkomende vogelsoorten buiten het broedseizoen voldoende mobiel zijn om zich te verplaatsen naar geschikt leefgebied in de omgeving.

5.5 Bodem

Op voorhand is enige vorm van bodemverontreiniging niet uit te sluiten. Nader verkennend bodemonderzoek ter plaatse van de beoogde locatie voor woningbouw, moet hier uitsluitsel over geven. In het kader van de planologische procedure dient onderzoek gedaan te worden naar de milieuhygiënische geschiktheid van de bodem voor woningbouw. Het bodemonderzoek (conform NVN5725 en NEN5740) zal moeten uitwijzen dat ter plaatse milieuhygiënisch geen belemmeringen voor woningbouw aanwezig zijn. Dit om vast te stellen of de bodem op onderhavige locatie geschikt is voor het beoogde gebruik. De Woningwet staat niet toe dat er gebouwd wordt op verontreinigde grond. Vooraf dient nagegaan te worden of er aanwijzingen zijn voor de mogelijke aanwezigheid van bodemverontreiniging op de bouwlocatie.

Algemene kenmerken van de bodem:

- het betreffende perceel is onbebouwd en in agrarisch gebruik als grasland;
- de locatie is niet gelegen in een bodembeschermingsgebied, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied;
- de bodem bestaat uit zandgrond met diepe grondwaterstand.

Het perceel is in het verleden nooit bebouwd is geweest. Ook fysiek zijn hiervoor geen aanwijzingen te vinden op de locatie. Het perceel heeft voor zover bekend altijd een agrarisch gebruik gekend als grasland en bouwland. Op de locatie zijn geen (ondergrondse) tanks aanwezig of aanwezig geweest. Uit de beschikbare bouw- en milieuvergunningen blijkt dat er momenteel noch in het verleden bodembedreigende activiteiten hebben plaatsgevonden.

Er heeft een verkennend bodemonderzoek plaatsgevonden (M&A Milieu Adviesbureau, rapport 211-VVi90-vo-v1 d.d. 15 februari 2011). Uit het onderzoek blijkt dat de bodem milieuhygiënisch geschikt is voor woningbouw.

5.6 Geluid

Geluid is van belang vanwege mogelijke geluidsoverlast van wegverkeer. De geluidsbelasting op de gevels van nieuwe woningen mag in beginsel op grond van de Wet geluidhinder en het Besluit geluidhinder de voorkeursgrenswaarde van 48 dB niet overschrijden. Akoestisch onderzoek naar verkeerslawaaï is noodzakelijk indien binnen de geluidzones van spoor- of verkeerswegen sprake is van projectie van geluidsgevoelige bebouwing zoals woningen. Uitgezonderd hierop zijn woonerven, 30 km zones en op basis van een geluidsniveaukaart gedezoneerde wegen.

De bouw van woningen wordt aangemerkt als de oprichting van een gevoelig object in de zin van de Wet geluidhinder. In buitenstedelijk gebied geldt voor wegen met 1 of 2 rijstroken een geluidzone van 250 meter. Het plangebied valt daarmee binnen de geluidzone van een dergelijke weg, de Vinkelsestraat. Een akoestisch onderzoek op grond van de Wet geluidhinder is daarmee noodzakelijk.

Uit het uitgevoerde akoestisch onderzoek (M&A Milieu Adviesbureau, rapport 211-VVi90-wl-v2 d.d. 2 maart 2011) blijkt dat de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op de voorgevel en zijgevels wordt overschreden tot maximaal 53 dB.

Daartoe dient er getoetst te worden aan "Beleidsnotitie Hogere Geluidsgrenswaarden gemeente Maasdonk". Hierbij dient te worden voldaan aan de voorwaarden van de Beleidsnotitie.

De geluidbelasting vanwege de Vinkelsestraat bedraagt ten hoogste 53 dB bij de geprojecteerde woning aan de Vinkelsestraat 90. De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De gemeente Maasdonk heeft in haar geluidbeleid beleidsregels voor de hogere geluidsgrenswaarden vastgesteld. Onder bepaalde criteria en voorwaarden die in het beleid zijn opgenomen is een geluidbelasting van meer dan 48 dB toegestaan. De maximale waarde bedraagt 53 dB. Hieraan wordt voldaan.

Er wordt voldaan aan één van de criteria om van de voorkeursgrenswaarde af te wijken. De woning vult een open plaats tussen aanwezige bebouwing op. Het gaat om een woning die wordt gebouwd in een planmatige verdichting van de woonbebouwing ter verbetering van de bestaande stedenbouwkundige structuur. De voorwaarde om af te wijken van de voorkeursgrenswaarde is dat de woning beschikt over een geluidsluwe gevel. De nieuw te bouwen woning moet ten minste één gevel hebben met een lager geluidsniveau. Het geluidsniveau op deze gevel is niet hoger dan de voorkeursgrenswaarde van elk van de te onderscheiden geluidsbronnen. De geluidbelasting dient dan te voldoen aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Hierbij mag een aftrek conform artikel 110g uit de Wet geluidhinder worden toegepast, voor wegen waarvoor een zone is vastgesteld. Gezien de gevelbelasting is het aannemelijk dat de achtergevel een geluidsluwe gevel is.

