

**bestemmingsplan
'Buitengebied Maasdonk, herziening
Vinkelsestraat 149 (splitsing) Vinkel'**

status: vastgesteld
datum: 20 november 2012
projectnummer: 203900R.2001
adviseurs: Wle / Jke



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

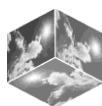
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



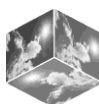
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



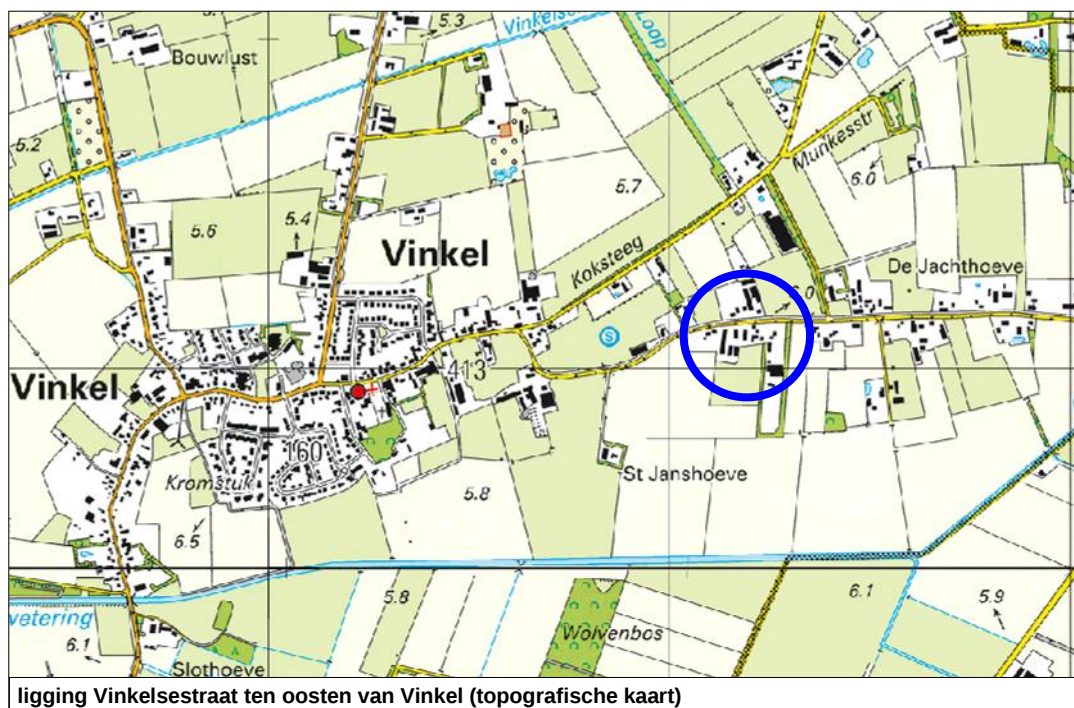
Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Ligging van het plangebied	2
1.3	Het vigerende bestemmingsplan	2
1.4	Onderhavige bestemmingsplan	3
2	Projectprofiel	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Gebiedsbeschrijving	4
2.3	Projectbeschrijving	5
2.4	Ruimtelijke inpassing	6
2.5	Parkeren en ontsluiting	7
2.6	Oriëntering en privacy	7
2.7	Duurzaamheid	7
3	Beleid	8
3.1	Inleiding	8
3.2	Rijksbeleid	8
3.3	Provinciaal beleid	8
3.4	Gemeentelijk beleid	11
4	Sectorale aspecten	12
4.1	Algemeen	12
4.2	Bodemkwaliteit	12
4.3	Wet geluidhinder	12
4.4	Luchtkwaliteit	13
4.5	Bedrijven en milieuzoneringen	13
4.6	Externe veiligheid	15
4.7	Kabels en leidingen	15
4.8	Flora en fauna	15
4.9	Archeologie en cultuurhistorie	16
5	Waterparagraaf	19
5.1	Watertoets	19
5.2	Waterwet	19
5.3	Waterhuishoudkundige situatie	19
5.4	Invloed van het planvoornemen	20
5.5	Riolering	20



6	Juridische opzet	21
6.1	Algemeen	21
6.2	De verbeelding	21
6.3	De regels	21
7	Haalbaarheid	22
7.1	Economische en financiële haalbaarheid	22
7.2	Maatschappelijke haalbaarheid	22
7.3	Conclusie	22





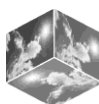
1 Inleiding

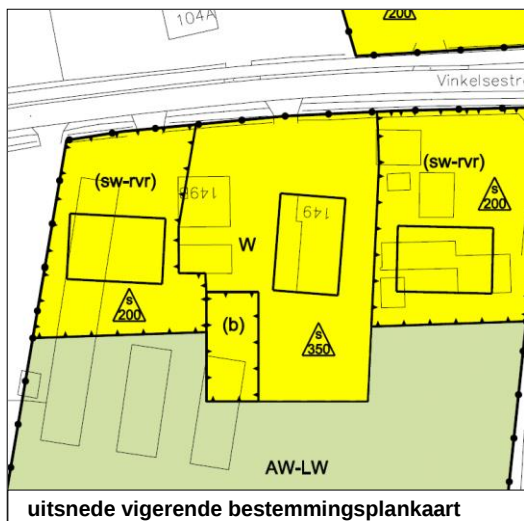
1.1 Aanleiding

Aan de Vinkelsestraat 149 te Vinkel is een boerderijwoning gelegen. De eigenaar van de woning is voornemens deze te splitsen, waardoor ter plaatse twee woningen zullen ontstaan. In het voor het plangebied van toepassing zijnde bestemmingsplan 'Buitengebied Vinkelsestraat 104 en 149 en Koksteeg 41' is echter geen mogelijkheid voor de splitsing van een boerderijwoning opgenomen, zodat het planvoornemen niet zondermeer door- gang kan vinden.

