

**BUITENGEBIED MAASDONK,
HERZIENING VINKELSESTRAAT
ONGENUMMERD NAAST 141 A
VINKEL**

TOELICHTING

Crijns Rentmeesters bv

E. Cadée & mr. E.G.H. Göertz

19 november 2013

INHOUD

1.	INLEIDING.....	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Doel bestemmingsplan	5
1.3	Leeswijzer	6
2.	WETTELIJK/FORMEEL KADER.....	7
2.1	Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012'	7
2.1.1	Structuurvisie Buitengebied	7
3.	OMSCHRIJVING PROJECT.....	9
4.	BELEIDSKADER.....	11
4.1	Rijksbeleid	11
4.1.1	Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte	11
4.2	Provinciaal beleid.....	12
4.2.1	Structuurvisie Ruimtelijke Ordening	12
4.2.2	Verordening ruimte Noord-Brabant 2012	13
4.2.3	Regeling Ruimte voor Ruimte	15
4.3	Gemeentelijk beleid	17
4.3.1	Structuurvisie Buitengebied	17
5.	GEBIEDSORIËNTATIE	19
5.1	Stedenbouwkundige/landelijke inpassing.....	19
5.1.1	Inleiding.....	19
5.1.2	Stedenbouw	20
5.1.3	Kavel	20
5.1.4	Bebouwing	21
5.1.5	Landschappelijke inpassing.....	24
5.2	Cultuurhistorisch en archeologisch perspectief.....	24
5.2.1	Cultuurhistorie	24
5.2.2	Archeologie	25
5.3	Verkeer, mobiliteit en parkeren.....	25
5.4	Waterhuishouding.....	26
5.4.1	Inleiding.....	26
5.4.2	Beleid	26
5.4.3	Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie.....	29
5.4.4	Hydrologisch neutraal bouwen.....	29
5.4.5	Hemelwaterafvoer na ontwikkeling	30
5.4.6	Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater	31
5.5	Lucht	32
5.6	Bodem	32
5.7	Geluid	33

5.8	Natuur, flora en fauna	34
5.8.1	Natuur	34
5.8.2	Flora- en faunawet.....	35
5.9	Externe veiligheid	37
5.9.1	Inleiding.....	37
5.9.2	Bedrijven	37
5.9.3	Transport.....	37
5.10	Bedrijven en milieuzonering	38
5.10.1	Agrarische bedrijven.....	38
5.10.2	Niet-agrarische bedrijven.....	40
6.	JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING	41
6.1	Inleiding	41
6.2	Algemene toelichting verbeelding.....	41
6.3	Algemene toelichting voorschriften.....	41
6.4	Toelichting bestemmingen.....	42
6.4.1	Tuin	42
6.4.2	Wonen.....	42
7.	UITVOERBAARHEID	43
7.1	Economische uitvoerbaarheid	43
7.2	Maatschappelijke uitvoerbaarheid	43
8.	PROCEDURE	45
8.1	Bestemmingsplanprocedure	45
8.2	Inspraakprocedure.....	45
8.3	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro	46
8.4	Inspraak	46
9.	AFWEGING EN CONCLUSIE	47
9.1	Afweging	47
9.2	Conclusie	47

BIJLAGE I: AKKOORD PROVINCIE NOORD-BRABANT BOUWTITELS RUIMTE VOOR RUIMTE

BIJLAGE II: AKOESTISCH ONDERZOEK

BIJLAGE III: GEURONDERZOEK

BIJLAGE IV: VERSLAG VOOROVERLEG EN ZIENSWIJZEN

1. INLEIDING

1.1 Aanleiding

Door de heer en mevrouw Van der Lee en de heer Van Niftrik is aan Crijns Rentmeesters bv opdracht verleend om een bestemmingsplan op te stellen om de ontwikkeling van een tweetal Ruimte voor Ruimte woningen aan de Vinkelsestraat naast 141a te Vinkel de mogelijk te maken. Het perceel aan de Vinkelsestraat is in agrarisch gebruik. Figuur 1 geeft een foto van de ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Ligging plangebied

Het plangebied wordt herontwikkeld naar twee Ruimte voor Ruimte woningen op basis van de Structuurvisie Buitengebied van de gemeente Maasdonk. Door de gemeente Maasdonk is reeds in principe medewerking toegezegd aan de beoogde ontwikkeling. Hiervoor hebben initiatiefnemers een ruimtelijke onderbouwing aangeleverd. Deze ruimtelijke onderbouwing is reeds goedgekeurd door de gemeente Maasdonk. Om de Ruimte voor Ruimte woningen daadwerkelijk te realiseren, dient het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk' van de gemeente Maasdonk te worden herzien.

1.2 Doel bestemmingsplan

De beoogde ontwikkeling is binnenplannen niet mogelijk. De ontwikkeling is mogelijk op basis van de Structuurvisie Buitengebied. Om de beoogde ontwikkeling mogelijk te maken, dient een bestemmingsplanprocedure doorlopen te worden.

Per brief van 6 maart 2012 heeft het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdonk positief gereageerd op het initiatief om twee Ruimte voor Ruimte woningen te realiseren binnen het plangebied. Hiervoor dienden de initiatiefnemers een ruimtelijke onderbouwing aan te leveren.

In onderhavig plangebied zal de vigerende bestemmingen 'agrarische gebied met landschappelijke waarden' gedeeltelijk op deze locatie komen te vervallen. Hiervoor in de plaats komt een tweetal woonbestemmingen ten behoeve van de ontwikkeling van twee Ruimte voor Ruimte woningen.

1.3 Leeswijzer

In hoofdstuk 2 wordt het wettelijk/formeel kader beschreven. In hoofdstuk 3 is een omschrijving van het project opgenomen. Hoofdstuk 4 geeft een overzicht van de relevante beleidskaders. Hoofdstuk 5 bevat een onderbouwing van alle relevante gebiedswaarden. In hoofdstuk 6 is de uitvoerbaarheid van het plan toegelicht. Hoofdstuk 7 bevat een beschrijving van de procedure. Hoofdstuk 8 en 9 bevatten ten slotte een afweging en een conclusie.

2. WETTELIJK/FORMEEL KADER

2.1 Vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012'

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse betreft het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012' van de gemeente Maasdonk. Dit bestemmingsplan is door de gemeenteraad vastgesteld op 29 januari 2013. Het plangebied is in dit bestemmingsplan aangeduid als 'agrarisch met waarden'.



Figuur 2: Aanduiding plangebied in vigerend bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012'

2.1.1 Structuurvisie Buitengebied

De gemeentelijke 'Structuurvisie Buitengebied' vormt de basis voor onderhavige ontwikkeling. De gemeente Maasdonk heeft de 'Structuurvisie Buitengebied' vastgesteld bij raadsbesluit van 16 december 2009. In de structuurvisie is aangegeven dat Ruimte voor Ruimte woningen uitsluitend zijn toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied en binnen bebouwingsconcentraties. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Vinkelsestraat' in een ontwikkellocatie. De ontwikkeling wordt in paragraaf '5.1 Stedenbouwkundige/landelijke inpassing' getoetst aan de richtlijnen uit de 'Structuurvisie Buitengebied'.

3. OMSCHRIJVING PROJECT

Ten behoeve van de omschrijving van het project is gebruik gemaakt van het 'Beeldkwaliteitsplan Ontwikkeling Ruimte-voor-Ruimtewoningen Vinkelsestraat, Vinkel, Croonen Adviseurs, 14 april 2011'.

Het plangebied is gelegen ten oosten van de kern Vinkel, tussen de kernen Vinkel en Heesch, aan de doorgaande weg de Vinkelsestraat. De Vinkelsestraat betreft ter plaatse van het plangebied een bebouwingsconcentratie. Het perceel is momenteel in agrarisch gebruik. Navolgend zijn foto's van het plangebied weergegeven.



Figuur 3: Foto's plangebied

De Vinkelsestraat is een (agrarisch) lint dat gekenmerkt wordt door een afwisselend beeld van verspreide agrarische bebouwing en open tussenruimte. De open ruimten geven doorzichten naar het achterliggende agrarische landschap. De weg wordt begeleidt door bomen.

Het plangebied wordt ontsloten via een doodlopende dwarsstraat op de Vinkelsestraat. Landschappelijk gezien ligt de Vinkelsestraat op een dekzandrug in het kampenlandschap in de overgang van het beekdal naar jongeren heideontginningen.

De herontwikkeling van het plangebied omvat de toevoeging van een tweetal woningen in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Één woning zal aan de noordzijde van het perceel, aan de Vinkelsestraat, worden opgericht. De tweede woning zal opgericht worden aan de doorlopende weg ten oosten van het plangebied. In navolgende figuur zijn de beoogde woningbouwlocaties aangegeven.



Figuur 4: Beoogde woningbouwlocaties binnen plangebied

De gescheiden situering van de kavels past goed bij de ruimtelijke kenmerken van de bebouwingsconcentratie 'Vinkelsestraat'.

De woningen worden gerealiseerd in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte en vallen derhalve buiten de regionale woningbouwafspraken. De Ruimte voor Ruimte woningen hebben dus geen invloed op het aantal (nog) te bouwen woningen in Maasdonk.

4. BELEIDSKADER

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is het vaststellingsbesluit zoals bedoeld in de Wet ruimtelijke ordening (Wro) van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) ondertekend. Daarmee is het nieuwe ruimtelijke en mobiliteitsbeleid zoals uiteengezet in de SVIR van kracht geworden. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De SVIR vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving. Het hoofdthema van de SVIR is: "Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig". De structuurvisie geeft een visie voor Nederland tot het jaar 2040. Er zijn in de structuurvisie drie hoofddoelen opgenomen om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te houden voor de middellange termijn (2028). Deze doelen zijn:

- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuur-historische waarden behouden zijn.

Voor een aanpak die Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig maakt, is een nieuwe aanpak in het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid geformuleerd. Het Rijk laat de ruimtelijke ordening meer over aan gemeenten en provincies ('decentraal, tenzij...') en werkt aan eenvoudigere regelgeving. Het Rijk kiest voor een selectievere inzet van rijksbeleid op slechts 13 nationale belangen. Buiten deze belangen hebben decentrale overheden beleidsvrijheid. De verantwoordelijkheid voor de afstemming tussen verstedelijking en groene ruimte op regionale schaal laat het Rijk over aan de provincies.

Voor een goed werkende woningmarkt blijft het Rijk de rijksdoelstellingen voor heel Nederland benoemen. Deze doelstellingen zijn: de zorg voor voldoende omvang, kwaliteit en differentiatie van de woningvoorraad. De programmering van verstedelijking wordt overgelaten aan provincies en (samenwerkende) gemeenten. Gemeenten zorgen voor de (boven)lokale afstemming van woning-bouw-programmering, binnen de provinciale kaders, en uitvoering van de woningbouwprogramma's.

De beoogde herontwikkeling heeft geen betrekking op de geformuleerde nationale belangen. De realisatie van woningbouw in het kader van de Regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de provinciale Verordening ruimte. Deze decentralisering past binnen de doelstellingen zoals opgenomen in de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Op 1 oktober 2010 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De provincie heeft geen aparte ruimtelijke visie op het landschap ontwikkeld, maar geeft die onder andere vorm in de 'Uitwerking Gebiedspaspoorten'. In de 'Uitwerking Gebiedspaspoorten' beschrijft de provincie twaalf Brabantse landschapstypen. Voor elk landschapstype geeft zij de kenmerkende landschapskwaliteiten en haar ambitie om deze kwaliteiten te versterken bij nieuwe ontwikkelingen.