Geconcludeerd kan worden dat geluid, met verlening van een hogere grenswaarde tot 53 dB, geen belemmering oplevert voor de realisering van het plan.

5.7 Luchtkwaliteit

De Eerste Kamer heeft op 9 oktober 2007 het wetsvoorstel voor de wijziging van de 'Wet milieubeheer' goedgekeurd (Stb. 2007, 414). Vooral hoofdstuk 5 titel 2 uit genoemde wet is veranderd. Omdat titel 2 handelt over luchtkwaliteit staat de nieuwe titel 2 bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Deze wet is op 15 november 2007 (Stb. 2007, 434) in werking getreden en vervangt het 'Besluit luchtkwaliteit 2005'. De 'Wet luchtkwaliteit' voorziet onder meer in een gebiedgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen.

Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. Deze mogen zonder toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Een project draagt 'niet in betekende mate' bij aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. Deze grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m3 voor zowel PM10 als NO2. Voor woningbouw geldt bijvoorbeeld dat bij één ontsluitingsweg een aantal van 500

nieuwe woningen, deze niet in betekenende mate van invloed zijn op de luchtkwaliteit.

Het oprichten van een nieuwe woning en de extra verkeersaantrekkende werking als gevolg daarvan zal niet leiden tot een overschrijding van de grenswaarden voor PM10 en NO2 uit de Wet Luchtkwaliteit. Door het vervallen van de agrarische bedrijfsactiviteiten en de daarmee samenhangende verkeersbewegingen mag zelfs een verbetering verwacht worden. In de Wet luchtkwaliteit is geen omgekeerde werking opgenomen.

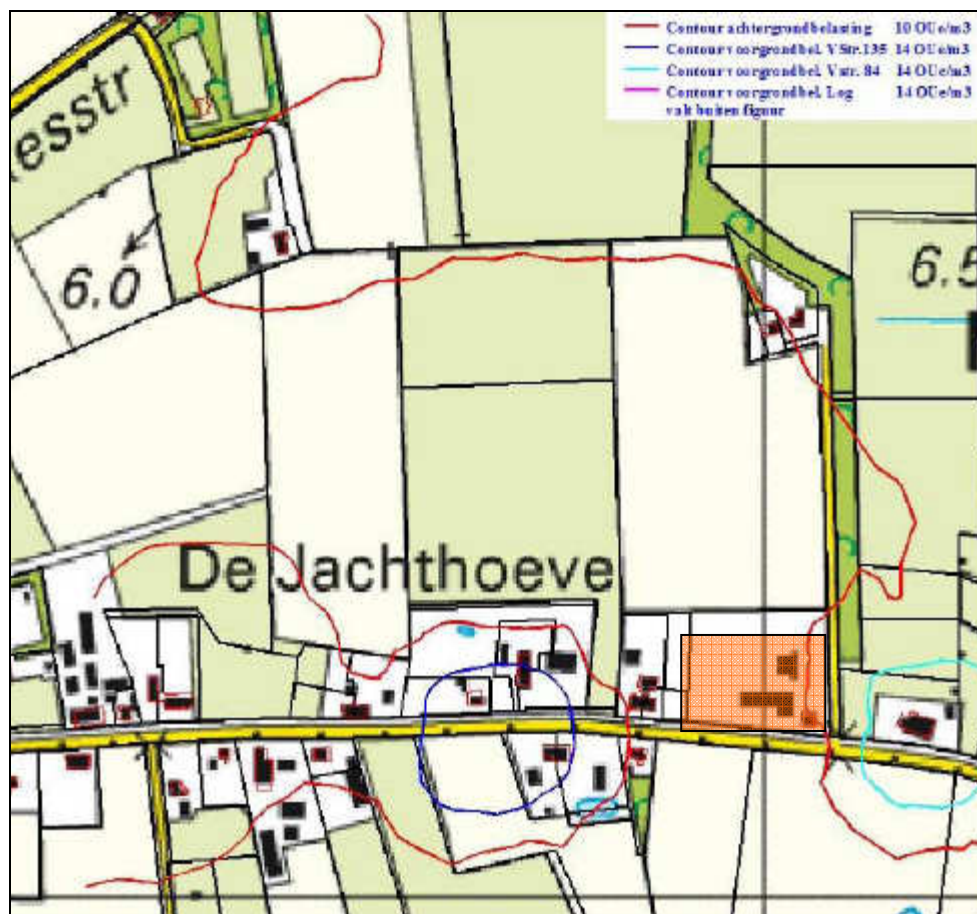
5.8 Geur

In relatie tot agrarische bedrijven is van belang dat er voldoende afstand wordt gehouden met de nieuwe woningen. Dit is enerzijds van belang om te voorkomen dat agrarische bedrijven in hun ontwikkelingsmogelijkheden worden belemmerd en anderzijds om te garanderen dat bij de woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat.