Het geldende bestemmingsplan betreft een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 1999'. Daarbinnen is boerderijsplitsing wel mogelijk. De gemeen- te Maasdonk heeft een nieuw bestemmingplan voor het buitengebied in voorbereiding, waarin tevens een mogelijkheid voor boerderijsplitsing wordt opgenomen. Aangezien niet duidelijk is wanneer het nieuwe bestemmingsplan buitengebied in werking zal treden en de initiatiefnemer zijn plannen binnen korte termijn wil realiseren, is de keuze gemaakt om het vigerende bestemmingsplan te herzien op grond van artikel 3.1 van de Wet ruimtelijke or- dening (Wro).

In de onderhavige bestemmingsplanherziening wordt rekening gehouden met de criteria voor woningsplitsing zoals die in het vigerende bestemmingsplan buitengebied zijn opge- nomen en welke (in aangepaste vorm) ook in het nieuwe bestemmingsplan buitengebied terug zullen komen.





1.2 Ligging van het plangebied

De Vinkelsestraat is gelegen ten oosten van de kern Vinkel in het buitengebied van de gemeente Maasdonk en maakt deel uit van de bebouwingsconcentratie Vinkelsestraat. Het plangebied ligt aan de zuidzijde van de Vinkelsestraat, welke de hoofdstraat vormt van de bebouwingsconcentratie en in westelijke richting uitkomt in de kern Vinkel. De directe omgeving van het plangebied is overwegend agrarisch van karakter

Het plangebied met daarop de bestaande woning ligt op het adres Vinkelsestraat 149, op een tweetal percelen welke kadastraal bekend staan als gemeente Nuland, sectie C, nummers 3117 en 3779. Het plangebied is circa 2.690 m² groot.

1.3 Het vigerende bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het ter plaatse vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Vinkelsestraat 104 en 149 en Koksteeg 41', dat door de raad van de gemeente Maasdonk is vastgesteld op 15 december 2009 en dat onherroepelijk is geworden op 18 februari 2010. Ter plaatse van het plangebied is de bestemming 'Wonen' van toepassing. Het hoofdgebouw, zijnde één woning, mag alleen binnen het bouwvlak worden opgericht. Ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf' zijn kleinschalige ambachtelijke bedrijfsactiviteiten toegestaan.

De bestaande woning ligt reeds geheel binnen het bouwvlak van het vigerende bestemmingsplan. Aangezien slechts één woning mogelijk is ter plaatse van het bouwvlak, is het op grond van het bestemmingsplan niet mogelijk de ter plaatse aanwezige boerderijwoning te splitsen. Door middel van een herziening van het vigerende bestemmingsplan ter plaatse kan de voorgenomen ontwikkeling toch doorgang vinden.

De gemeente Maasdonk heeft inmiddels een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied in voorbereiding. Vooruitlopend op de inwerkingtreding van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk is ten behoeve van het mogelijk maken van het planvoornemen het onderhavige bestemmingsplan opgesteld.



1.4 Onderhavige bestemmingsplan

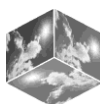
Het onderhavige bestemmingsplan maakt het mogelijk dat de bestaande boerderijwoning aan de Vinkelsestraat 149 wordt gesplitst in een tweetal wooneenheden. Dit gebeurt volledig binnen de bestaande bebouwing, van uitbreiding is geen sprake. Bij het opstellen van het bestemmingsplan worden de criteria in acht genomen die de gemeente Maasdonk hanteert in geval van woningsplitsing en die ook in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied zullen worden opgenomen.

Het betreft de volgende criteria:

- het betreft de splitsing van een voormalige boerderij (met in de bouwmassa geïntegreerde bedrijfsruimte);
- het grondoppervlak mag niet worden vergroot en de bestaande situering mag niet worden gewijzigd;
- de woning mag worden gesplitst in maximaal twee woningen;
- de woning moet een minimale inhoud hebben van 700 m³ en de beide woningen moeten na splitsing een inhoud hebben van minimaal 350 m³ per woning. De inhoud van de te splitsen woning mag ten behoeve van de splitsing niet worden vergroot;
- per woning is maximaal 100 m² aan vrijstaande bijgebouwen toegestaan;
- de agrarische bedrijfsvoering is beëindigd;
- de agrarische verschijningsvorm van de voormalige boerderij mag niet wezenlijk worden aangetast;
- de belangen van omliggende (agrarische) bedrijven mogen door de wijziging niet worden aangetast;
- voor de nieuwe woningen kan een aanvaardbaar woonmilieu worden gewaarborgd.

In deze toelichting wordt de herziening van het bestemmingsplan onderbouwd en worden de mogelijkheden die het nieuwe bestemmingsplan gaat bieden, afgewogen. Daarbij wordt tevens gemotiveerd op welke wijze wordt voldaan aan de genoemde criteria, dan wel onderbouwd waarom in beperkte mate afwijken van de criteria op bepaalde punten geen bezwaar vormt. In de regels wordt een gedetailleerde omschrijving van de nieuwe bestemmingen gegeven en wordt duidelijk wat de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied zijn. De verbeelding (plankaart) betreft een visuele weergave hiervan.

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





boerderijwoning Vinkelsestraat 149



bebouwing in de omgeving

2 Projectprofiel

2.1 Inleiding

Het planvoornemen gaat uit van de splitsing van de bestaande boerderijwoning aan de Vinkelsestraat 149. De splitsing vindt plaats over de breedte van de huidige boerderij, zodat een woning aan de voorzijde (straatzijde) en een woning aan de achterzijde ontstaan. Één bestaand op het perceel aanwezige bijgebouw blijft bij de aan de straatzijde gelegen woning behoren, de aanwezige werkplaats wordt losgekoppeld van de woonfunctie en krijgt een bedrijfsbestemming.