Het plangebied aan de Vinkelsestraat is gelegen in het landschapstype 'Meerij'. In de Meerij is een kleinschalig mozaïek ontstaan van oude en jonge ontginningslandschappen, afgewisseld met woeste gronden. Identiteitsdragers van het agrarische cultuurlandschap van de Meerij zijn onder andere de akkercomplexen met aanliggende buurtschappen en groenstructuren. Binnen het landschapstype 'Meerij' zet de provincie in op het behoud van de fijnmazigheid van de oude ontginningen door mogelijkheden te bieden voor de ontwikkeling van landgoederen en andere vormen van wonen. De ontwikkeling van dorpen vindt plaats in samenhang met het versterken van landschapselementen die bijdragen aan de biodiversiteit en het groene, kleinschalige karakter van de Meerij. De beoogde ontwikkeling sluit hierop aan.

De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is nader uitgewerkt in de Verordening ruimte. De Verordening ruimte is één van de uitvoeringsinstrumenten voor de provincie Noord-Brabant om bovenstaande doelen te realiseren.

4.2.2 Verordening ruimte Noord-Brabant 2012

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012, hierna de Verordening ruimte genoemd vastgesteld op 11 mei 2012. Deze Verordening is op 1 juni 2012 in werking getreden. De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwaanvragen.

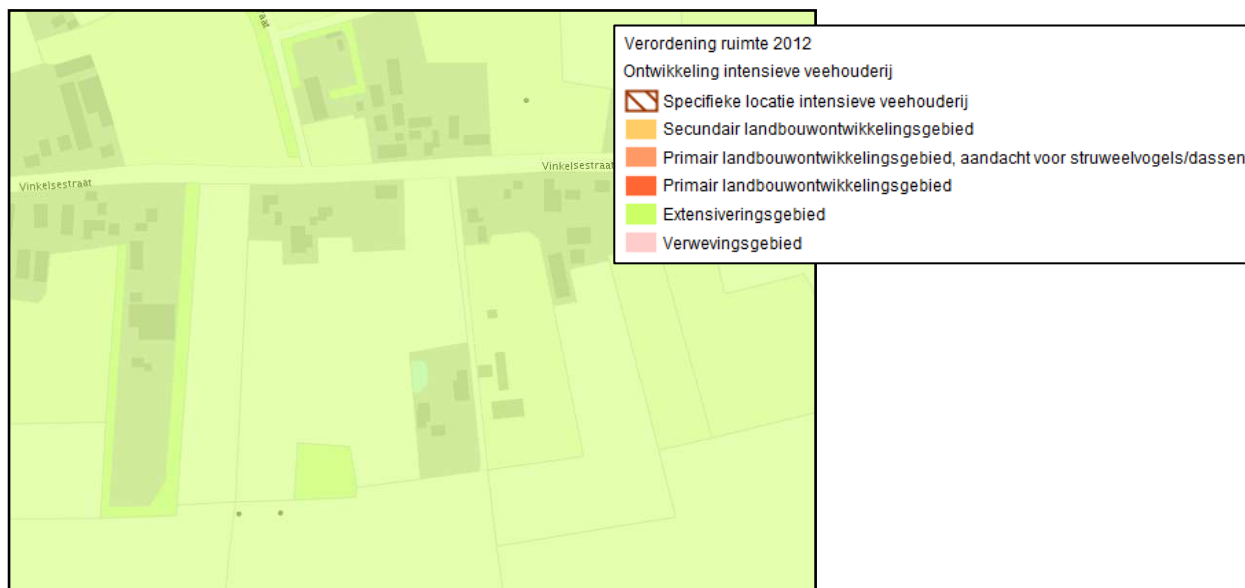
De Verordening ruimte bevat met name de volgende onderwerpen;

- stedelijke ontwikkeling;
- planning van woningbouw en bedrijven door middel van regionale planningsoverleggen;
- ecologische hoofdstructuur en de groenblauwe mantel;
- waterberging;
- integrale zonering intensieve veehouderij;
- concentratiebeleid glastuinbouw;
- Ruimte voor Ruimte-regeling.

In navolgende subparagrafen is een overzicht van de aanduidingen van het plangebied in de Verordening ruimte Noord-Brabant 2012 weergegeven.

4.2.2.1 Ontwikkeling intensieve veehouderij

Navolgend figuur geeft de aanduiding van het plangebied ten aanzien van de ontwikkeling van de intensieve veehouderij weer.

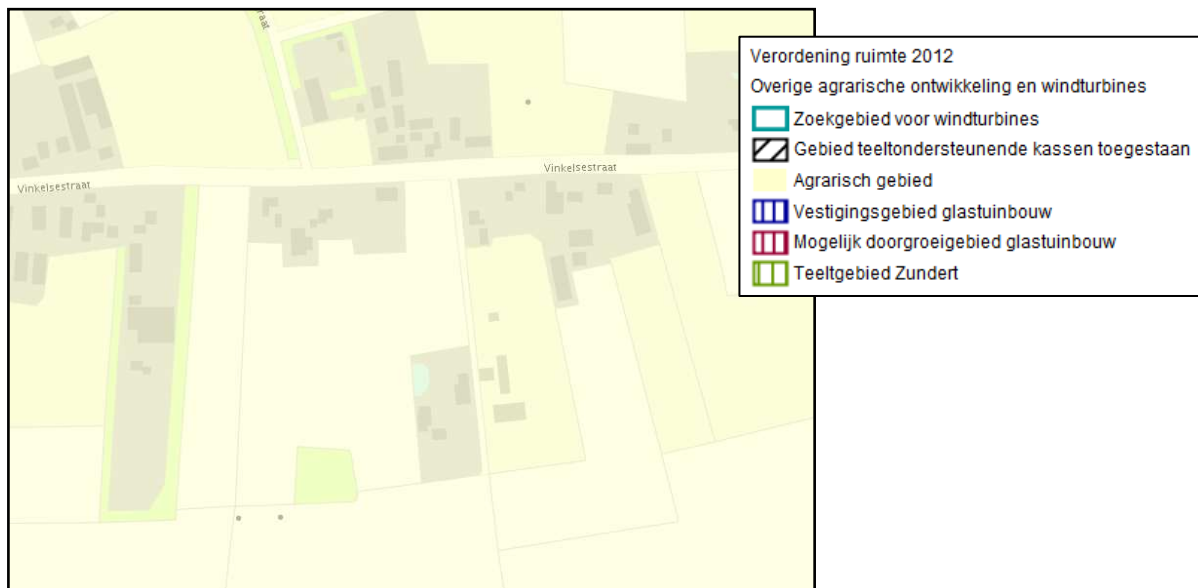


Figuur 5: Aanduiding projectgebied in de Verordening ruimte 'Ontwikkeling intensieve veehouderij'

Het plangebied is in 'extensiveringsgebied' gelegen. Een extensiveringsgebied is gedefinieerd als: 'ruimtelijk begrensd gedeelte van een reconstructiegebied met het primaat wonen of natuur, waar uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van in ieder geval intensieve veehouderij onmogelijk is of in het kader van de reconstructie onmogelijk zal worden gemaakt'. Ontwikkelingen in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' zijn passend binnen een 'extensiveringsgebied'.

4.2.2.2 Overige agrarische ontwikkeling en windturbines

Navolgend figuur geeft de aanduiding van het plangebied ten aanzien van overige agrarische ontwikkeling en windturbines weer.



Figuur 6: Aanduiding projectgebied in Verordening ruimte 'Overige agrarische ontwikkeling en windturbines'

Het plangebied is aangeduid als gelegen in 'agrarisch gebied'. Voor wat betreft het agrarisch gebied vraagt de provincie aan gemeenten om aan te geven welke ontwikkelingsmogelijkheden er zijn voor een gevarieerde plattelandseconomie en in welke gebieden het agrarisch gebruik prevaleert. Functies die niet passen bij het gewenste ontwikkelingsperspectief worden in de bestemmingsplannen uitgesloten

4.2.2.3 Bevordering van ruimtelijke kwaliteit

In hoofdstuk 2 van de Verordening ruimte zijn regels opgenomen ten aanzien van de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Naast bescherming van de ruimtelijke kwaliteit wil de provincie Noord-Brabant ontwikkelingsruimte bieden in het buitengebied mits een ontwikkeling bijdraagt aan een versterking van de ruimtelijke kwaliteit. Daarnaast dient bij nieuwe ontwikkelingen het principe van zorgvuldig ruimtegebruik te worden toegepast.

In de Verordening ruimte is uitdrukkelijk bepaald dat bij Ruimte voor Ruimte ontwikkelingen geen toepassing gegeven behoeft te worden aan het gebruik van een bestaande locatie in het kader van het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Ook is aangegeven dat met de toepassing van de Ruimte voor Ruimte regeling reeds wordt bijgedragen aan het vereiste van een investering in het landschap in verband in het kader van de versterking van de ruimtelijke kwaliteit.

4.2.2.4 Niet-agrarische ruimtelijke ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied

Hoofdstuk 11 van de Verordening ruimte stelt regels ten aanzien van niet-agrarische activiteiten buiten bestaand stedelijk gebied. Middels artikel 11.2 biedt de Verordening ruimte de mogelijkheid om middels de Ruimte voor Ruimte regeling woningen te realiseren, indien voldaan wordt aan de volgende voorwaarden:

- betreffende locatie dient in een bebouwingsconcentratie te zijn gelegen;
- binnen een groenblauwe mantel of agrarisch gebied;
- mag niet zijn gelegen in een 'Landbouw Ontwikkelingsgebied' (LOG) of vestigingsgebied Glastuinbouw.

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Vinkelsestraat'. Tevens is het plangebied in de Verordening ruimte aangewezen als gelegen in 'agrarisch gebied'. Het initiatief voor het bouwen van de Ruimte voor Ruimte woningen voldoet aan artikel 11.2 van de Verordening ruimte.

4.2.3 Regeling Ruimte voor Ruimte

De regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de Verordening ruimte. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door – zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied - de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij.

De herontwikkeling van het plangebied aan de Vinkelsestraat is gebaseerd op de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. De herontwikkeling zal moeten voldoen aan de voorwaarden zoals gesteld in de regeling 'Ruimte voor Ruimte'. Deze voorwaarden worden hieronder punt voor punt besproken en toegelicht met betrekking tot het plangebied. In onderhavige toetsing is uitgegaan van de aankoop van bouwtitels bij een stoppende agrariër waarbij de stallen voldoen aan de regeling Ruimte voor Ruimte.

1. *De bouw van een woning is toegestaan als sloop plaatsvindt van agrarische bedrijfsgebouwen met een gezamenlijke oppervlakte van tenminste 1.000 m²; er geldt een ondergrens van tenminste 200 m² voor saldering.*

Voor de oprichting van de woningen zijn bouwtitels betrokken bij een stoppende agrariër waarbij de stallen voldoen aan de regeling Ruimte voor Ruimte.

2. *De bouw van de woning mag uitsluitend binnen de bebouwde kom plaatsvinden dan wel binnen een kernrandzone of een bebouwingscluster en dient bovendien zoveel mogelijk aan te sluiten op de bestaande bebouwing. Tevens kan een locatie worden benut die in het kader van een structuurvisiePlus door Gedeputeerde Staten als geschikt voor woningbouw is aanvaard.*

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie 'Vinkelsestraat'. De realisatie van de Ruimte voor Ruimte woningen wordt optimaal ingepast in het straatbeeld ter plaatse.

3. *De bouw van de woning dient te passen binnen de ruimtelijke structuur van de gemeente.*

De bouw van de woningen past binnen de ruimtelijke structuur. Het plangebied is gelegen in een bebouwingsconcentratie waarin de bebouwing wordt gekenmerkt door vrijstaande woningen op grote percelen. Woningbouw in het kader van de regeling 'Ruimte voor Ruimte' past binnen deze bebouwingsstructuur.