Om een en ander inzichtelijk te maken is een geuronderzoek uitgevoerd (ZLTO Advies, januari 2011). De eerste afweging is dat de nieuwe woningen geen belemmering mogen vormen voor de ontwikkelingsmogelijkheden van agrarische bedrijven in de omgeving.

Ten opzichte van grondgebonden bedrijven dient een vaste afstand in acht te worden genomen van 30 meter in het buitengebied, en 50 meter indien er vee wordt gehouden. Deze locaties liggen op een afstand van meer dan 100 meter van het plangebied. Daarmee wordt voldaan aan de minimaal benodigde afstand. Bovendien liggen er reeds andere woningen dicht bij deze veehouderijen waardoor de nieuwe woning geen extra belemmering betekent voor deze bedrijven.

Ook ten opzichte van intensieve veehouderijen met een geurcontour vormt de nieuwe woning geen belemmering zo blijkt uit het geuronderzoek. De meest nabij gelegen intensieve veehouderij in de omgeving is Vinkelsestraat 84, ten oosten van het plangebied. Dit bedrijf ligt op 120 meter afstand van de bestaande bedrijfswoning en op circa 200 meter van de nieuwe woning. Om voor dit bedrijf geen belemmering te vormen moet de nieuwe woning buiten de geurcontour van 14 O_Ue/m³ voorgrondbelasting worden gesitueerd. Dit is het geval, en daarmee vormt de nieuwe woning geen belemmering voor dit bedrijf.



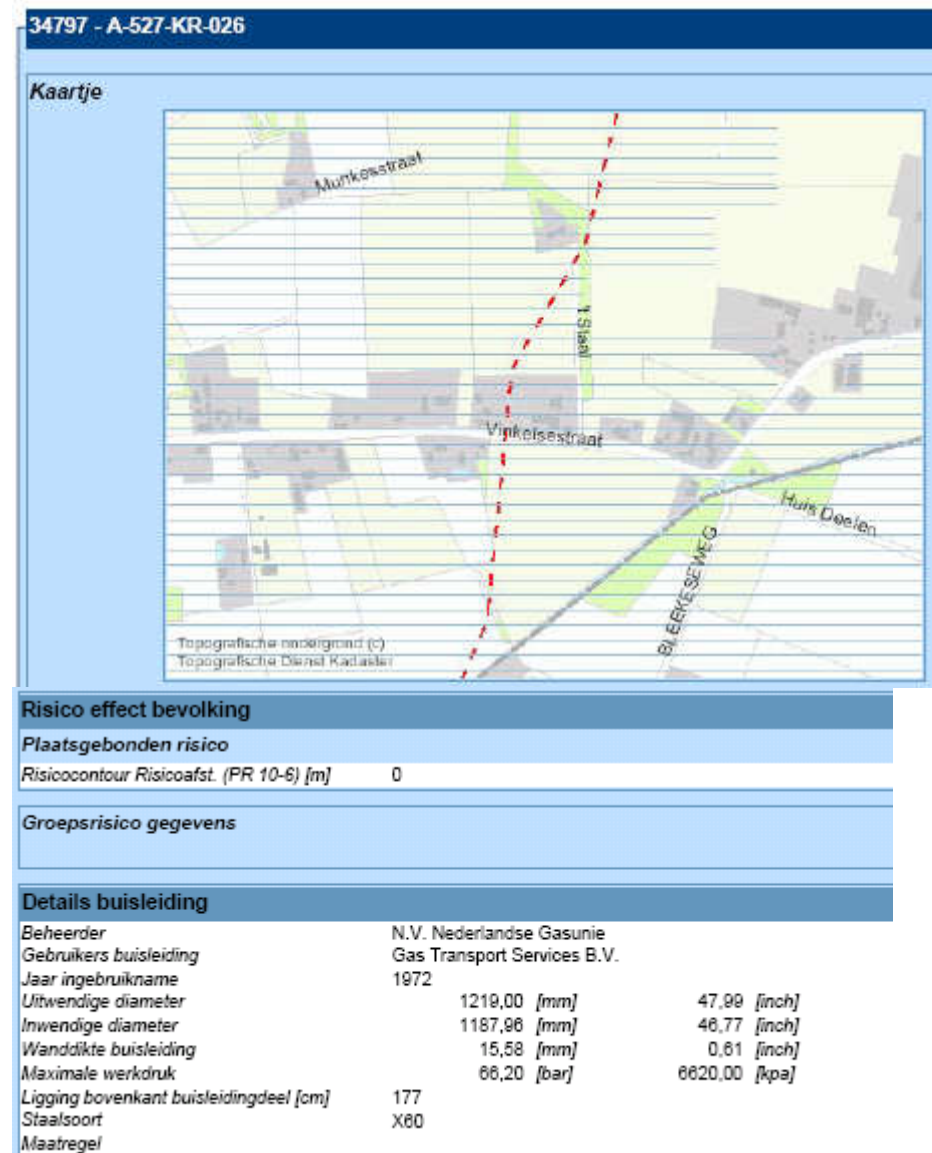
Figuur: voorgrond en achtergrondbelasting omgeving plangebied (oranje vlak)