2.2 Gebiedsbeschrijving

De Vinkelsestraat ligt aan de oostzijde van de kern Vinkel en de bebouwing langs de weg maakt deel uit van het hier gelegen van oorsprong agrarische bebouwingslint. Het lint heeft een half open structuur, de bebouwing is vrijwel overal evenwijdig aan en op beperkte afstand van de Vinkelsestraat gelegen. De bestaande (voormalig) agrarische bebouwing aan de Vinkelsestraat wordt gekenmerkt door bebouwing in 1 tot 2 bouwlagen, afgedekt met een kap. Het gaat hierbij deels om traditionele langgevelboerderijen, deels om in een later stadium gebouwde vrijstaande woonbebouwing.

De oude, van oorsprong agrarische woningen hebben grotendeels een traditionele uitstraling. De later gebouwde woonbebouwing wordt gekenmerkt door een breed palet aan bouwstijlen. Hierdoor heeft het geheel van bebouwing geen uniform karakter. Aan beide zijden van de Vinkelsestraat ontbreekt een eenduidige rooilijn voor de woningen en overige bebouwing. De gebouwen liggen op variabele afstanden van de weg.

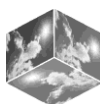
Afgezien van de Rijksweg A59 zijn in de bredere omgeving van het plangebied geen grote hoofdinfrastructuurle werken aanwezig. De omgeving bestaat met name uit agrarische gronden. Op grotere afstand ligt in westelijke richting 's-Hertogenbosch en in noordoostelijke richting Oss.





2.3 Projectbeschrijving

De splitsing van de bestaande boerderijwoning levert één woning aan de voorzijde en één woning aan de achterzijde van het pand op. Aan de uiterlijke vormgeving van de boerderij vinden (vrijwel) geen wijzigingen plaats, de omzetting van één naar twee woningen wordt binnenin het pand gerealiseerd. De ruimtelijke indeling van het perceel zal wel wijzigen, ondermeer omdat aan de aan de straatzijde gelegen woning de onbebouwde perceelsgedeelten ten oosten van de boerderij worden toegekend en aan de woning aan de achterzijde de overige onbebouwde perceelsgedeelten. De ontsluiting van de woning aan de achterzijde, het bestaande bijgebouw en de loods met daarin de kleinschalige ambachtelijke bedrijfsactiviteiten, kan blijven plaatsvinden via de bestaande oprit. Beide woningen krijgen de mogelijkheid voor het oprichten van bijgebouwen tot een maximum van 100 m². Bij de woning aan de straatzijde is reeds een bijgebouw van 50 m² aanwezig. De bijgebouwen van de woning aan de achterzijde zullen oostelijk van de boerderij worden gesitueerd. Om deze te kunnen ontsluiten is een nieuwe oprit noodzakelijk. Deze kan echter mogelijk gecombineerd worden met de oprit van de op het naast gelegen perceel nog te realiseren Ruimte voor Ruimte-woning.





oostgevel boerderijwoning



gebied ten westen van het plangebied

Het plangebied is in totaal circa 2.690 m² groot. In de huidige situatie behoort de gehele kavel bij de bestaande boerderijwoning. Het perceel zal niet in twee vrijwel gelijke delen worden opgesplitst, zoals bij de woning zelf wel het geval is. De aan de straatzijde gelegen woning zal het grootste deel van de gedeelde kavel krijgen, circa 1750-1850 m². Daarvan is 300 m² aangewezen voor de loods met daarin de bedrijfsactiviteiten. De overige circa 850-950 m² komen te behoren tot de aan de achterzijde gelegen woning.

2.4 Ruimtelijke inpassing

In de nieuwe situatie wordt in principe niets veranderd aan de bouwmassa en het voorkomen van de bestaande woonboerderij. Wel bestaat de mogelijkheid dat nieuwe bijgebouwen worden opgericht en wordt de inrichting van het perceel gewijzigd. Teneinde een optimale inpassing van de nieuwe situatie te garanderen, zal het planvoornemen tot woning-splitsing zo veel mogelijk voldoen aan de criteria zoals genoemd in paragraaf 1.4.

De woningsplitsing betreft de splitsing van een voormalige boerderij, waarbij het grondoppervlak niet wordt vergroot en de bestaande situering van de boerderijwoning niet wordt gewijzigd. De bestaande woning wordt in maximaal twee woningen gesplitst en heeft een inhoud van circa 850 m³ tot 900 m³ en is daarmee ruim groter dan 700 m³. Beide nieuwe woningen hebben vervolgens ook een inhoud ruim groter dan 350 m³. De totale inhoud van het pand blijft gelijk. De agrarische bedrijfsvoering van de boerderij is reeds beëindigd, waarbij de agrarische verschijningsvorm van het pand evenwel niet is aangetast.

Beide woning krijgen de mogelijkheid om maximaal 100 m² aan bijgebouwen op te richten. De woning aan de straatzijde krijgt de beschikking over het bestaande aanwezige bijgebouw, welke reeds een oppervlakte heeft van circa 50 m² heeft. Deze woning mag derhalve nog circa 50 m² aan nieuwe bijgebouwen oprichten. Het oppervlak van de bestaande werkplaats ten behoeve van kleinschalige ambachtelijke bedrijfsactiviteiten (circa 300 m²) telt niet mee bij het oppervlak aan bijgebouwen dat is toegestaan bij de woningen. Deze loods valt immers in functioneel opzicht buiten de woonkavel.