4. *Bouw van een woning in de Groene Hoofdstructuur (GHS) is niet toegestaan.*
De groene hoofdstructuur is met de inwerkingtreding van de Verordening ruimte komen te vervallen.
5. *Cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden moeten behouden dan wel versterkt worden. De milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situatie ter plaatse moet zoveel mogelijk verbeterd worden.*
In onderhavige toelichting is gemotiveerd dat als gevolg van de beoogde herontwikkeling geen cultuurhistorische, landschappelijke en ecologische waarden verloren gaan en de milieuhygiënische en waterhuishoudkundige situaties zoveel mogelijk verbeterd worden.
6. *Voor zover het gaat om de extra beleidsruimte die beschikbaar is gesteld in het kader van de reconstructie zandgronden ('Pact van Brakkenstein', maart 2000) worden de extra te realiseren woningen buiten het gemeentelijke woningbouwprogramma gelaten.*
De extra woningen komen niet ten laste van het gemeentelijke contingent maar wordt ontwikkeld in het kader van de provinciale regeling 'Ruimte voor Ruimte'.
7. *De agrarische ontwikkelingsmogelijkheden van bedrijven in de nabijheid van de woningen worden niet beknot.*
Door het plan worden geen landbouwbedrijven beknot in hun ontwikkelingsmogelijkheden. Ook hebben de agrarische bedrijven in de omgeving geen negatieve invloed op het leefklimaat ter plaatse van het plangebied.
8. *Een goede landschappelijke en architectonische inpassing van de woningen in de omgeving dient gewaarborgd te zijn door middel van een beeldkwaliteitplan dan wel een vergelijkbaar instrument.*
De nieuw op te richten woningen zullen qua beeldkwaliteit ingepast worden in de omgeving. De woningen zullen worden opgericht in een landelijke stijl, aansluitend bij de directe omgeving.
9. *De te slopen bedrijfsgebouwen mogen geen bijzondere cultuurhistorische waarde hebben.*
De bouwtitels ten behoeve van de bouw van de Ruimte voor Ruimte woningen zijn betrokken van een stoppende agrariër waarbij de stallen voldoen aan de regeling Ruimte voor Ruimte. Hierdoor is zeker gesteld dat met betrekking tot de woningbouwcontingenten geen bedrijfsgebouwen met bijzondere cultuurhistorische waarde gesloopt zijn.
10. *Zeker gesteld moet zijn dat de realisering van de woning plaatsvindt in samenhang met de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en met de inlevering van de milieurechten van de agrarische activiteit ter plaatse. Per woning dient te worden aangetoond dat tenminste 1.000 m² agrarische bedrijfsgebouwen zijn gesloopt en milieuwinst op de desbetreffende locatie is bereikt.*
De bouwtitels ten behoeve van de bouw van de Ruimte voor Ruimte woningen zijn betrokken van een stoppende agrariër waarbij de stallen voldoen aan de regeling Ruimte voor Ruimte. Hierdoor is zeker gesteld dat met betrekking tot de woningbouwcontingenten voldoende sloop van agrarische bedrijfsgebouwen en milieuwinst heeft plaatsgevonden.

11. Zeker gesteld moet zijn dat op de plaats van de te slopen bedrijfsgebouwen geen nieuwe bedrijfsgebouwen kunnen worden opgericht en dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend. Van het eerste vereiste kan worden afgeweken in het belang van de reconstructie zandgronden.

De bouwtitels ten behoeve van de bouw van de Ruimte voor Ruimte woningen zijn betrokken van een stoppende agrariër waarbij de stallen voldoen aan de regeling Ruimte voor Ruimte. Hierdoor is zeker gesteld dat aan de voormalige agrarische bedrijfslocatie een passende andere bestemming wordt toegekend.

12. Planologische medewerking wordt niet verleend als in redelijkheid langs andere wijze tot sanering van de bedrijfsgebouwen kan worden gekomen.

De bouwtitels ten behoeve van de bouw van de Ruimte voor Ruimte woningen zijn betrokken van een stoppende agrariër waarbij de stallen voldoen aan de regeling Ruimte voor Ruimte. Hierdoor is zeker gesteld dat voldaan is aan de regeling Ruimte voor Ruimte.

Per brief d.d. 1 juli 2013 heeft de provincie Noord-Brabant aangegeven dat de door initiatiefnemers aangekochte bouwtitels voldoen aan de beleidsregels Ruimte voor Ruimte. Dit schrijven is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie Buitengebied

De gemeente Maasdonk heeft de 'Structuurvisie Buitengebied' vastgesteld bij raadsbesluit van 16 december 2009. In de structuurvisie is aangegeven dat Ruimte voor Ruimte woningen uitsluitend zijn toegestaan binnen bestaand stedelijk gebied en binnen bebouwingsconcentraties. Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie 'Vinkelsestraat' in een ontwikkellocatie. Navolgend figuur betreft een uitsnede van het streefbeeld uit de 'Structuurvisie Buitengebied' voor de bebouwings-concentratie 'Vinkelsestraat'.



Figuur 7: Streefbeeld bebouwingconcentratie 'Vinkelsestraat' uit 'Structuurvisie Buitengebied'

Het plangebied is aangeduid als gelegen in een 'bebouwingsconcentratie met potentiële RvR regelingen/functieveranderingen (met of zonder beplanting)'. In de 'Structuurvisie Buitengebied' zijn naast het streefbeeld ook ontwerprichtlijnen voor de bebouwingsconcentratie 'Vinkelsestraat' aangegeven. In navolgende figuur zijn deze richtlijnen weergegeven.

RICHTLIJNEN STEDENBOUW	
Typering	• Mogelijke verdichtingen in het lint met aandacht voor de landschappelijke afronding; • Lint niet dicht laten groeien, behoud van de openingen; • Bebouwing of intensieve functies op ruime afstand van de beek; • Landschappelijke versterking van de beek door begeleidende elzen en wilgen; • Behoud en versterking van verkavelstructuren en landschappelijke gradiënten.
Weginrichting	Behoud begeleidende beplanting: laanstructuren.
Elementen	• Houtwallen, elzensingels en bosperceeltjes (hakhout) als erfbegrenzingsen; • Bestaande bedrijven met hoge hagen en houtwallen begeleiden.
RICHTLIJNEN KAVEL	
Relatie bouwkavel - ontsluiting	Bij linten directe ontsluiting vanaf de hoofdweg; Bij boerderijcomplexen gezamenlijke ontsluiting.
Kavelvorm	Regelmatige smalle kavels gerelateerd aan het oorspronkelijk patroon. Versterking van de kleinschalige kavelstructuur. Hoofdgebouw georiënteerd op de weg. Alle gebouwen in onderlinge samenhang met afwisseling in bouwvolumes.
Erfinrichting	Voorste gedeelte met de woning inrichten met voortuin, fruitgaarden, hagen of singels op de kavelgrens (b.v.) 1 - 3 grote eiken of essen als erfbomen. Achterterrein: houtwallen, boom- en fruitgaardens, boomsingels.
Erfbeplanting	Behoud van bestaande loofbomen. Eiken, essen, wilgen, elzen, berken (bij nieuwe aanplant).
RICHTLIJNEN BEBOUWING	
Ligging	Bebouwing aan de ontsluitingsweg en ondergeschikt aan beeldbepalende bestaande bebouwing. Plaatsing voorgevel niet in een strakke rooilijn. Haaks op of evenwijdig aan de weg.
Hoogte	2 lagen plus kap.
Vorm	Enkelvoudige hoofdvorm, bijgebouwen achter en ondergeschikt aan de woning. Afgestemd op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek.
Detailering, kleur- en materiaalgebruik	Donkere aardetinten gevels (gedekt rood, bruin) en daken (bruin, grijs). Naar voorkeur bakstenen gevels. Aansluitend aan streekeigen materiaalgebruik van de (directe) omgeving.

Figuur 8: Richtlijnen uit 'Structuurvisie Buitengebied'

De gemeentelijke 'Structuurvisie Buitengebied' vormt de basis voor onderhavige ontwikkeling. De ontwikkeling wordt in paragraaf '5.1 Stedenbouwkundige/landelijke inpassing' getoetst aan de richtlijnen uit de 'Structuurvisie Buitengebied'.

5. GEBIEDSORIËNTATIE

5.1 Stedenbouwkundige/landelijke inpassing

5.1.1 Inleiding

In navolgende figuur is een inrichtingsschets van de beoogde situatie aan de Vinkelsestraat ong. weergegeven. Deze inrichtingsschets is gebaseerd op het 'Beeldkwaliteitsplan Ontwikkeling Ruimte-voor-Ruimtetoningen Vinkelsestraat, Vinkel', opgesteld door Croonen Adviseurs, d.d. 14 april 2011 en de memo 'Beoordeling aangepaste BKP Vinkelsestraat, Vinkel', opgesteld door BügelHajema, d.d. 24 november 2011.



Figuur 9: Inrichtingsschets Vinkelsestraat ong. (bewerking van inrichtingsvoorstel Croonen Adviseurs d.d. 14 april 2011)

In navolgende subparagrafen wordt bovenstaande inrichtingsschets aan de hand van de richtlijnen uit de 'Structuurvisie Buitengebied' nader toegelicht.

5.1.2 Stedenbouw

In de 'Structuurvisie Buitengebied' zijn de volgende richtlijnen ten aanzien van de stedenbouw gegeven:

- Typering
 - Mogelijke verdichtingen in het lint met aandacht voor de landschappelijke afronding;
 - Lint niet dicht laten groeien, behoud van de openingen;
 - Bebouwing of intensieve functies op ruime afstand van de beek;
 - Landschappelijke versterking van de beek door begeleidende elzen en wilgen;
 - Behoud en versterking van verkavelstructuren en landschappelijke gradiënten.
- Weginrichting
 - Behoud begeleidende beplanting: laanstructuren.
- Elementen
 - Houtwallen, elzensingels en bosperceeltjes (hakhout) als erfbegrenzingsen;
 - Bestaande bedrijven met hoge hagen en houtwallen begeleiden.

Noordelijke kavel

De afwisseling van bebouwing en open ruimten is karakteristiek voor de Vinkelsestraat. Door de bebouwing op het noordelijke perceel te ontsluiten aan de noordwestzijde van de kavel, wordt de zichtrelatie vanaf de Vinkelsestraat en het gevoel van openheid versterkt. Ook is er ruimte behouden op de kruising van de Vinkelsestraat en de haaks daarop gelegen doodlopende weg, waarop tevens in verband met de verkeersveiligheid een ontsluiting voor langzaam verkeer gerealiseerd zal worden. Op de perceelsgrenzen zal een transparante erfafscheiding worden geplaatst zoals een houtsingel, bomenrij of bomengroep met een lage haag. Daarnaast kan de zuid-oostelijke hoek van de kavel als royale, open groene tuin ingericht worden. Dit komt de uitstraling van de doodlopende straat ten goede.

Zuidelijke kavel

De zuidelijke kavel vormt samen met de omliggende agrarische erven een sterk ruimtelijk ensemble. De beoogde woning op de zuidelijke kavel is op ruime afstand van de woning op het naastgelegen erf gesitueerd. Ook is aan de voorzijde van de kavel een groene voorruimte aanwezig om het zicht op de naastgelegen woning te behouden. De houtwallen rondom de kavel vormen een passende afronding van het ruimtelijke ensemble.