In het kader van een goede ruimtelijke ordening dient ook inzichtelijk gemaakt te worden of ter plaatse van de nieuwe woningen sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat. De vraag of sprake is van een aanvaardbaar woon- en leefklimaat wordt uitgedrukt in het aantal odeurunits per m³ lucht (OUE/m³). Voor het buitengebied wordt de grens voor een goed woon- en leefklimaat gesteld op 10 OUE/m³. Voor het plangebied is een berekening gemaakt met V-stacks gebied waaruit blijkt dat de achtergrondbelasting ter plaatse van de nieuwe woning minder dan 10 OUE/m³ bedraagt. Daarmee kan geconcludeerd worden dat ook op dit onderdeel geurhinder geen belemmering vormt voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Externe veiligheid

Volgens de Risicokaart van de provincie bevindt zich ten westen van het plangebied een transportleiding van de Gasunie (leiding A-527-KR-026, 66,2 bar leiding). Voor deze leiding geldt geen plaatsgebonden risicocontour, deze ligt boven op de leiding. Wel geldt een belemmeringszone van 5 meter ter weerszijde van de leiding. De woning wordt op een afstand van 15 meter van deze leiding opgericht. In verband met de gasleiding is een kwantitatieve risico analyse buisleidingen uitgevoerd (M&A Milieu Adviesbureau, rapport 211-VVi90-gra-v1 d.d. 11 januari 2011). Uit dit onderzoek blijkt dat er geen beperkingen zijn voor de bouw van een nieuwe woning op 15 meter afstand van de leiding.

In de directe omgeving van de beoogde locatie voor woningbouw zijn verder geen inrichtingen die vallen onder de werkingssfeer van het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) of gevaarlijke transporten.



Figuur: situering en gegevens gasleiding

5.10 Bedrijven en milieuzonering

Om tussen bedrijven en woningen een goede ruimtelijke afstemming te maken wordt in de ruimtelijke ordening veelal een milieuzonering gehanteerd. Deze dient er voor te zorgen dat door het in acht nemen van voldoende afstand tussen bedrijven en gevoelige objecten (zoals woningen), geen overlast, hinder of schade ontstaat. Deze ruimtelijke zonering is gebaseerd op het in acht nemen van voldoende fysieke afstand. Afhankelijk van het bedrijfstype en sector gelden verschillende afstanden.

In de omgeving van het plangebied bevinden zich, behalve agrarische bedrijven, de volgende bedrijven:

- Lederverwerkend bedrijf (Vinkelsestraat 80);
- Timmerwerkplaats (Vinkelsestraat 82a)
- Afbouwbedrijf (Vinkelsestraat 86).

Deze bedrijven liggen allen ten oosten van het plangebied aan de Vinkelsestraat.

Dergelijke bedrijven worden aangemerkt als een categorie 2/3 bedrijf op grond van de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering. Ten opzichte van categorie 2/3 bedrijven geldt een afstand van 30-50 meter om geen hinder hiervan te ondervinden of dit bedrijf in haar functioneren te belemmeren. De afstand tussen de nieuwe woning en deze bedrijven bedraagt meer dan 120 meter vanaf de rand van het bouwvlak van dit bedrijf. Daarmee wordt voldaan aan de minimaal benodigde afstand.

5.11 Kabels en leidingen

De omgeving is aangesloten op alle gangbare technische infrastructuur zoals het gemeentelijk rioleringsstelsel en andere nutsvoorzieningen (gas, water, elektra). De nieuwe woning wordt aangesloten op de bestaande infrastructuur, hiervoor hoeven geen structurele aanpassingen plaats te vinden.

Op de westelijke perceelsgrens loopt een gastransportleiding van de Gasunie. Ook loopt er een rioolpersleiding naar de zuivering in Vinkel. Op de leidingen en in een beschermingszone van 5 meter ter weerszijde van de leidingen mag niet gebouwd worden en mogen geen ingrepen in de bodem plaatsvinden die de leidingen zouden kunnen beschadigen.

De gasleiding heeft geen invloed op het plangebied. Dit blijft namelijk buiten de veiligheidszone die hiervoor geldt. De rioolpersleiding heeft een beschermingszone van 5 meter uit het hart van de leiding. Deze beschermingszone ligt gedeeltelijk op het westelijk deel van het plangebied. In deze zone gelden beperkingen aan het bodemgebruik welke in de regels en op de verbeelding worden vastgelegd.

6 WATERPARAGRAAF

6.1 Beleid

Met betrekking tot de waterhuishouding zijn diverse beleidsstukken relevant. Genoemd kunnen worden: Provinciaal Waterhuishoudingsplan Noord-Brabant, Waterbeheersplan Waterschap Aa en Maas, Vierde Nota Waterhuishouding, Waterbeleid in de 21e eeuw WB21, Nationaal bestuursakkoord water, Beleidsbrief regenwater en riolering. Centraal in het waterbeleid is dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening. De waterhuishouding legt daarmee een ruimteclaim waaraan voldaan moet worden. Daarbij zijn de volgende strategieën leidend:

- vasthouden-bergen-afvoeren (waterkwantiteit)
- voorkomen-scheiden-zuiveren (waterkwaliteit).