Voorts worden de belangen van omliggende (agrarische) bedrijven als gevolg van de woningsplitsing niet aangetast, aangezien het gebruik van de woning en de gronden niet wijzigt. Gelijk aan de huidige situatie wordt het pand en de rest van het plangebied benut voor woondoeleinden. Het woonmilieu van de twee nieuwe woningen zelf kan eveneens worden gewaarborgd. Ten behoeve van de procedure van het vigerende bestemmingsplan zijn reeds de benodigde milieuhygiënische onderzoeken uitgevoerd (zie ook hoofdstuk 4). Hieruit is destijds gebleken dat de omzetting van een agrarische naar een woonbestemming en de activiteiten in de werkplaats niet op milieuhygiënisch bezwaren stuiten. Het onderhavige planvoornemen brengt geen veranderingen teweeg in deze situatie.

2.5 Parkeren en ontsluiting

Gelijk aan de huidige situatie wordt het plangebied direct ontsloten op de Vinkelsestraat. De woningsplitsing zal leiden tot een kleine toename in het aantal verkeersbewegingen ter plekke. Deze toename is echter dermate gering, dat de invloed op de verkeersafwikkeling ter plaats verwaarloosbaar klein is.

Parkeren ten behoeve van de twee nieuwe woningen vindt geheel plaats op eigen terrein, zoals dat ook bij de huidige boerderijwoning reeds het geval is. Volgens de gemeentelijke parkeernormen dienen 2 parkeerplaatsen per woning aanwezig te zijn. Hiervoor biedt het perceel voldoende ruimte.

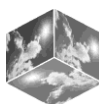
2.6 Oriëntering en privacy

In de huidige situatie is de voorgevel van de boerderijwoning op de Vinkelsestraat georiënteerd en ligt de woning op geruime afstand van andere woningen. In de nieuwe situatie blijft de oriëntering van de woning aan de voorzijde op de Vinkelsestraat. Voor de woning aan de achterzijde is, gezien de ligging, oriëntatie op de straat niet mogelijk. Deze woning heeft de voorgevel aan de westzijde van het bestaande pand en is daarmee georiënteerd op het bij deze woning behorende onbebouwde perceelsgedeelte.

Door middel van beplanting kan de privacy van beide nieuwe woningen ten opzichte van elkaar worden gewaarborgd. De privacy van omliggende woningen en omwonenden komt niet in het geding, aangezien de afstand tot deze woningen ten opzichte van de bestaande boerderijwoning niet wijzigt.

2.7 Duurzaamheid

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



3 Beleid

3.1 Inleiding

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

3.2 Rijksbeleid

Op rijksniveau is, gelet op de kleine schaal van het planvoornemen, geen ten aanzien van het planvoornemen relevant ruimtelijke beleid aanwijsbaar.

3.3 Provinciaal beleid

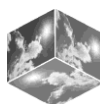
3.3.1 *Structuurvisie ruimtelijke ordening*

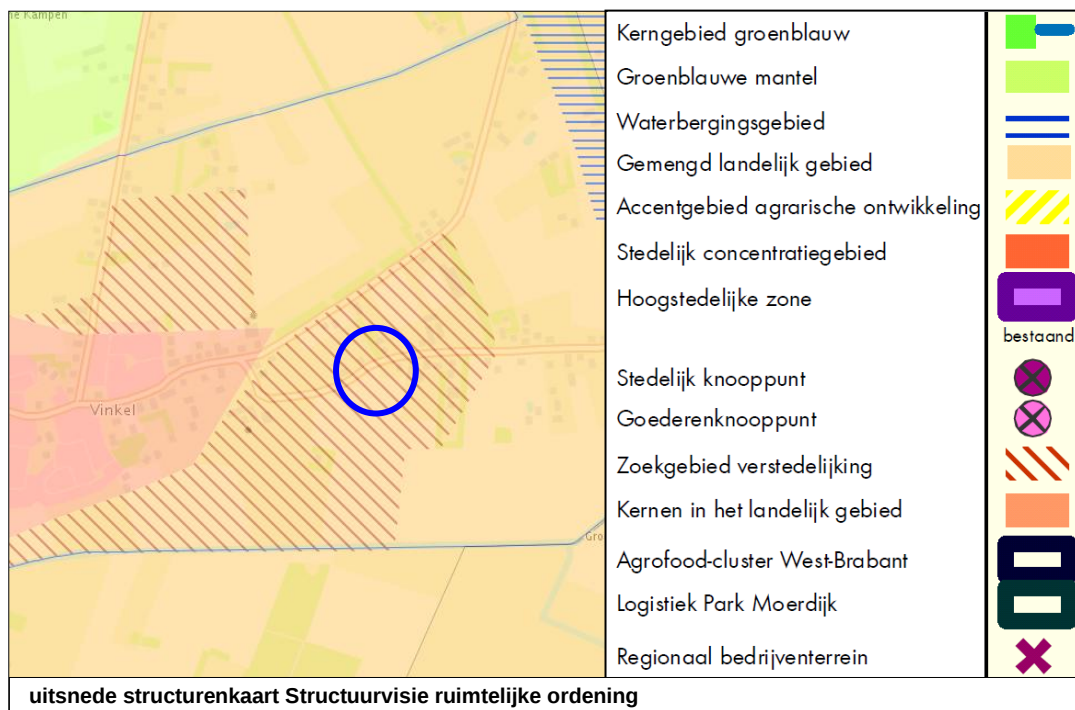
De structuurvisie ruimtelijke ordening (vastgesteld door Provinciale Staten d.d. 1 oktober 2010 en inwerkingtreding d.d. 1 januari 2011) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet),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

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

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

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





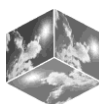
Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

Het plangebied is binnen de structuurvisie RO aangeduid als 'gemengd agrarisch gebied' en als 'zoekgebied verstedelijking'. Het beleid is er hier op gericht om multifunctioneel gebruik mogelijk te maken. In kernrandzones, waar ook het plangebied in is gelegen, is een toenemende menging van wonen, voorzieningen en kleinschalige bedrijvigheid mogelijk. De ontwikkelingen houden rekening met hun omgeving en dragen bij aan een versterking van de gebiedskwaliteiten. Het planvoornemen is een voorbeeld van een ontwikkeling die past binnen het provinciale beleid. De woonfunctie in het bebouwingscluster Vinkelsestraat wordt versterkt, waarbij tevens ruimte is voor kleinschalige bedrijvigheid.