5.1.3 Kavel

In de 'Structuurvisie Buitengebied' zijn de volgende richtlijnen ten aanzien van de kavels gegeven:

- Relatie bouwkaavel-ontsluiting
 - Bij linten directe ontsluiting vanaf de hoofdweg;
 - Bij boerderijcomplexen gezamenlijke ontsluiting.
- Kavelvorm
 - Regelmatige smalle kavels gerelateerd aan het oorspronkelijk patroon;
 - Versterking van de kleinschalige kavelstructuur;
 - Hoofdgebouw georiënteerd op de weg;

- Alle gebouwen in onderlinge samenhang met afwisseling in bouwvolumes.
- Erfinrichting
 - Voorste gedeelte met de woning inrichten met voortuin, fruitgaarden, hagen of singels op de kavelgrens;
 - Achterterrein: houtwallen, boom, en fruitgaarden, boomsingels.
- Erfbeplanting
 - Behoud van bestaande loofbomen;
 - Eiken, essen, wilgen, elzen, berken (bij nieuw aanplant).

Noordelijke kavel

Beide percelen hebben een omvang van circa 825 m². De noordelijk gelegen woning is direct ontsloten op de hoofdweg, waar het hoofdgebouw zit ook op oriënteert. Daarnaast zal in verband met de verkeersveiligheid een ontsluiting voor langzaam verkeer op de doodlopende weg gerealiseerd zal worden. De woning is dusdanig gesitueerd dat het aansluit bij de ritmiek van het bestaande bebouwingslint (afwisselend beeld van verspreide bebouwing en open groene ruimte met doorzichten naar het achterliggende landschap).

Zuidelijke kavel

De zuidelijk gelegen woning is ontsloten op de doodlopende weg en vormt samen met de omliggende woningen een ruimtelijke ensemble dat is geïnspireerd op de typologie van een 'boerenerf'. De bebouwing staat in een groene setting.

5.1.4 Bebouwing

In de 'Structuurvisie Buitengebied' zijn de volgende richtlijnen ten aanzien van de bebouwing gegeven:

- Ligging
 - Bebouwing aan de ontsluitingsweg en ondergeschikt aan beeldbepalende bestaande bebouwing;
 - Plaatsing voorgevel niet in een strakke rooilijn;
 - Haaks op of evenwijdig aan de weg.
- Hoogte
 - Twee lagen plus kap.
- Vorm
 - Enkelvoudige hoofdvorm, bijgebouwen achter en ondergeschikt aan de woning.
 - Afgestemd op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek.
- Detaillering, kleur- en materiaalgebruik
 - Donkere aardetinten gevels (gedekt rood, bruin) en daken (bruin, grijs);
 - Naar voorkeur bakstenen gevels;
 - Aansluitend aan streekeigen materiaalgebruik van de (directe) omgeving.

De bebouwing op beide kavels dient op basis van het 'Beeldkwaliteitsplan Ontwikkeling Ruimte-voor-Ruimtetoningen Vinkelsestraat, Vinkel' en de 'Structuurvisie Buitengebied' te voldoen aan de volgende voorwaarden:

Situering, architectuur en oriëntatie

- De woningen staan in een losse stedenbouwkundige structuur;
- De woningbouwvolumes staan haaks op of evenwijdig aan de weg;
- Losstaande bijgebouwen plaatsen achter het hoofdvolume;
- Parkeren vindt plaats op eigen terrein;
- Architectuur afstemmen op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek met ingetogen vormgeving en materiaalgebruik;
- Op perceelsniveau vormen de woning en het bijgebouw één ensemble;
- De woningbouwvolumes oriënteren op de weg.

Bouwmassa en dakvorm

- De woningbouwvolumes hebben een duidelijke hoofdmassa met een kap;
- De woonbebouwing bestaat uit 1 tot 1,5 bouwlaag met kap;
- Aanbouwen aan de voorzijde (erker, entreepartij) zijn ondergeschikt aan de gevel, een tympaan is toegestaan;
- Bijgebouwen zijn ondergeschikt aan het hoofdvolume en zijn qua maat, schaal en kleurgebruik afgestemd op het hoofdvolume;
- De kap is een zadeldak (hoofdvorm) of een schilddak eventueel met wolfseinden;
- Dakvlakken dienen als geheel herkenbaar te blijven;
- Dakkapellen zijn ondergeschikt aan het dak en dienen onder in het dakvlak te worden geplaatst.

Kleur en materiaalgebruik

- Het kleurpalet is ingetogen (natuurlijke kleuren), felle kleuren zijn niet toegestaan;
- Natuurlijk materiaalgebruik (baksteen en hout) is uitgangspunt;
- Gevels overwegend uitvoeren in baksteen met donkere aardetinten (rood, bruin);
- Een veelheid van materiaalgebruik per volume dient te worden vermeden;
- Accenten uitvoeren in natuurlijke materialen zoals hout en glas;
- Aan- en bijgebouwen zijn in materiaal en kleur afgestemd op de hoofdmassa;
- De dakbedekking bestaat uit keramische pannen (glanzende of geglazuurde pannen zijn niet toegestaan), leien of riet;
- De kleur van de dakbedekking is zwart of antraciet. Bij het gebruik van riet mag hiervan worden afgeweken, in dat geval is de natuurlijke kleur van riet toegestaan;
- Het gebruik van duurzame en hoogwaardige materialen staat voorop.

Noordelijke kavel

Navolgend figuur geeft een sfeerimpressie van passende bebouwing op de noordelijke kavel.



Figuur 10: Passende bebouwing op noordelijke kavel

Zuidelijke kavel

Navolgend figuur geeft een sfeerimpressie van passende bebouwing op de zuidelijke kavel.



Figuur 11: Passende bebouwing op zuidelijke kavel

5.1.5 Landschappelijke inpassing

De erfinrichting, erfbeplanting en erfbegrenzings dienen op basis van het 'Beeldkwaliteitsplan Ontwikkeling Ruimte-voor-Ruimte woningen Vinkelsestraat, Vinkel' en de 'Structuurvisie Buitengebied' te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- De inrichting van de kavels bestaat uit agrarisch groen van weide, (fruit)bomen en houtwallen.
- De erfafscheidingen aan de straatzijde bestaan uit lage hagen van een inheemse soort (beukenhaag – *Fagus sylvatica*).
- De erfbegrenzing aan de achterzijde bestaat uit houtwallen of transparante erfscheiding (houtsingel, bomenrij of bomengroep met een lage haag) bestaande uit inheemse soorten. Deze groenstrook c.q. houtwal kan bestaan uit boomsoorten of lagere begroeiing. Boomsoorten die kunnen worden toegepast zijn onder andere de zomereik (*Quercus robur*) en de berk (*Betula pendula*). De onderbegroeiing kan bestaan uit onder andere hazelaar (*Corylus avellana*), meidoorn (*Crataegus monogyna* en *Crataegus laevigata*), kamperfoelie (*Lonicera periclymenum*) en veldesdoorn (*Acer campestre*).

5.2 Cultuurhistorisch en archeologisch perspectief

5.2.1 Cultuurhistorie

De naam Vinkel duidt op een vochtige bodem. Deze natte omgeving is een belangrijke reden waarom in Vinkel geen intensieve bewoning is ontstaan in de Middeleeuwen. Pas met de ontginningen in de 19e eeuw nam de bevolking van Vinkel iets in aantallen toe. De bebouwing in Vinkel kenmerkt zich vooral als lintbebouwing langs de grootste doorgaande wegen door het gebied. Hierbij zijn er grote intervallen tussen de afzonderlijke gebouwen. Navolgend figuur geeft de bebouwing in de omgeving van het plangebied weer in de periode 1890-1899.

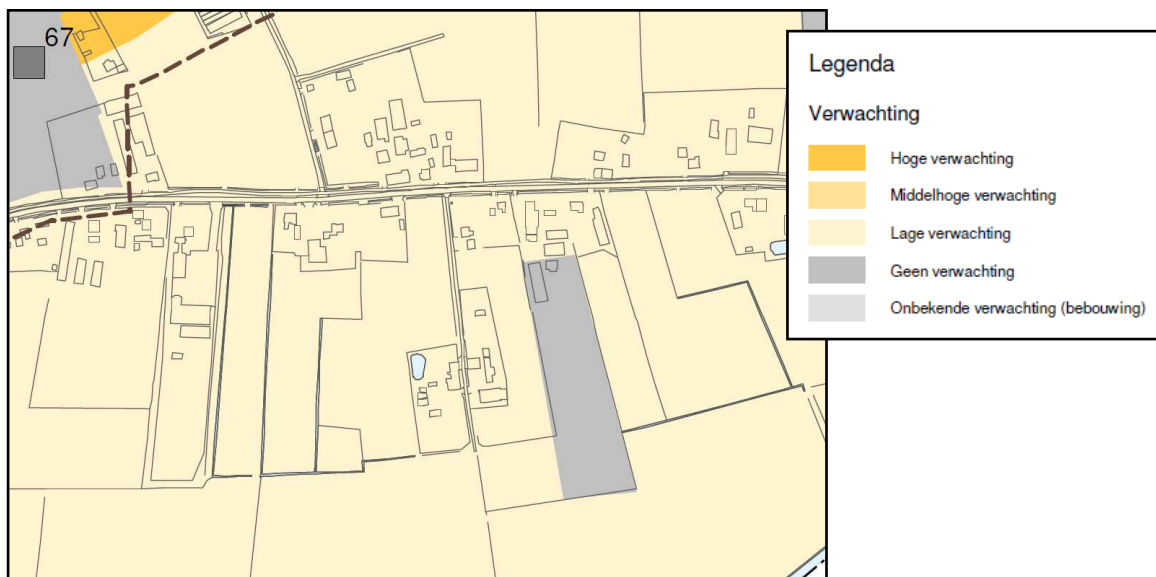


Figuur 12: Uitsnede historische kaart periode 1890-1899

5.2.2 Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valetta door de landen van de Europese Unie waaronder Nederland ondertekend. Dit verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij realisatie van bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ worden bewaard.

De gemeente Maasdonk heeft met het doel de archeologie in te passen in ruimtelijke planvorming en binnen het opstellen van gemeentelijk beleid een archeologische verwachtingskaart laten vervaardigen. De archeologische verwachtingskaart dient om bij toekomstige planvorming en planuitvoering inzicht te verschaffen in de aanwezigheid en het karakter van archeologische resten. Aan de gebieden met bekende en verwachte archeologische waarden die op basis van de kaart gedefinieerd worden, kunnen beleidsadviezen worden gekoppeld. In navolgende figuur is een uitsnede van de archeologische verwachtingskaart weergegeven.



Figuur 13: Uitsnede archeologische verwachtingskaart

Aan het plangebied aan de Vinkelsestraat is een lage archeologische verwachtingswaarde toegekend. Derhalve is een nader onderzoek naar eventuele archeologische waarden binnen het plangebied niet noodzakelijk.

5.3 Verkeer, mobiliteit en parkeren

De noordelijk gelegen kavel zal op de hoofdweg Vinkelsestraat ontsloten worden. In verband met de verkeersveiligheid zal voor langzaam verkeer tevens een ontsluiting gerealiseerd worden op de doodlopende straat ten oosten van de noordelijke kavel. De zuidelijk gelegen kavel zal op de doodlopende straat ten oosten van het plangebied ontsloten worden. Het aantal verkeersbewegingen als gevolg van de beoogde ontwikkeling zal slechts in beperkte mate toenemen. Parkeren dient op eigen terrein plaats te vinden. Daartoe zullen per woning twee parkeerplaatsen exclusief garage worden gerealiseerd.