Sinds 1 november 2003 is de zogenaamde Watertoets verplicht. Dat wil zeggen dat in elk ruimtelijk plan gemotiveerd moet worden aangegeven hoe met het water in het gebied wordt omgegaan en wat de ruimtelijke veranderingen voor de waterhuishouding betekenen. Ook is het overleg met de waterbeheerder onderdeel van deze watertoets. Het advies van de waterbeheerder wordt als afzonderlijk schrijven bijgevoegd.

Het plangebied valt in het beheersgebied van het Waterschap Aa en Maas. Het beleid van het Waterschap is gericht op duurzaam omgaan met water. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen hanteert het waterschap de volgende acht beleidsuitgangspunten om te komen tot het duurzaam omgaan met water:

- scheiding van vuil water en schoon hemelwater:
- doorlopen van afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer':
- hydrologisch neutraal ontwikkelen
- water als kans
- meervoudig ruimtegebruik
- voorkomen vervuiling
- wateroverlastvrij bestemmen
- waterschapsbelangen.

De uitwerking van deze beleidsuitgangspunten komt hierna aan de orde.

Tevens dienen voor alle waterhuishoudkundige werken waarvoor op grond van de Keur ontheffing noodzakelijk is, dit aangevraagd te worden bij het Waterschap. De bouw van woningen dient te gebeuren binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water en de beleidsuitgangspunten van het waterschap. Hiervoor wordt in paragraaf 6.4 een nadere afweging gemaakt.

6.2 Waterhuishoudkundige situatie

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Grootte Wetering. In de directe omgeving bevinden zich geen waterwingebieden of grondwaterbeschermingsgebieden. Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de directe omgeving. De belangrijkste waterloop in de omgeving is de Grootte Wetering, die in westelijke richting afwatert op de Aa. De omgeving is aangesloten op een gemengd rioleringstelsel. Aan de zuidzijde van de Vinkelsestraat ligt een bermsloot.

De bodem bestaat uit laarpodzolgronden (type cHn21). Dit is een zandgrond bestaande uit leemarm en zwak lemig fijn zand met een diepe grondwaterstand

(GWT VI). Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (60-80 cm –mv) kan geconcludeerd worden dat er voldoende drooglegging is en de bodem in principe geschikt is voor de beoogde ruimtelijke ontwikkeling. De locatie is gesitueerd in een intermediair gebied, zonder uitgesproken kwel of infiltratiemogelijkheden.

6.3 Beoogde ruimtelijke ontwikkeling

Uit onderstaand overzicht blijkt dat in de nieuwe situatie de hoeveelheid verhard oppervlak gereduceerd wordt met 3270 m².

bebouwing	Oppervlakte bestaand m2	Oppervlakte nieuw m2	Saldo M2
Bedrijfswoning	125	125	
Loods/garage	330	200	- 130
Nieuwe woning	-	150	+150
Nieuw bijgebouw	-	100	+100
Veestallen	870	-	-870
Kuilplaten	700	-	-700
Sleufsilo	450	-	-450
Erfverharding	1370	-	-1370
TOTAAL	3845	575	3270

De bouw van de woning betekent een toename van de hoeveelheid dakoppervlak met circa 250 m² per woning (oppervlak woning, garage), ten opzichte van de bestaande situatie. In totaal neemt het verhard oppervlak af met circa 3270 m² ten opzichte van de huidige situatie.

6.4 Afweging met betrekking tot wateraspecten

Scheiding van vuil water en schoon hemelwater

De locatie wordt aangesloten op het rioleringsstelsel. Aan de Vinkelsestraat is ter hoogte van nummer 90 een pompput aanwezig waarop aangesloten kan worden. Hierop wordt het huishoudelijke afvalwater geloosd. Afkoppeling van het schone hemelwater geniet de voorkeur en mag bovendien niet geloosd worden op het rioleringsstelsel. Daarmee wordt het vuile water en het schone hemelwater gescheiden. Bij nieuwbouw geldt de verplichting om het schone hemelwater van de verharde oppervlaktes op eigen terrein te infiltreren/bergen.