3.3.2 Verordening Ruimte

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een Verordening Ruimte opstellen. De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen.

Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.



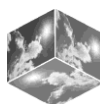
Één van de hoofdlijnen van de Verordening Ruimte heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in de kern de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit strekt ertoe dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk plaatsvinden door hergebruik of intensivering op of binnen bestaand bebouwd gebied (het zogenaamde VAB-beleid). Daarnaast houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met de kwaliteiten van de omgeving. In de regeling van de Verordening Ruimte is deze zorgplicht in eerste instantie geconcretiseerd voor wat betreft stedelijke ontwikkeling (toepassing zgn. SER-ladder).

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening Ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de kernen in landelijk gebied haar plek krijgt. Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling ook mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenaamde gebieden integratie stad-land. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling.

In de Verordening Ruimte wordt de zorgplicht voor de kwaliteitsverbetering van het landschap derhalve verbreed naar alle ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur. Dit houdt in dat ingeval van een ruimtelijke ontwikkeling (nieuw stedelijke ruimtebeslag en agrarische, recreatieve en andere ontwikkelingen in het buitengebied) er een tegenprestatie wordt verwacht in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap.

Ten aanzien van woningsplitsing (toevoeging van een woning door middel van splitsing) in het buitengebied wordt in de Verordening Ruimte gesteld dat dit mogelijk is in cultuurhistorisch waardevolle bebouwing, mits deze splitsing mede is gericht op het behoud of herstel van deze bebouwing.

De woningsplitsing vindt volledig plaats binnen de bestaande boerderijwoning, waardoor hier geen sprake is van nieuw ruimtebeslag. Het pand betreft een cultuurhistorisch waardevol gebouw, dat als gevolg van de splitsing kan worden behouden (zie ook paragraaf 4.9). Beide woningen krijgen de mogelijkheid om maximaal 100 m² aan bijgebouwen op te richten, conform het gemeentelijke beleid zoals dat ook in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied zal worden opgenomen. De bestaande werkplaats wordt evenmin uitgebreid, hier vindt slechts een bestemmingswijziging van Wonen naar Bedrijf plaats, zonder dat overigens de aard van de aanwezige ambachtelijke bedrijfsactiviteiten verandert.



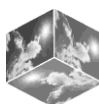
Een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing is het uitgangspunt van het planvoornemen. Onderdeel van de toelichting is een beschrijving van de toekomstige ruimtelijke structuur en de inpassing daarin van de nieuwe situatie in het plangebied. Door middel van een inrichtingsvoorstel is een en ander ook geïllustreerd, zoals weergegeven in hoofdstuk 2.3. In het licht van het voorgaande is de inpassing van een bijgebouw bij de aan de voorzijde gelegen woning aanvaardbaar en mag tevens worden geconcludeerd dat het planvoornemen aansluit bij het beleid zoals verwoord in de provinciale Verordening Ruimte.

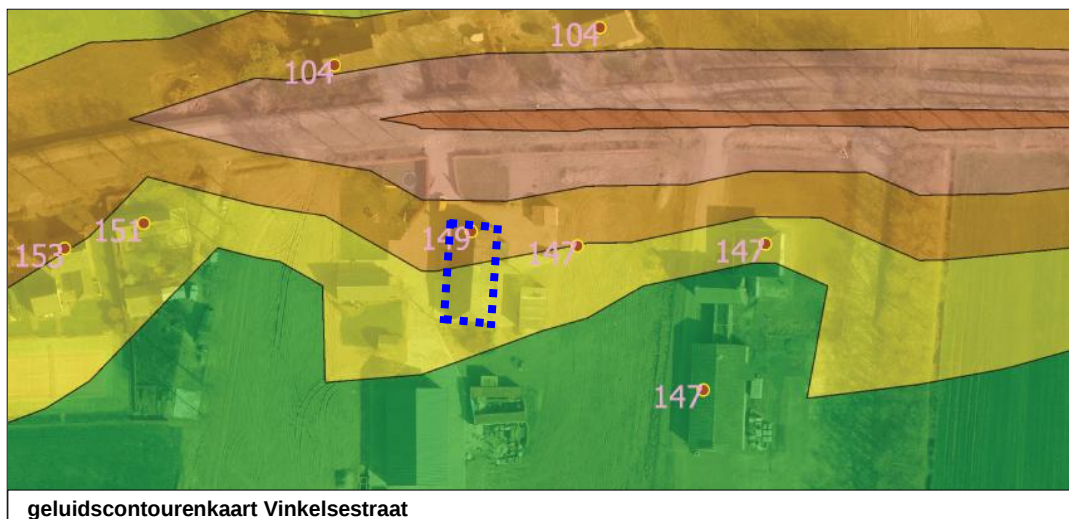
3.4 Gemeentelijk beleid

3.4.1 Structuurvisie Buitengebied

De structuurvisie dient als basis voor het in voorbereiding zijnde, nieuwe bestemmingsplan buitengebied van de gemeente Maasdonk. De structuurvisie vormt een afwegingskader voor nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied. Daarbij inbegrepen zijn richtlijnen voor versterking van de kernkwaliteiten van het landschap en een visie op bebouwingsconcentraties. Het planvoornemen, waarbij sprake is van de splitsing van een woonboerderij in 2 woningen, sluit aan bij het beleid zoals dat ook in het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied wordt geïmplementeerd. De te splitsen boerderij is gelegen in de bebouwingsconcentratie Vinkelsestraat, waar ontwikkelingen zoals in onderhavig geval, onder voorwaarden tot de mogelijkheden behoren.