5.4 Waterhuishouding

5.4.1 Inleiding

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten, een waterparagraaf. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is sinds 1 november 2003 wettelijk verplicht. Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. In een waterparagraaf moet door de initiatiefnemers worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het advies van de waterbeheerder. De watertoets kan op verschillende niveaus van de ruimtelijke ordening worden toegepast, bijvoorbeeld op het niveau van locatiekeuze of inrichting c.q. herinrichting van een locatie. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

5.4.2 Beleid

5.4.2.1 Inleiding

Het waterbeleid is vastgesteld in diverse beleidsdocumenten waaronder het Waterplan 2010-2015, het Waterbeheerplan van het waterschap en de Europese kaderrichtlijn water. Water dient te worden beschouwd als een sturend element in de ruimtelijke ordening.

5.4.2.2 Waterplan 2010

Op 30 maart 2010 is het 'Waterplan 2010' van de gemeente Maasdonk vastgesteld. Speerpunten van dit waterplan zijn:

- Een veilig (grond)watersysteem in 2015;
- Een veerkrachtig en gezond (grond)watersysteem in 2015;
- Een optimaal functionerende waterketen in 2027;
- Water als ordenend principe bij ruimtelijke ontwikkelingen;
- Optimale waterbeleving;
- Samenwerking en communicatie.

5.4.2.3 Principes waterschap Aa en Maas

Ten behoeve van de Watertoets heeft het waterschap Aa en Maas een aantal beleidsuitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten worden hierna puntsgewijs toegelicht.

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren. Liever nog dan mitigeren of compenseren, wordt bij voorkeur gebouwd op locaties die als gevolg van hun ligging nú al voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap gaat echter niet akkoord met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering -afvoer"

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer' (afgeleid van de trits 'vast-houden-bergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke. Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

Water als kans

'Water' wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur"). 'Water' kan echter ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de beleevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etcetera.

Meervoudig ruimtegebruik

Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen.

Deze bronaanpak is ook verwoord in het Emissiebeheerplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- a) ruimteclaims voor waterberging
- b) ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel
- c) aanwezigheid en ligging watersysteem
- d) aanwezigheid en ligging waterkeringen
- e) aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dan zou hieraan in de toelichting, de regels en de verbeelding aandacht besteed moeten worden.

5.4.2.4 Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan 2010-2015 maakt inzichtelijk wat het waterschap Aa en Maas de komende jaren gaat doen. Het doel is om het watersysteem en de afvalwaterketen op orde te houden. Het beheer van water door het waterschap bepaalt mede dat mensen en dieren in Noordoost Brabant leven in een veilige, schone en prettige omgeving. Hieronder zijn kort de acties uit het waterbeheerplan per maatschappelijk waterthema weergegeven:

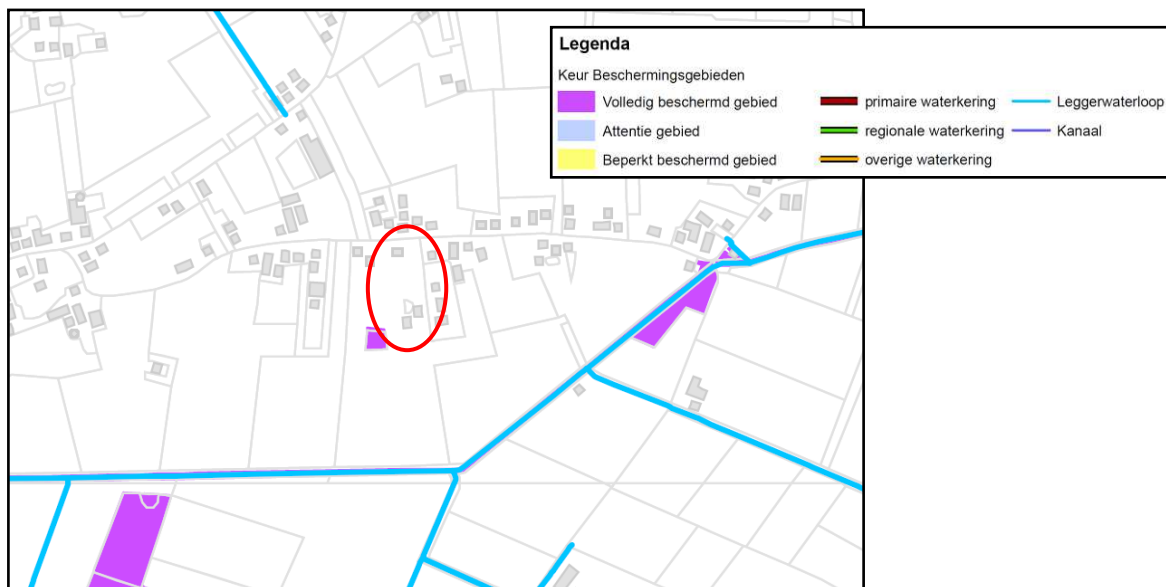
- Veilig en bewoonbaar gebied:
 - Investeren in het verbeteren van dijken zodat de veiligheid tegen overstromingen blijft gewaarborgd. Hiervoor verbetert het waterschap de vijf kilometer primaire waterkering en vijf waterkerende kunstwerken die niet aan de norm voldoen.
 - De grootste knelpunten van wateroverlast oplossen.
- Voldoende water:
 - De baggerachterstand verder wegwerken.
 - De knelpunten in agrarisch gebied oplossen door inrichtings- en beheermaatregelen.
 - Het aanpakken van de verdroging van natuurgebieden.
- Schoon water:
 - Onderzoeken of er verontreinigingen in de waterbodem zitten en waar nodig het betreffende waterlichaam baggeren.
 - Afvalwater zo goed mogelijk en tegen zo laag mogelijke kosten blijven zuiveren. Hiervoor zoekt het waterschap naar nieuwe manieren om het nog beter en voordeliger te doen.
 - De samenwerking in de afvalwaterketen met gemeenten verder verdiepen.
 - Initiatieven om diffuse verontreinigingen terug te dringen, blijven stimuleren.
- Natuurlijk water:
 - 30 kilometer beek herstellen om te zorgen voor een goede leefomgeving voor planten en dieren.
 - 120 kilometer ecologische verbindingszones (zones die natuurgebieden aan elkaar verbindt) aanleggen samen met gemeenten en terreinbeheerders.
 - 50 barrières voor de vistrek opheffen door onder andere het aanleggen van vis passages. Hierdoor creëert het waterschap een belangrijke randvoorwaarde voor een gezonde visstand.

- Samen met de gemeenten de belangrijkste knelpunten in stedelijk gebied aanpakken, zoals blauwalgen en waterstank.

5.4.2.5 Keur

Voor waterhuishoudkundige ingrepen in het plangebied is de Keur waterschap Aa en Maas van toepassing. De Keur is een waterschapsverordening die gebods- en verbodsbepalingen bevat met betrekking tot ingrepen die consequenties hebben voor de waterhuishouding en het waterbeheer. Op grond van de Keur is het onder andere verboden om handelingen te verrichten waardoor het onderhoud, aanvoer, afvoer en/of berging van water kan worden belemmerd, zonder een watervergunning van het waterschap.

Het plangebied aan de Vinkelsestraat is op de kaart behorende bij de Keur waterschap Aa en Maas niet aangewezen als gelegen in beschermd gebied of attentiegebied. Navolgende figuur geeft een overzicht van de ligging van beschermings- en attentiegebieden in de omgeving van het plangebied.



Figuur 14: Ligging van beschermings- en attentiegebieden in de omgeving van het plangebied

5.4.3 Bodemsamenstelling en geohydrologische situatie

De maaiveldhoogte ter plaatse van het plangebied bedraagt circa NAP + 6 m. Het plangebied bestaat uit een veldpodzolgrond; leemarm en zwak lemig fijn zand. Binnen het plangebied vindt geen grondwateronttrekking plaats. De GHG ter plaatse van het plangebied bedraagt -60-80 cm-mv. De GLG bedraagt -140-160 cm-mv.

5.4.4 Hydrologisch neutraal bouwen

Uitgangspunt bij nieuwbouw is dat er hydrologisch neutraal wordt gebouwd. Dit betekent dat het hemelwater (dat valt op daken en verhardingen) niet versneld mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewater of naar het riool. Voor de nieuw op te richten woningen en bijgebouw(en), wordt een verhard oppervlak van circa 400 m² per woning verwacht, bestaande uit:

- 150 m² hoofdgebouw;
- 100 m² aan bijgebouwen;
- 150 m² erfverharding.

Voor de waterparagraaf dient rekening gehouden te worden met een berging van $T=10 + 10\%$. Bij een extreme bui van $T=100+10\%$ mag geen overlast voor derden ontstaan. Met betrekking tot de landbouwkundige afvoer dient rekening gehouden te worden met 0,67 l/s/h. Met behulp van het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (HNO-tool) is een berekening voor de compenserende berging voor nieuw verhard gebied uitgevoerd. Daaruit blijkt dat de bijbehorende maatgevende berging voor het verhard oppervlak van 800 m² binnen het plangebied voor de situatie $T=10$ 38 m³ bedraagt. Voor de berging van het water in de extreme situatie $T=100$ bedraagt de te realiseren berging 51 m³. Navolgende figuur geeft de berekeningsresultaten uit de HNO-tool weer.

Resultaten		
<i>Totale benodigde berging in projectgebied</i>		
Berging voor infiltratie	7	m ³
Berging bij extreme neerslag T=10 jaar	38	m ³
Berging bij extreme neerslag T=100 jaar	51	m ³
<i>Ontwerp infiltratievoorziening</i>		
Ruimtebeslag	15	m ²
Maximale berging in normaal nat jaar	7	m ³
Maximale ledigingstijd in normaal nat jaar	14	uren
Berging bij extreme neerslag		
T=10 jaar	7	m ³
T=100 jaar	9	m ³
<i>Ontwerp bergingsvoorziening voor extreme neerslagsituaties</i>		
Ruimtebeslag	67	m ²
Berging bij T=10 jaar	38	m ³
Berging bij T=100 jaar	51	m ³
Afvoercapaciteit bij T=10 jaar	0.2	m ³ /uur
<i>Berging 'tussen de stoepranden'</i>		
Berging bij T=100 jaar	6	m ³

Figuur 15: Berekeningsresultaten HNO-tool

5.4.5 Hemelwaterafvoer na ontwikkeling

In de nieuwe situatie zal de infiltratie van het regenwater dat valt op daken van de woningen en bijgebouwen worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar een ondergronds infiltratie transportriool. Vanuit dit transportriool zal het water in eerste instantie zoveel mogelijk infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het transportriool volledig is benut, voert deze het water af naar nieuw aan te leggen infiltratievelden.

Deze infiltratievelden zullen aan de achterzijde van de kavels worden gesitueerd over de gehele breedte van de kavels. De GHG binnen het plangebied bedraagt -60-80 cm-mv. De infiltratievelden die in het plangebied gerealiseerd worden, krijgen derhalve een diepte van 50 cm. De velden zullen elk een oppervlakte hebben van 50 m². De infiltratievelden hebben daarmee een totale bergingscapaciteit van 50 m³ zodat in een extreme neerslagsituatie geen wateroverslag zal optreden. De velden worden zodanig gedimensioneerd dat er een voldoende dynamische berging bij een extreme regenval (zowel t=10+10% en T=100+10%) kan plaatsvinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter via infiltratiebuizen in de bodem infiltreren.

Indien bij de bouw van de woning niet (enkel) gekozen wordt voor een infiltratieveld kan in plaats van, of daarnaast, gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekratten, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven in onderstaande figuur.



Figuur 16: Voorbeelden van infiltratiemogelijkheden

5.4.6 Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitlogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van lood of asfalt etc.). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maat-regelen) voor in het te infiltreren water.