Afweging hergebruik-infiltratie-berging-afvoer

Hergebruik van schoon hemelwater in de woonomgeving is beperkt mogelijk in de vorm van opvang van regenwater voor bijvoorbeeld het sproeien van de tuin. De bodem leent zich in principe voor infiltratie ter plaatse, vanwege de zandgronden en de grondwaterstand. In de huidige situatie infiltreert het hemelwater ter plaatse. Ook de nieuwe woningen zullen op eigen terrein het hemelwater laten infiltreren in de vorm van grintkoffers rond de woningen of via een zaksloot of –vijver.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Het waterschap heeft voor HNO vanaf 1 februari 2008 een nieuwe normering voor het gehele beheersgebied van het waterschap, die gehanteerd wordt voor alle watertoetsplichtige plannen. Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de

oppervlaktewaterstand en –stroming gelijk blijft, de grondwaterstand en –stroming gelijk blijft en er geen onaanvaardbare wateroverlast plaatsvindt. Om na te gaan of een plan hieraan voldoet wordt naar 3 situaties gekeken:

Norm bij situatie	Gebruik van de norm
"normaal nat jaar" Verminderd met de maatgevende afvoer én infiltratie	Voorziening dient hieraan te voldoen (ook te gebruiken om in te schatten wat waterstanden in een normaal jaar kunnen zijn)
T=10 + 10% Regenduurlijn vermindert met maatgevende afvoer	Voorziening dient hieraan minimaal te voldoen
T=100 + 10% Regenduurlijn vermindert met 2x maatgevende afvoer	Te hanteren als doorkijk naar zeer extreme situaties

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dienen zich hydrologisch neutraal te voltrekken. Toename van verhard oppervlak dient daarom gecompenseerd te worden. Aangezien er sprake is van reductie van verhard oppervlak worden er geen eisen gesteld aan retentie en is er sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling. Wel dient het schone hemelwater afgekoppeld te worden. Met behulp van de zogenaamde HNO tool van het waterschap is berekend dat de bergingscapaciteit 12 m3 bedraagt bij een T=10 scenario. In geval van een T=100 scenario bedraagt dit 16 m3. Deze bergingscapaciteit kan gerealiseerd worden in een poel of zaksloot die niet rechtstreeks afwatert op het hoofdsysteem. Op eigen terrein is hiervoor voldoende ruimte aanwezig (benodigd ruimtebeslag 58 m2). De capaciteit dient gerealiseerd te worden boven de GHG van 0,6 cm –mv.

Water als kans/meervoudig ruimtegebruik

de opvang van schoon hemelwater in bijvoorbeeld regentonnen is een vorm van meervoudig ruimtegebruik die in een woonomgeving toegepast kan worden.

Voorkomen van vervuiling

Verder is van belang dat bij de uiteindelijke uitvoering van de bouwplannen aandacht besteed zal worden aan het materiaalgebruik. Dit ter bescherming van de bodem en het grond- en oppervlaktewatersysteem. Daarom zal zoveel mogelijk gebruik gemaakt worden van bouwmaterialen die niet uitlogen of uitspoelen.

Wateroverlastvrij bestemmen

Gezien de situering van het perceel en de grondwaterstanden valt de locatie niet in een mogelijk overstromingsgebied. Wateroverlast is dan ook niet aannemelijk.

Waterschapsbelangen

In en nabij het plangebied zijn geen waterschapsbelangen in het geding.

6.5 Overleg Waterschap

Met het plan voor de sloop van de stallen en de bouw van de woning kan voldaan worden aan de uitgangspunten van het waterschap voor duurzaam omgaan met water. Per saldo is sprake van een hydrologisch positieve ontwikkeling door de sloop van de stallen.

De waterparagraaf is voor advies en ter beoordeling voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Door het waterschap is per email van 8 februari 2011 een positief vooradvies gegeven over het plan.

7 UITVOERBAARHEID

7.1 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

In het kader van de openbare voorbereidingsprocedure wordt het plan in procedure gebracht en is er voor eenieder de gelegenheid om kennis te nemen van het plan. In het kader van deze procedure bestaat er de mogelijkheid om op de plannen te reageren via de gangbare bezwaar- en beroepsprocedures.

7.2 Economische uitvoerbaarheid

Het plan zal geheel in particuliere handen uitgevoerd worden. Voor de gemeente zijn er geen financiële consequenties aan verbonden.

7.3 Grondexploitatie

Op grond van artikel 6.12 Wro is de gemeente verplicht een exploitatieplan vast te stellen bij bouwplannen, zoals vastgelegd in artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro). Op grond van artikel 6.12, lid 2 Wro kan de gemeente besluiten geen exploitatieplan vast te stellen indien het verhaal van kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd is.

Tussen gemeente en de initiatiefnemer wordt daartoe een zogenaamde anterieure overeenkomst inzake de grondexploitatie gesloten. In deze overeenkomst zijn bepalingen over onder meer de plankosten, grondexploitatie, landschappelijke inpassing, civieltechnische kosten en planschade tussen gemeente en initiatiefnemer opgenomen. Met deze overeenkomst is het verhaal van de kosten van grondexploitatie voldoende verzekerd en hoeft er geen exploitatieplan vastgesteld te worden.

7.4 Planschade

Tussen gemeente en initiatiefnemer is een planschade overeenkomst afgesloten waarbij initiatiefnemer zich borg stelt voor eventuele planschade. De verrekening van mogelijke planschade is opgenomen in de anterieure overeenkomst.

7.5 Handhaving

Met het bestemmingsplan wordt een einde gemaakt aan een met het vigerende bestemmingsplan strijdige situatie. De stallen worden in de huidige situatie deels gebruikt voor caravanstalling. Dit gebruik is in strijd met het bestemmingsplan. Met de sloop van de stallen wordt aan deze strijdige situatie een einde gemaakt.