Het Reconstructieplan (zonering intensieve veehouderij) is leidend voor de structuurvisie. In het reconstructieplan maakt het plangebied deel uit van de agrarische hoofdstructuur (AHS) en is het gelegen in het direct ten oosten van de kern Vinkel aangewezen extensiveringsgebied. Veeverdichting is hier niet langer aan de orde, zodat de vestiging en uitbreiding van intensieve veehouderij in de omgeving van het plangebied uitgesloten is. Daarmee is het woonmilieu van de te splitsen boerderijwoning gegarandeerd, aan de andere kant kan het planvoornemen evenmin een belemmering vormen voor omliggende (agrarische) bedrijven.





4 Sectorale aspecten

4.1 Algemeen

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

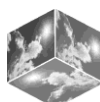
4.2 Bodemkwaliteit

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

Het planvoornemen gaat uit van het splitsen van een bestaande woning, daarmee wijzigt het gebruik ter plaatse niet. Ook het gebruik van de bestaande werkplaats wijzigt niet. Er worden buiten de bestaande bouwmassa geen nieuwe graafwerkzaamheden verricht en ook de interne verbouwing van het pand zal geen bodemverstorende activiteiten met zich meebrengen. Het voorgaande in ogenschouw nemend, wordt het uitvoeren van een bodemonderzoek in dit geval niet nodig geacht.

4.3 Wet geluidhinder

Voor nieuwbouwplannen geldt dat in het kader van de Wet geluidhinder een akoestisch onderzoek noodzakelijk is om aan te tonen, dat de geluidsbelasting voldoet aan de wettelijke geluidgrenswaarde. De in het pand aan de straatzijde gesitueerde woning wordt beschouwd als de bestaande woning. Hiervoor is geen nader onderzoek vereist.



De aan de achterzijde gesitueerde woning wordt als een nieuwe woning beschouwd. Op de gemeentelijke geluidsniveaukaart is te zien dat deze woning ligt binnen de geluidscintour van 48-53 dB, waardoor het noodzakelijk is een ontheffing hogere grenswaarde te verlenen. Deze ontheffing zal voor de woning worden aangevraagd.

4.4 Luchtkwaliteit

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

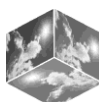
In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden. Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij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

In onderhavig geval is sprake van een project dat kan worden beschouwd als woningbouw. Een bestaande woning wordt gesplitst in twee woningen, waardoor in feite sprake is van een toename van één nieuwe woning. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

4.5 Bedrijven en milieuzoneringen

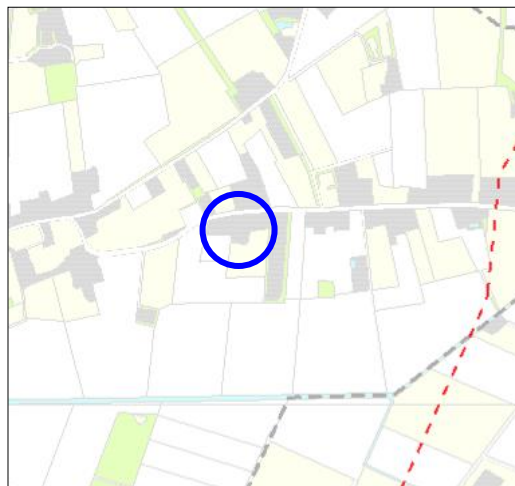
4.5.1 Geurhinder agrarische bedrijven

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





uitsnede veehouderijbedrijvenkaart



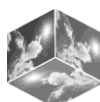
uitsnede Risicokaart

Conform de veehouderijbedrijvenkaart van de provincie is het plangebied gelegen binnen de geurcontouren van een tweetal agrarische bedrijven. Het betreft echter de contouren van de bedrijven welke door middel van het vigerende bestemmingsplan zijn omgezet naar een woonbestemming. De vergunningen voor het uitoefenen van een veehouderij zijn daarbij reeds ingetrokken, waardoor de weergegeven contouren niet meer gelden. Hiermee zijn er geen belemmeringen voor het planvoornemen ten aanzien van het aspect geurhinder. De woningsplitsing heeft evenmin nadelige gevolgen voor agrarische bedrijven in de omgeving.

4.5.2 Overige bedrijven

Ten oosten van het plangebied is op nummer 147 een bedrijf gelegen dat gespecialiseerd is in het bouwen van houten- en PVC stacaravans en mobiele bungalows voor zowel recreatieve doeleinden als permanente bewoning. Conform de VNG-publicatie 'bedrijven en milieuzonering' kan dit bedrijf aangemerkt worden als categorie 3 met een minimale afstand van 50 meter ten aanzien van geluidsoverlast. De te splitsen boerderijwoning is niet binnen 50 meter van het betreffende bedrijf gelegen, zodat het bedrijf geen invloed uitoefent op het planvoornemen.

Omgekeerd geldt tevens dat het planvoornemen geen nadelige invloed uitoefent op bedrijven in de omgeving. Er vindt slechts een splitsing van de bestaande boerderijwoning plaats. De grond ter plaatse van de werkplaats voor kleinschalige ambachtelijke bedrijfsactiviteiten wijzigt weliswaar van een woon- naar een bedrijfsbestemming, maar daarbij vindt geen verruiming van de toegestane activiteiten (maximaal categorie 2 en daarmee vergelijkbaar) plaats. De werkplaats is in het kader van de regeling Ruimte voor Ruimte door middel van het vigerende bestemmingsplan reeds toegestaan, als onderdeel van een kwaliteitsverbetering ter plaatse.