In de nieuwe situatie wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de bestaande riolering. Het schoon hemelwater wordt afgekoppeld van een nieuw aan te leggen aansluiting op het riool en wordt geïnfiltreerd in de bodem. Enkel schoon regenwater mag worden geïnfiltreerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

5.5 Lucht

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. De wet vervangt het Besluit Luchtkwaliteit 2005. Met de nieuwe Wet luchtkwaliteit en de bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden.

De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma (NSL). Binnen het NSL werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. 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 als de 3% grens niet wordt overschreden.

In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' wordt aangegeven op welke manier snel kan worden vastgesteld of de bijdrage van een nieuwbouwproject op de luchtkwaliteit valt onder de term 'niet in betekende mate'. De regeling geeft een harde omschrijving van het aantal gevallen. Voor woningbouw geldt bij 1 ontsluitingsweg een aantal van 1.500 nieuwe woningen netto. Bij twee ontsluitingswegen geldt een aantal van 3.000 woningen netto. Aangezien het plan slechts de bouw van twee nieuwe Ruimte voor Ruimte woningen mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip NIBM valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht.

5.6 Bodem

Per 1 januari 2008 is het Besluit bodemkwaliteit in werking getreden. Het Besluit verandert het Nederlandse bodembeleid ingrijpend. Het moet de bodem beter beschermen en meer ruimte bieden voor nieuwe bouwprojecten, zoals woningen en wegen. Het Besluit geeft gemeenten en provincies meer verantwoordelijkheid om de bodem te beheren. Derhalve is in opdracht van de gemeenten Bernheze, Boxmeer, Boxtel, Landerd, Maasdonk, Mill & Sint Hubert, Schijndel, Sint Anthonis, Sint Michielsgestel, Uden en Veghel de 'Nota bodembeleid' en de 'Bodemkwaliteitskaart regio Noordoost Brabant' opgesteld. Het doel van de 'Nota bodembeleid' is het geven van concrete richtlijnen voor een duurzaam beheer van de bodem en het scheppen van heldere kaders voor saneringen die onder de bevoegdheid van de gemeente vallen.

Conform de Ministeriele regeling omgevingsrecht (Mor) moet bij het indienen van een aanvraag voor een omgevingsvergunning een onderzoeksrapport inzake de gesteldheid van de bodem worden overlegd. In de 'Nota bodembeleid' zijn gevallen opgenomen waarvoor de gemeente Maasdonk vrijstelling kan verlenen voor het uitvoeren van bodemonderzoek:

1. Het bouwwerk raakt de grond niet of het bestaande feitelijk gebruik blijft gehandhaafd.
2. Het te bebouwen oppervlak is kleiner dan 50 m².
3. Het bouwwerk heeft geen woon- of verblijfsfunctie, dat wil zeggen dat in het gebouw minder dan twee uur per dag mensen aanwezig zijn; in bijlage 4 is een toelichting hierop gegeven.
4. Op de bodemkwaliteitskaart (ontgravingskaart) valt de locatie binnen de zone schone grond.

Het plangebied is op de 'Bodemkwaliteitskaart regio Noordoost Brabant' aangeduid 'schone grond'. Het plangebied betreft derhalve een 'onverdachte locatie'. Door initiatiefnemers is het formulier 'Historische toets' ingevuld op basis waarvan de gemeente per brief d.d. 4 september 2012 vrijstelling heeft verleend van de verplichting tot het aanleveren van een bodemonderzoek in het kader van de omgevingsvergunning activiteit bouwen.

5.7 Geluid

Voor wegverkeerslawaaï is het plangebied gelegen binnen de geluidzone van de Vinkelsestraat en de Buntstraat. Ingevolge de Wet geluidhinder moet de geluidbelasting vanwege een weg worden bepaald door middel van een akoestisch onderzoek. Niet alleen wordt hiermee uitsluitend verkregen over de te verwachten geluidsbelasting over 10 jaar maar ook of en met welke planologische maatregelen eventueel nog wel kan worden voldaan aan de voorkeursgrenswaarde. Het resultaat van dit onderzoek, betrekking hebbende op de verkeersintensiteit en het wegdek van alle wegen met een geluidszone die strekt over het plangebied, wordt getoetst aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB. Secundair wordt op basis van de uitkomst van het akoestische onderzoek bepaald of kan worden voldaan aan de maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor een nieuw te bouwen woningen in het buitenstedelijk gebied en welke vereiste bouwkundige voorzieningen moeten worden getroffen.

Door Tritium Advies B.V. is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï uitgevoerd. De rapportage van dit onderzoek d.d. 5 september 2012 met rapportnummer 1208/018/RV is als bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De conclusie van het onderzoek luidt als volgt:

Voor wegverkeerslawaaï is het plan enkel gelegen binnen de geluidzone van de wegen Vinkelsestraat en Buntstraat. Voor deze laatste weg geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeerslawaaï de voorkeursgrenswaarde van 48 dB op geen enkele gevel van de twee nieuwe woningen overschrijdt.

Voor de Vinkelsestraat geldt dat de geluidgevelbelastingen van de zuidelijke woning de voorkeursgrenswaarde niet overschrijden. Voor de noordelijke woning (aan doorgaande weg) geldt dat de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer op de Vinkelsestraat wel de voorkeursgrenswaarde overschrijdt. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB voor nieuwbouw in buitenstedelijk gebied wordt echter nergens overschreden. Derhalve is het voor deze woning mogelijk om een beschikking hogere grenswaarde aan te vragen bij de gemeente indien er overwegende bezwaren zijn de geluidbelasting door bron- en overdrachtsmaatregelen terug te brengen.

Het aanleggen van een geluidwal of geluidscherm (overdrachtsmaatregelen) gericht op het terugbrengen van de geluidbelasting ten gevolge van het wegverkeer tot de hoogst toelaatbare geluidbelasting ontmoet in de onderhavige situatie overwegende bezwaren van stedenbouwkundige en landschappelijke aard. Voor het toepassen van een stiller wegdek (bronmaatregel) geldt dat deze maatregel niet doelmatig is en bovendien overwegende bezwaren van financiële aard ontmoet. Derhalve wordt voor de Vinkelsestraat (alleen voor de noordelijke woning) onderbouwd verzocht hogere grenswaarde te verlenen conform artikel 110a, lid 5 van de Wet geluidhinder.

Conform opgave dient de noordelijke woning tegen de 53 dB contour te zijn gelegen. Uit het onderhavige akoestisch onderzoek blijkt dat overeenkomstig de modellering de woning dan op 19 meter van het midden van de weg dient te worden opgericht.

Aangezien de cumulatieve geluidbelasting op een aantal gevels van de noordelijke woning hoger is dan 53 dB (excl. aftrek artikel 110g Wgh) dient er voor deze woning een nader onderzoek te worden uitgevoerd ter bepaling van de geluidwering van de gevel. Bij toepassing van de juiste geluidwerende materialen en maatregelen (conform een nader onderzoek) is vervolgens een binnenniveau van 33 dB gewaarborgd en is er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Bovendien blijkt uit het akoestisch onderzoek dat de noordelijke woning een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte heeft (hieraan dient een verblijfsruimte te worden gesitueerd).

Voor de zuidelijke woning geldt dat bij toepassing van standaard geluidwerende materialen en maatregelen reeds een binnenniveau van 33 dB is gewaarborgd en er dus te allen tijde sprake van een goed woon- en leefklimaat. Omdat de woning geluidonbelast is (en de cumulatieve geluidbelasting op geen enkele gevel hoger is dan 53 dB), voldoet de woning uiteraard ook aan de voorwaarde dat de woning een geluidluwe gevel c.q. buitenruimte heeft.

Conform de conclusie van het akoestisch onderzoek wordt de noordelijke woning op een afstand van minimaal 19 meter van het hart van de weg opgericht. Het bouwvlak van deze woning is op de verbeelding van onderhavig bestemmingsplan dan ook op een afstand van 19 meter van het hart van de weg gesitueerd. Ten behoeve van de beoogde ontwikkeling is ten behoeve van de noordelijke woning een verzoek voor hogere grenswaarde ingediend. De zuidelijke woning wordt opgericht onder de 48 dB contour waarvoor derhalve in het kader van geluid geen beperkingen aanwezig zijn.

5.8 Natuur, flora en fauna

5.8.1 Natuur

De Vogel- en Habitatrichtlijn is bedoeld ter bescherming van bedreigde levensgemeenschappen van planten en dieren en bedreigde soorten van planten en dieren en hun leefgebieden. Voor wat betreft de soortenbescherming zijn de Vogel- en Habitatrichtlijn geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. Ten aanzien van de gebiedsbescherming is het de bedoeling dat plannen en projecten eenduidig en integraal worden getoetst op hun invloed op de te beschermen natuurwaarden in deze Vogel- en Habitatrichtlijngebieden.

Het dichtstbijzijnde Vogel- en Habitatrichtlijngebied betreft het Habitatrichtlijngebied 'Vlijmens Ven, Moerputten & Bossche Broek'. Het Vlijmens Ven, de Moerputten en het Bossche Broek vormen samen één gebied ten zuidwesten van 's-Hertogenbosch. Hier gaat het beekdal van de Dommel over in het laagveengebied van de 'Naad van Brabant'. Door de ligging in deze overgangszone zijn in het gebied basenminnende water- moeras- en graslandvegetaties aanwezig. Het Vlijmens Ven is een kwelgebied waar kranswervevegetaties wordt aangetroffen in sloten.

De Moerputten is een natuurreserveaat met een groot areaal aan blauwgrasland en elzenbroekbos. Het Bossche Broek is een moerassig gebied in de benedenloop van de Dommel, waar blauwgraslanden aanwezig zijn. Door de afstand van het plangebied tot dit richtlijngebied is er geen sprake van een significant negatief effect op een Vogel- of Habitatrichtlijngebied.

5.8.2 Flora- en faunawet

De Flora- en faunawet heeft tot doel in het wild levende planten en dieren te beschermen met het oog op de instandhouding van soorten. Om de instandhouding van de wettelijke beschermde soorten te waarborgen, moeten negatieve effecten op die instandhouding voorkomen worden. Welke soorten beschermd zijn, staat in de Flora- en faunawet en diverse besluiten en regelingen ter uitwerking daar-van. Beschermde soorten kunnen overal voorkomen. Bij de totstandkoming van een nieuw bestemmingsplan waarbij functies gewijzigd worden, moet worden voorkomen dat conflicten met Flora- en faunawet ontstaan en dient dus vooraf een beoordeling in het kader van de Flora- en fauna-wet plaats te vinden.

In het kader van het verkennend onderzoek naar beschermde flora- en faunasoorten ter plaatse is de databank van waarnemingen.nl geraadpleegd. Op deze website zijn de meest actuele waarnemingen in de omgeving van het plangebied zijn geïnventariseerd. Het plangebied is gelegen binnen het gebied 'Vinkel'.



Figuur 17: Ligging plangebied in gebied 'Vinkel'

Uit de waarnemingen blijkt dat er binnen het gebied 'Vinkel' tot op heden geen 'zeldzame' of 'zeer zeldzame' soorten zijn waargenomen. Binnen het gebied zijn de volgende 'algemene' en 'vrij algemene' soorten waargenomen.