8 JURIDISCHE PLANOPZET

8.1 Uitgangspunten

Het bestemmingsplan kan, afhankelijk van het gevoerde beleid van de gemeente een meer of minder globaal karakter dragen. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een planologisch-juridische regeling gegeven voor de ten behoeve van woningbouw te ontwikkelen gronden binnen het plangebied. Voor de gronden van de planlocatie is voor de bouw van de woning een relatief gedetailleerde woonbestemming opgenomen waarbij aansluiting gezocht is bij de vigerende bebouwingsvoorschriften in het buitengebied. De planregels sluiten verder aan bij de Standard Vergelijkbare BestemmingsPlannen (SVBP) 2008. Met de planologische regeling wordt aangesloten op de regels van het bestemmingsplan Buitengebied 1999 van de gemeente Maasdonk.

8.2 De gekozen bestemmingen

Aan het plangebied worden drie bestemmingen toegekend. Het betreft de bestemming 'Agrarisch met waarden-Landschapswaarden AW-LW', 'Tuin' en 'Wonen'.

Agrarisch met waarden-Landschapswaarden

Deze bestemming heeft betrekking op het achterste gedeelte van het agrarische bouwvlak. Deze gronden behouden hun agrarische bestemming, de bouwmogelijkheden komen echter te vervallen. De bestemmingsregeling is overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan Buitengebied.

Tuin

Deze bestemming heeft betrekking op de gronden rond de woningen die onbebouwd blijven.

Wonen

In de bestemming 'Wonen' wordt de nieuwe woning opgenomen en de bestaande bedrijfswoning. Op basis van het inrichtingsplan voor deze locatie is voor beide woningen een bestemmingsvlak opgenomen. De bouwkvael voor de nieuwe woning zal maximaal 800 m² bedragen. Deze oppervlakte vloeit voort uit de taxatie van de ruimtelijke kwaliteitswinst. De woning mag maximaal 600 m³ inhoud krijgen en niet meer dan 100 m² aan bijgebouwen per woning. De oorspronkelijke bedrijfswoning is eveneens voorzien van een woonbestemming. Bij deze woning mag maximaal 200 m² aan bijgebouwen aanwezig zijn.

Op basis van de regels is het oprichten van een vrijstaande woning mogelijk gemaakt binnen het bouwvlak. Aanvullend zijn door middel van aanduidingen de goot- en bouwhoogten en dergelijke opgenomen.

Dubbelbestemmingen

Ter bescherming van de rioolpersleiding en de gastransportleiding van de Gasunie is een dubbelbestemming opgenomen. Het gaat daarbij om de leidingen op de (noord)westelijke perceelsgrens. Om te voorkomen dat er werkzaamheden kunnen plaatsvinden die deze functies schaden, zijn er beschermende regels opgenomen. In een beschermingszone van 5 meter ter weerszijde van de leidingen gelden beperkingen aan het grondgebruik om te voorkomen dat de leiding beschadigd kan worden.

Ter bescherming van de mogelijke archeologische waarden in de grond is een regeling opgenomen die bepaalt dat alvorens er bodemingrepen plaatsvinden, zeker gesteld moet zijn dat dit niet leidt tot vernietiging van archeologische relikten.

Aanduidingen

Ter plaatse van het plangebied is een aanduiding overgenomen uit het vigerende bestemmingsplan. Het betreft de Wro-zone Extensiveringsgebied, overeenkomstig de bepalingen van de provinciale Verordening Ruimte.

9 DE PROCEDURE

9.1 Vooroverleg

Het plan zal in het kader van het vooroverleg ter beoordeling worden aangeboden aan betrokken partijen. Dit betreft de provincie Noord-Brabant, Inspectie RO, Waterschap Aa en Maas. Het plan is (met korte termijn) voorgelegd voor vooroverleg met de provincie op 11 maart 2011. Er zijn geen vooroverlegreacties ingekomen.

9.2 Inspraak

Het plan zal niet als voorontwerpbestemmingsplan in de inspraak gebracht worden. Dit vanwege de noodzaak om uiterlijk 1 juli 2011 het bestemmingsplan vastgesteld te hebben (op grond van de Verordening Ruimte van de provincie Noord-Brabant waarin dit is bepaald).

9.3 Ontwerp bestemmingsplan

Het bestemmingsplan heeft als ontwerp van 28 maart 2011 tot en met 9 mei 2011 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op het ontwerp bestemmingsplan is één zienswijze ingediend. Deze zienswijze is door de Gasunie ingediend op 2 mei 2011 (kenmerk TAJO 11.B.0935) en ingekomen bij de gemeente op 3 mei 2011. De zienswijze is tijdig ingediend en ontvankelijk.