4.6 Externe veiligheid

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

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

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

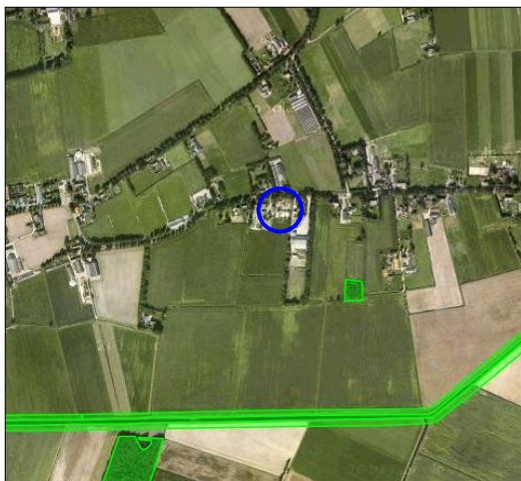
4.7 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen. Op circa 700 meter ten oosten van het plangebied loopt een buisleiding van de Gasunie voor het transport van gevaarlijke stoffen. De contour bij deze leiding en daarmee ook de leiding zelf hebben geen gevolgen voor het planvoornemen.

4.8 Flora en fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend.





EHS-gebieden in de omgeving (groen)



groene agrarische omgeving

Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. In de omgeving van het plangebied liggen geen Natura-2000 gebieden. Wel liggen in de wijdere omgeving van de Vinkelsestraat enkele EHS-gebieden. Het plangebied ligt op ruime afstand van deze waardevolle gebieden en is zelf niet gelegen in een EHS of stiltegebied. De omgeving bestaat voornamelijk uit agrarische gronden.

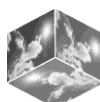
Uit een quick-scan (bron: www.natuurloket.nl) blijkt dat in het kilometerhok waarbinnen het plangebied valt, 2 vaatplanten zijn aangetroffen, die op de rode lijst voorkomen. Gelet op de aard en het huidige gebruik van het plangebied (voormalige agrarische bebouwing met grotendeels verhard erf) is het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

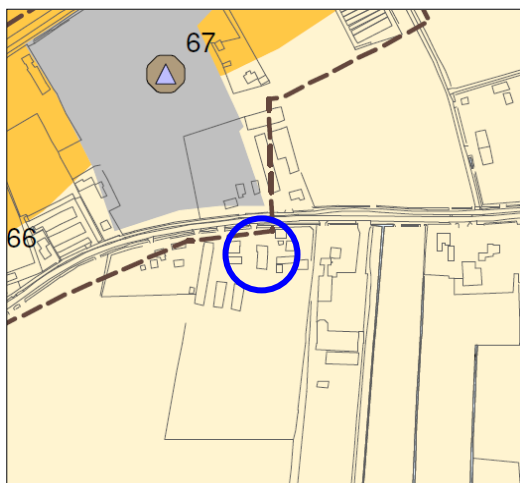
4.9 Archeologie en cultuurhistorie

4.9.1 Archeologische waarden

De Vinkelsestraat betreft in feite het oude bebouwingscluster bekend staande als Munnekenstvinkel. Dit was één van de gehuchten die eind 19^e eeuw samen een parochie kregen, waar vervolgens om de kerk heen de huidige kern Vinkel ontstond. Tot aan het eind van de 19^e eeuw lag het cluster grotendeels ingeklemd tussen heidegebieden en woeste gronden, welke inmiddels zijn ontgonnen.

Bij de opstelling en de uitvoering van ruimtelijke plannen moet rekening gehouden worden met bekende archeologische waarden. De locatie is op de Archeologische waarden- en verwachtingenkaart van de gemeente Maasdonk deels aangeduid als een gebied met een lage verwachting. De gemeente Maasdonk schrijft voor dat in gebieden met een lage verwachting geen aanvullend onderzoek nodig is.





uitsnede archeologische verwachtingskaart



historische kaart circa 1900

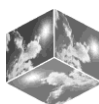
4.9.2 Cultuurhistorische waarden

De Vinkelsestraat is op de cultuurhistorische waardenkaart van de provincie Noord-Brabant in zijn geheel aangeduid als een historisch geografisch lijn met een redelijk hoge waarde. In oostelijke richting staat aan de Vinkelsestraat een gebouw dat is opgenomen in het MIP. Deze cultuurhistorische waarden komen als gevolg van het planvoornemen niet in het geding. De boerderij Vinkelsestraat 149 te Vinkel is niet aangeduid als rijksmonument of MIP object, echter heeft wel een dusdanige karakteristieke uitstraling dat behoud van de aanwezige cultuurhistorische waarden door de gemeente wordt nagestreefd.

Een groot aantal cultuurhistorisch waardevolle panden is door de gemeente reeds aangewezen (gemeentelijke monumenten) en de bescherming van deze gebouwen is geregeld in de Erfgoedverordening gemeente Maasdonk 2010 of van rijkswege (rijksmonumenten) geregeld in de Rijksmonumentenwet. Het pand aan de Vinkelsestraat is echter (nog) niet als zodanig aangewezen, terwijl het streven wel is het pand te behouden. De cultuurhistorische waarde voor het pand is om die reden onderbouwd in een redengevende omschrijving (Monumentenhuys Brabant b.v., d.d. 10 september 2012), welke als bijlage bij deze toelichting is gevoegd.