Datum	Aantal	Kleed	Gedrag	Soort	Waarnemer	Subgebied
06-01-2012	81	onbekend	foeragerend	Kleine Zwaan - <i>Cygnus bewickii</i>	Otto Kwak	
23-12-2011	5	onbekend	overvliegend	Kleine Zwaan - <i>Cygnus bewickii</i>	Berry Setton	
28-10-2011	1	onbekend	ter plaatse	Buizerd - <i>Buteo buteo</i>	Otto Kwak	
22-10-2011	1	onbekend	overvliegend	Bosuil - <i>Strix aluco</i>	Nelleke Minkels	

In de omgeving van het plangebied zijn broedgevallen van Kerk- en Steenuilen bekend. Ten aanzien van het in de omgeving van de ruimtelijke ontwikkeling aanwezig zijn van Kerk- en Steenuilen (broedgevallen bekend) wordt door heer Pahlplatz van Bureau Meervelt, Ecologisch onderzoek en advies de volgende overweging gemaakt:

“Nesten (en het functionele leefgebied) van de Kerk- en Steenuil wordt beschermd in de Flora- en faunawet. Beide soorten genieten onder deze wet een strikte bescherming (tabel 3). De wet geeft aan dat afhankelijk van de betekenis van het plangebied en het voorkomen van (streng) beschermde soorten een afwegingskader geldt. De aanvraag van een ontheffing is alleen noodzakelijk indien de voorgenomen activiteiten/werkzaamheden een schadelijk effect hebben op de aanwezige beschermde soorten of op een vermindering van de ecologische functionaliteit voor deze soorten.

Het voorgenomen plan bestaat uit de oprichting van twee woningen op een aardappelakker (2013) in een verder geheel agrarisch gebied. Sloopactiviteiten zijn niet aan de orde, bestaande broedplaatsen zijn niet in geding. Op basis hiervan kon er op voorhand redelijkerwijs van uit worden gegaan dat van aantasting van leefgebied van beschermde soorten (broedvogels, vleermuizen) geen sprake is. Een toetsing (quickscan flora en fauna) is daarom niet uitgevoerd.

Op basis van ecologische aspecten wordt het volgende overwogen: Aardappelakkers maken een groot deel van het jaar geen deel uit van het functioneel leefgebied van beide uilensoorten, de aardappelplanten zijn daarvoor te hoog en zijn hierdoor ongeschikt als foerageer/jachtgebied. Na de oogst liggen de akkers tijdelijk braak en zijn dan marginaal geschikt als foerageergebied. Door de voorgenomen ontwikkeling wordt een kleine oppervlakte van het marginale foerageergebied gewijzigd in woningen met tuinen, begrensd door houtwallen. De toename van de kleinschalige elementen heeft een (gering) gunstig effect voor Kerk- en Steenuil en levert naar verwachting een verbetering op van de kwaliteit van het foerageergebied en een toename van het aantal prooidieren. Tuinen en houtwallen bieden immers meer schuilmogelijkheden voor prooidieren als muizen en insecten (kevers) in vergelijking met een akker. Bovendien ontstaan door beide elementen meer microgradiënten (vochtigheid, warmte). Door de toename van de microgradiënten treedt ook een verbetering op voor andere prooidieren van de Steenuil (waaronder een belangrijke voedselbron: regenwormen).

De Flora- en faunawet geeft aan dat werkzaamheden en de bescherming van soorten vaak goed samen gaan. In dit geval is het werk zodanig van aard en omvang dat geen schade wordt toegebracht aan beschermde soorten. Een ontheffingsaanvraag is dan ook niet nodig. In de Flora- en Faunawet is een zorgplicht opgenomen. Dit houdt in dat voorafgaand aan de ingreep alle maatregelen dienen te worden getroffen om nadelige gevolgen op flora en fauna voor zover mogelijk te voorkomen, te beperken of ongedaan te maken. Deze zorgplicht geldt altijd, ook als er ontheffing of vrijstelling is verleend. Het aanplanten van houtwallen om de kavels (die hier uitdrukkelijk niet als compensatie voor verlies aan leefgebied is opgenomen!) voorziet naast een landschappelijke verbetering van de kwaliteit ook in een lichte verbetering van (de kwaliteit van) het leefgebied van beide uilensoorten.“

Aangezien sloopactiviteiten niet aan de orde zijn en bestaande broedplaatsen en leefgebieden niet in het geding zijn gezien het gebruik van het plangebied als aardappelakker, wordt in het kader van de bestemmingsplanprocedure geen nader onderzoek uitgevoerd naar de aanwezigheid van flora en fauna binnen het plangebied.

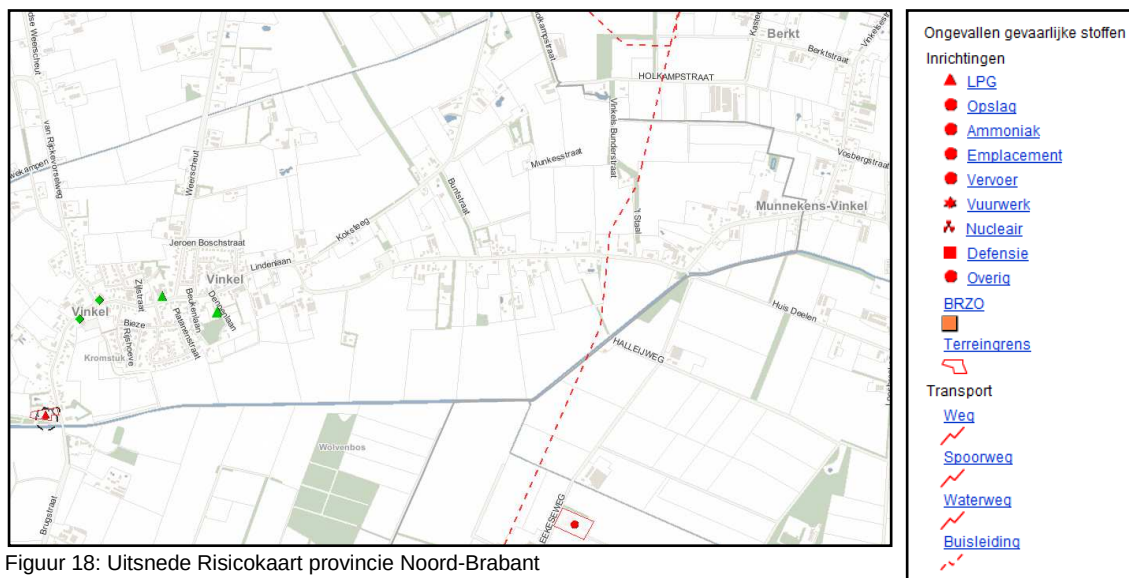
5.9 Externe veiligheid

5.9.1 Inleiding

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Deze aspecten worden hierna puntsgewijs toegelicht met betrekking tot de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

5.9.2 Bedrijven

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het dichtstbijzijnde risico-object is het bedrijf Maatschap Van Gogh, gelegen aan de Bleekseweg 9 te Vinkel. Dit risico-object is gelegen op een afstand van 930 meter van het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontour van dit bedrijf. Onderstaande figuur geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van risico objecten in de omgeving van het plangebied weer.



Figuur 18: Uitsnede Risicokaart provincie Noord-Brabant

5.9.3 Transport

Vervoer over het spoor

Ruim 4 kilometer ten noorden van het plangebied is het spoortracé 's Hertogenbosch-Nijmegen gelegen. Het plangebied ligt dan ook buiten het invloedsgebied van deze autosnelweg.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A59. Het plan ligt met een afstand van meer dan 2.500 meter buiten het invloedsgebied van deze autosnelweg.

Vervoer over het water

Binnen een afstand van 2.000 meter tot het plangebied is geen waterweg gelegen waarover gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd. Derhalve is het mogelijk vervoer van gevaarlijke stoffen over het water niet limiterend.

Hoogspanningslijnen en buisleidingen

Op een afstand van circa 400 meter van het plangebied is een buisleiding van de Gasunie gelegen. Voor deze buisleiding geldt een risicoafstand van 0 meter. De ligging van deze buisleiding schept derhalve geen belemmering voor de ontwikkeling van de Ruimte voor Ruimte woningen binnen het plangebied. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

5.10 Bedrijven en milieuzonering

5.10.1 Agrarische bedrijven

Door De Roever Omgevingsadvies is de onderzoeksrapportage 'Onderzoek geurcontouren en geuronderbouwing Bouwplan Vinkelsestraat (naast) 141a te Vinkel' opgesteld. Deze onderzoeksrapportage d.d. 17 februari 2011 met rapportnummer 20110139 – C01 is als separate bijlage bij onderhavige toelichting gevoegd. De conclusies van deze onderzoeksrapportage luiden als volgt:

3.1. Is een goed woon- en verblijfsklimaat gegarandeerd?

In hoofdstuk 2 hebben wij de geursituatie ter plaatse van de te bouwen woningen op het perceel aan de Vinkelsestraat (naast) 141a beschreven. Hierbij is gekeken naar de voorgrondbelasting en de vaste afstanden in zowel de vergunde als de (toekomstige) worst-case situatie. Ook is gekeken naar de geurbelasting van alle veehouderij samen (achtergrondbelasting). De geur vanuit omliggende veehouderijen vormt geen belemmering voor het bouwen van woningen op dit perceel.

3.2. Worden veehouderijen in hun belangen geschaad?

De ruimtelijke ontwikkelingen vinden plaats buiten de geurcontouren en afstandscontouren van de omliggende veehouderijen. Hierbij is rekening gehouden met de vergunde situaties en met de worst-case situaties, waarbij de stallen van de veehouderijen naar de randen van de bouwblokken worden verplaatst (indien mogelijk). Uit de analyse in hoofdstuk 2 blijkt dat de omliggende veehouderijen niet in hun belangen worden geschaad, vanwege de aanwezigheid van bestaande woningen, die dicht bij de veehouderijen liggen dan de nieuw te bouwen woningen.

Na opstelling van voornoemde onderzoeksrapportage zijn zowel de geurverordening van de gemeente Maasdonk als de milieuvergunning van één van de omliggende veehouderijen gewijzigd. Navolgend wordt ingegaan op beide wijzigingen:

1. Voornoemd onderzoek is uitgevoerd op basis van de op 16 september 2008 vastgestelde geurverordening van de gemeente Maasdonk. Op de basis van deze geurverordening gold binnen het plangebied een geurnorm van 14 oue/m³. Op 12 november 2011 is de 'Geurverordening gemeente Maasdonk 2011' in werking getreden.
In deze verordening zijn voor enkele delen van het gemeentelijk grondgebied afwijkende geurnormen vastgesteld. Het plangebied is echter niet in een dergelijk gebied gelegen. Ter plaatse van het plangebied geldt op basis van de 'Geurverordening gemeente Maasdonk 2011', evenals op basis van de oude verordening, een geurnorm van 14 oue/m³. De inwerkingtreding van de nieuwe geurverordening heeft derhalve geen gevolgen voor de conclusies uit de onderzoeksrapportage 'Onderzoek geurcontouren en geuronderbouwing Bouwplan Vinkelsestraat (naast) 141a te Vinkel'.
2. In de onderzoeksrapportage 'Onderzoek geurcontouren en geuronderbouwing Bouwplan Vinkelsestraat (naast) 141a te Vinkel' is voor de veehouderij aan de Vinkelsestraat 102 als uitgangspunt een vergunning uit 1991 genomen. Navolgende figuur geeft de vergunning uit 1991 weer. Op basis van deze vergunning had de veehouderij aan de Vinkelsestraat 102 een geuremissie van 3.417,6 oue/m³.

RAV-Code	2e RAV-Code	Omschrijving	Aantal dieren
A1.5		melk- en kalfk.> 2jr.overige bedrijven; andere huisvestingssystemen	40
A3		vrouw. jongvee tot 2 jaar; andere huisvestingssystemen	45
A5.2		vleesst. en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden	96

Figuur 19: Milieuvergunning 01-01-1991

Op 8 maart 2012 is een gewijzigde vergunning verleend. Navolgend figuur geeft de huidige vergunning op de locatie Vinkelsestraat 102 weer.