Zienswijze Gasunie

De Gasunie merkt op dat een gastransportleiding (leiding A-527-KR-026) ontbreekt op de verbeelding en dat er evenmin een beschermende regeling voor deze leiding is opgenomen in de regels. Verzocht wordt om de verbeelding en de regels aan te passen met deze leiding en de bijbehorende belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijde van de leiding. Voor de juridische regeling is een standaardregeling toegevoegd.

Reactie gemeente Maasdonk

De opmerking van de Gasunie is correct. De bedoelde leiding raakt aan de noordwestzijde het plangebied. In de toelichting is de leiding vermeld, echter is verzuimd hiervoor een passende regeling op te nemen in het plan. Deze omissie zal hersteld worden, maar heeft verder geen consequenties voor de planopzet. De zienswijze van de Gasunie is gegrond en leidt tot aanpassing van de verbeelding en de regels.

Aanpassing bestemmingsplan

Naar aanleiding van de zienswijze van de Gasunie wordt het plan als volgt aangepast:

- op de verbeelding wordt de gasleiding en bijbehorende belemmeringenstrook van 5 meter ter weerszijde van de leiding opgenomen;
- aan de regels wordt een bestemming 'Leiding-Gas' toegevoegd.

10 Afwegingen en conclusie

10.1 De afweging

Omtrent de ruimtelijke aanvaardbaarheid en inpasbaarheid van de nieuwe woning kan de volgende afweging gemaakt worden:

- De bouw van een nieuwe burgerwoning in het buitengebied is in principe niet toegestaan. Met de te behalen ruimtelijke kwaliteitswinst en milieuwinst kan de bouw van een burgerwoning overwogen worden. De beleidsmatige grondslag voor de bouw van de woning vormt de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied uit 2009. Het perceel is gesitueerd in een bebouwingsconcentratie, in extensiveringsgebied overig. Op dergelijke locaties is de functieverandering van agrarisch naar wonen ruimtelijk aanvaardbaar. Hiervoor is in de gemeentelijke Structuurvisie Buitengebied beleid geformuleerd als uitwerking van het provinciaal beleid (BIO);
- het initiatief wordt gesitueerd op een daarvoor gunstige locatie (bebouwingsconcentratie) en past binnen de ruimtelijke structuur ter plaatse. De ruimtelijk-functionele hoofdstructuur wordt door het plan versterkt en verbeterd;
- het plan draagt bij aan de realisering van reconstructiedoelstellingen door het beëindigen van een veehouderij op een daartoe niet geschikte locatie (extensiveringsgebied). Zowel ruimtelijk, landschappelijk als milieuhygiënisch wordt met de sanering van de veehouderij kwaliteitswinst geboekt. Daarmee wordt aangesloten op de doelstellingen van de BIO regeling;
- het plan heeft geen significante effecten op specifieke of beschermde soorten in het kader van de Flora- en faunawet;
- er zijn geen cultuurhistorische waarden in het geding die als gevolg van de bouw van de woning onevenredige schade oplopen;
- om de archeologische waarden in de bodem veilig te stellen dient voor uitvoering van de grondwerkzaamheden een nader onderzoek naar archeologische sporen uitgevoerd te worden.
- de woningen worden op een stedenbouwkundig verantwoorde manier ingepast in de omgeving. Aangesloten wordt op het stedenbouwkundige beeld van de omgeving met de bouw van een vrijstaande woning in landelijke sfeer;
- het initiatief past binnen het verkeersbeeld ter plaatse, ontsluiting vindt plaats via een bestaande inrit op de Vinkelsestraat. Op eigen terrein kan voorzien worden in de berekende parkeerbehoefte van 2 parkeerplaatsen per woning in de vorm van (in pandige) garages en parkeren op eigen erf;
- het initiatief kan eenvoudig aangesloten worden op de bestaande (technische) infrastructuur;
- agrarische bedrijven worden als gevolg van het plan niet in hun ontwikkelingsmogelijkheden belemmerd. Aan de minimaal benodigde afstand van 50 meter tot veehouderijen in de omgeving wordt voldaan.
- milieuaspecten leveren geen belemmeringen op voor de realisering van de woning. De hiertoe benodigde onderzoeken zijn uitgevoerd en als bijlage bijgevoegd. Akoestisch dient een hogere grenswaarde verleend te worden van 53 dB.
- waterhuishoudkundig treden er geen relevante effecten op doordat er geen toename is van verhard oppervlak vanwege de sloop van de stallen en het verwijderen van verharding (erf, voersilo's en kuilplaten). De bouw

van de woning kan plaatsvinden binnen de kaders van het duurzaam omgaan met water, onder meer door afkoppeling van het schone hemelwater. Hierdoor is het plan hydrologisch positief te noemen.

10.2 Conclusie

De beëindiging van de veehouderij en de sloop van de bestaande bedrijfsbebouwing leidt tot een verbetering van de ruimtelijke en milieuhygiënische situatie ter plaatse. Ruimtelijk vanwege het vervallen van de grootschalige bedrijfsbebouwing die diep in het achterland steekt. Het plan leidt tevens tot een aanzienlijke milieuwinst door het vervallen van de emissie van geur, ammoniak en fijnstof.