5383 KN, Vinkelsestraat 102, VINKEL

Beschikingsdatum: 08-03-2012
RAV-tabelversie: RAV 2011-2

Stalgroepen

Dier cat	Omschrijving	RAV code	2e RAV code	Emissie punt	NH3fac (kg/jr/dierpl)	Aantal dieren	NH3 emis (kg/jr)	MVE	NGE tot	Geur Emis (Ou/s)	PM10 Emis (kg/jr)
A2	zoogkoeien ouder dan 2 jaar	A2		bedrijf	5,30	20	106	0	5	0	2
K1	volwassen paarden (3 jaar en ouder)	K1		bedrijf	5	6	30	0	9	0	0
A6	vleesstieren en overig vleesvee van 6 tot 24 maanden (roodvleesproductie)	A6		bedrijf	7,20	70	504	70	12	2492	12
Totalen						96	640	70	26	2492	14

Sluit venster

Figuur 20: Milieuvergunning 08-03-2012

Aangezien het aantal dieren en daarmee ook de geuremissie is afgenomen ten opzichte van de vergunning van 1991 heeft de gewijzigde vergunning geen gevolgen voor de conclusie van de onderzoeksrapportage 'Onderzoek geurcontouren en geuronderbouwing Bouwplan Vinkelsestraat (naast) 141a te Vinkel'. De geurbelasting op het plangebied zal slechts verminderd zijn.

5.10.2 Niet-agrarische bedrijven

De (indicatieve) lijst 'Bedrijven en Milieuzonering', uitgegeven door de Vereniging van Nederlandse Gemeenten, geeft de richtafstanden weer voor milieubelastende activiteiten. In de lijst 'Bedrijven en Milieuzonering' worden richtafstanden gegeven voor de aspecten geur, stof, geluid en gevaar. De richtafstanden worden nagestreefd tussen de grens van de bestemming en de uiterste grens van de gevel van een woning die volgens het bestemmingsplan of via vergunningvrij bouwen mogelijk is.

In de bedrijvenlijst wordt onderscheid gemaakt naar richtafstanden voor de milieuaspecten geur, stof, geluid en gevaar. De grootste van deze vier richtafstanden is bepalend. De richtafstanden zijn afgestemd op twee omgevingstypen: 'rustige woonwijk' en 'gemengd gebied'. De gegeven richtafstanden in de lijst 'Bedrijven en milieuzonering' gelden ten opzichte van een rustige woonwijk en kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstep worden verlaagd indien er sprake is van een 'gemengd gebied'.

Op basis van de VNG-publicatie is voor de omliggende niet-agrarische bedrijven, gelegen binnen een straal van 300 meter rondom het plangebied nagegaan met welke richtafstanden rekening gehouden dient te worden. In dit overzicht is uitsluitend uitgegaan van bedrijven en milieuzonering Editie 2009, met richtafstanden voor rustige woonwijk/rustig buitengebied.

Adres	Omschrijving	Milieucategorie	Grootste richtafstand	Werkelijke afstand	Deelconclusie
Vinkelsestraat 147	Caravanbouwbedrijf	3.1	Geluid 50 meter	190 meter	Geen beperkingen
Vinkelsestraat 143	Opslag en detailhandel in volumineuze goederen	2	Geluid 30 meter	55 meter	Geen beperkingen

In de omgeving van het plangebied is geen sprake van bedrijfsactiviteiten die belemmerend zijn voor de beoogde herontwikkeling.

6. JURIDISCHE PLANBESCHRIJVING

6.1 Inleiding

Een bestemmingsplan is een planologische regeling die zowel de burger als de overheid rechtstreeks bindt. De regels en verbeelding dienen als één geheel te worden beschouwd en kunnen niet los van elkaar worden gezien. De toelichting op de regels en plankaart is niet juridisch bindend, maar biedt wel inzicht in de belangenafweging die tot de aanwijzing van bestemmingen heeft geleid. Bovendien draagt de toelichting bij aan de planinterpretatie.

6.2 Algemene toelichting verbeelding

De verbeelding heeft een belangrijke rol bij het bepalen van de gebruiks- en bebouwingsmogelijkheden in het plangebied. Daartoe zijn op de verbeelding onder meer bestemmingsvlakken en bouwvlakken opgenomen.

6.3 Algemene toelichting voorschriften

De opbouw van de regels is gelijk aan Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008. De opbouw is als volgt:

- Betekenisafspraken (Hoofdstuk 1 Inleidende bepalingen);
- De gebruiks- en bouwregels per bestemming (Hoofdstuk 2 Bestemmingen);
- Algemene regels (Hoofdstuk 3 Aanvullende regels);
- Overige regels (Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels).

Een bestemmingsartikel (Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels) wordt uit de volgende leden in deze volgorde opgebouwd:

- Bestemmingsomschrijving;
- Bouwregels;
- Nadere eisen;
- Afwijking van de bouwregels;
- Specifieke gebruiksregels;
- Afwijking van de gebruiksregels;
- Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden;
- Wijzigingsbevoegdheden.

De specifieke afwijkingsbevoegdheden en wijzigingsbevoegdheden zijn zoveel mogelijk per bestemming opgenomen. Hierdoor wordt direct per bestemming inzicht geboden in de eventuele afwijkmogelijkheden en de toegankelijkheid van het bestemmingsplan bevorderd.

6.4 Toelichting bestemmingen

6.4.1 Tuin

Aan de voorzijde van de beoogde Ruimte voor Ruimte woningen is een strook grond bestemd als 'Tuin'. Deze gronden zijn bestemd voor tuinen, groenvoorzieningen en water met de daarbij behorende nutsvoorzieningen en verkeersvoorzieningen in de vorm van inritten, parkeer- en ontsluitingsvoorzieningen.

6.4.2 Wonen

De overige gronden binnen het plangebied zijn bestemd voor 'Wonen'. Deze gronden zijn bestemd voor wonen en tevens onder voorwaarden voor aan huis gebonden beroepen en bed & breakfast in de woning en/of bijgebouw en voor een aan huis gebonden bedrijf in een bijgebouw van de woning. Dit met de daarbij behorende groenvoorzieningen, verkeersvoorzieningen, nutsvoorzieningen en voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding.

Binnen deze bestemming mag per bestemmingsvlak één Ruimte voor Ruimte woning worden opgericht met een inhoud van maximaal 1.000 m³. De goothoogte van het hoofdgebouw mag niet meer dan 4,5 meter bedragen, de bouwhoogte niet meer dan 10 meter. Bij de woning zijn vrijstaande bijgebouwen met een oppervlakte van 100 m² toegestaan. Deze bijgebouwen mogen een goothoogte hebben van 3 meter en een bouwhoogte van maximaal 6 meter.

7. UITVOERBAARHEID

7.1 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Maasdonk zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemers hebben derhalve met de gemeente Maasdonk een anterieure overeenkomst gesloten. Een planschadeovereenkomst is tevens in de anterieure overeenkomst opgenomen, waarin is bepaald dat initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt.

7.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan ten behoeve van de herontwikkeling van het plangebied aan de Vinkelsestraat zal conform de wettelijke vereisten kenbaar worden gemaakt. Naar aanleiding van zienswijzen op het bestemmingsplan vindt een heroverweging op deze onderdelen plaats en kan besloten worden onderhavig bestemmingsplan op een aantal punten te wijzigen.

8. PROCEDURE

8.1 Bestemmingsplanprocedure

Om de beoogde herontwikkeling mogelijk te maken, wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- ex artikel 3.1.1 Bro plegen burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen en, waar nodig, met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.
- gelijktijdig met het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zal het voorontwerpbestemmingsplan, conform de gemeentelijke inspraakverordening, gedurende zes weken voor inspraak ter visie worden gelegd.
- gedurende deze periode kunnen belanghebbenden schriftelijk of mondeling hun zienswijze naar voren brengen;
- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen bij de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
 - Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
 - De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

8.2 Inspraakprocedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraakverordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. De gemeente Maasdonk heeft de 'Inspraakverordening Maasdonk 2005' opgesteld, welke op 23 juli 2005 in werking is getreden. In de inspraakverordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Onderhavig bestemmingsplan zal conform de 'Inspraakverordening Maasdonk 2005' ter inzage worden gelegd.

8.3 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

8.4 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk, herziening Vinkelsestraat ongenummerd naast 141 a Vinkel' heeft vanaf 11 maart 2013 gedurende een termijn van 6 weken voor inspraak ter visie heeft gelegen. Tevens is het plan voor vooroverleg aangeboden aan waterschap Aa en Maas en de provincie Noord-Brabant. Er zijn binnen de termijn twee inspraakreacties gegeven. De provincie Noord-Brabant en het waterschap Aa en Maas hebben een vooroverlegreactie gegeven. Een samenvatting van de inspraak- en vooroverlegreacties en de reactie daarop zijn weergegeven in het 'Verslag vooroverleg en zienswijzen bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk, herziening Vinkelsestraat ongenummerd naast 141 a Vinkel", welke als bijlage bij onderhavige toelichting is gevoegd.

8.5 Zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wro en afdeling 3.4 van de Awb voor een ieder gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. De bekendmaking voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan stond op 16 augustus 2013 in de Staatscourant, de Streekwijzer en op de website van de gemeente. De stukken lagen vanaf 19 augustus 2013 gedurende 6 weken in de publieksruimte ter inzage en waren in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn binnen de termijn vier zienswijzen ontvangen. Het verslag vooroverleg en zienswijzen is als bijlage bij onderhavige toelichting toegevoegd.

9. AFWEGING EN CONCLUSIE

9.1 Afweging

Omtrent de beoogde herontwikkeling kan de volgende afweging gemaakt worden:

- De regeling Ruimte voor Ruimte is verankerd in de Verordening ruimte. De regeling heeft tot doel dat de ruimtelijke kwaliteit verbeterd wordt door – zo nodig in afwijking van de programmering voor de woningbouw of in afwijking van de regel dat geen burgerwoningen mogen worden toegevoegd aan het buitengebied - de bouw van woningen op passende locaties toe te staan in ruil voor de sloop van agrarische bedrijfsgebouwen die in gebruik zijn of waren voor de intensieve veehouderij.
- Het plangebied voldoet aan de locatie-eisen voor ruimtelijke ontwikkelingen in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte zoals vastgelegd in de provinciale Verordening ruimte.
- De gemeentelijke 'Structuurvisie Buitengebied' vormt de basis voor onderhavige ontwikkeling. Het plangebied is op basis van de 'Structuurvisie Buitengebied' gelegen in bebouwingsconcentratie 'Vinkelsestraat'. De ontwikkeling sluit aan op de richtlijnen uit de 'Structuurvisie Buitengebied' voor bebouwingsconcentratie 'Vinkelsestraat'.
- De ruimtelijke opzet van de beoogde ontwikkeling past uitstekend bij de ruimtelijke karakteristiek van de Vinkelsestraat. De beoogde bebouwing wordt stedenbouwkundig en landschappelijk optimaal ingepast.
- Als gevolg van de ontwikkeling vindt geen aantasting van cultuurhistorische en archeologische waarden plaats.
- De herontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de waterhuishouding, de luchtkwaliteit, natuur, flora en fauna ter plaatse.
- De herontwikkeling is in het kader van verkeer, mobiliteit, parkeren, externe veiligheid, bedrijven, milieuzonering en leidingen geen bezwaar.

9.2 Conclusie

De beoogde herontwikkeling van het plangebied van een agrarische locatie naar een locatie voor de oprichting van twee woningen in het kader van de provinciale regeling Ruimte voor Ruimte is planologisch, ruimtelijke, stedenbouwkundig en milieuhygiënische een passende invulling van het plangebied.