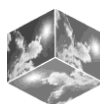
In de redengevende beschrijving wordt aan het gebouw de volgende waardering gegeven:

- *cultuurhistorische waarden*: de boerderij is cultuurhistorisch van belang als uitdrukking van de sociaaleconomische en agrarische ontwikkeling van Vinkel aan het begin van de twintigste eeuw. Het object is van belang als voorbeeld van de typologische ontwikkeling van een kortgevelboerderij;
- *architectuur- en kunsthistorische waarden*: het gebouw is architectuurhistorisch van belang als voorbeeld van een traditionele kortgevelboerderij uit 1910. Er is sprake van bijzondere architectuurhistorische waarde omdat het twintigste-eeuwse object op 'ouderwetse' wijze werd gebouwd met onder meer een ankerbalkgebint en kelder met tongewelf;



- *situationele en ensemblewaarden*: de boerderij is van stedenbouwkundige betekenis als onderdeel van de historische bebouwing van de doorgaande Vinkelsestraat. Het object is van beeldbepalende betekenis voor zijn omgeving;
- *gaafheid en herkenbaarheid*: de hoofdvorm van het gebouw is gaaf bewaard gebleven. De indeling van de zijgevels is met de verbouwing tot woonhuis echter gewijzigd. De oorspronkelijke indeling van het bedrijfsgedeelte is niet meer afleesbaar. In het interieur zijn veel cultuurhistorisch waardevolle elementen bewaard gebleven;
- *zeldzaamheid*: vanwege het bouwjaar van de boerderij in combinatie met de aanwezigheid van een ankerbalkgebint is sprake van relatieve zeldzaamheid.

Ter bescherming van de genoemde waarden wordt in de regels van dit bestemmingsplan een beschermingsregeling opgenomen, gebaseerd op de bepalingen voor gemeentelijke monumenten uit de Erfgoedverordening gemeente Maasdonk 2010.



5 Waterparagraaf

5.1 Watertoets

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

5.2 Waterwet

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

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

5.3 Waterhuishoudkundige situatie

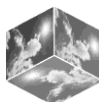
5.3.1 Waterplan Maasdonk

In het gemeentelijke Waterplan is bepaald dat nieuwe ontwikkelingen in het buitengebied aan de standaard van hydrologisch neutraal bouwen dienen te voldaan. Afstromend hemelwater mag niet op openbaar terrein worden aangeboden, maar dient op het eigen terrein te worden verwerkt.

5.3.2 Waterkansenkaart Aa en Maas

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

Op de Waterkansenkaart is het plangebied gelegen in een gebied waar hydrologisch neutraal bouwen niet mogelijk is zonder ingrijpende maatregelen voor onder andere waterberging. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) bevindt zich ondieper dan 50 cm beneden maaiveld. Voor deze terreinen geldt dat waterhuishoudkundig onderzoek nodig is om de maatregelen te kunnen vaststellen.



5.4 Invloed van het planvoornemen

Het planvoornemen gaat uit van de splitsing van een bestaande boerderijwoning. Aangezien de splitsing volledig inpandig plaatsvindt, is geen sprake van een toename van verhard oppervlak bij de woningen zelf. Bij de woningen mogen nog wel bijgebouwen worden opgericht en ook de aanleg van verharding behoort tot de mogelijkheden. Daarmee oefent het plan potentieel invloed uit op het totale waterbergende vermogen van het plangebied. In de onderhavige situatie is echter sprake van een locatie waar voorheen stallen en verharding aanwezig waren, met in totaal een aanzienlijk groter oppervlak dan in de nieuwe situatie mogelijk is. Daarmee is feitelijk sprake van een afname aan verhard oppervlak.

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap desalniettemin het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater dat van de bebouwing en de verharding afstroomt. Hierbij worden de volgende afwegingsstappen doorlopen: hergebruik, infiltratie, berging, lozing op het oppervlaktewater, lozing op de riolering.

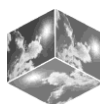
In de voorheen aanwezige situatie (met een groter verhard oppervlak dan in de voorgestane situatie) was ter plaatse geen sprake van problemen met de hemelwaterafvoer. De verwachting is dan ook dat in de toekomstige situatie geen problemen zijn te verwachten op dit vlak. Evenwel zullen voorzieningen worden aangebracht teneinde het van het verhard oppervlak afstromende hemelwater te bergen en infiltreren.

De benodigde (buffer)infiltratie capaciteit die nodig is ten behoeve van het planvoornemen is afhankelijk van het aantal toegenomen m^2 aan verharding (bijgebouwen en bestrating), hetgeen in onderhavig geval circa 300 m^2 bedraagt. Hiervan uitgaande is een bergingscapaciteit vereist van 18 m^3 bij een $T=10$ neerslagsituatie. Voor een $T=100$ situatie bedraagt dit 23 m^3 . Om volledige infiltratie van het hemelwater mogelijk te maken, moet de infiltratievoorziening boven de GHG (gemiddelde hoogste grondwaterstand) worden aangelegd.

Volgens de waterkansenkaart van het waterschap bedraagt de GHG ter plaatse ondieper dan 50 cm beneden maaiveld. Om volledige infiltratie van het hemelwater mogelijk te houden, moet de infiltratievoorziening boven de GHG worden aangelegd. In de benodigde bergingscapaciteit zal worden voorzien door de vergroting van de capaciteit van de bestaande bergingsvijver en zaksloten. Hiermee is sprake van hydrologisch neutraal bouwen, conform het beleid van de gemeente en het waterschap.

5.5 Riolering

De twee woningen worden net als de huidige boerderijwoning aangesloten op de bestaande riolering aan de Vinkelsestraat. Het afvalwater wordt via het riool afgevoerd naar de regionale RWZI.



6 Juridische opzet

6.1 Algemeen

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

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

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

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

6.2 De verbeelding

Op de verbeelding zijn aangegeven:

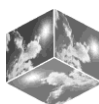
- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen' en 'Bedrijf';
- het bouwvlak.

Het bouwvlak geeft de begrenzing weer van de bestaande te splitsen boerderijwoning, waarbinnen de twee nieuwe woningen gerealiseerd dienen te worden. Bijgebouwen mogen onder bepaalde voorwaarden elders op het perceel worden opgericht.

6.3 De regels

De regels zijn conform de SVBP 2008 als volgt opgebouwd:

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



7 Haalbaarheid

7.1 Economische en financiële haalbaarheid

Het betreft hier een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefnemer. De bouwkosten zullen door middel van de leges op de initiatiefnemer worden verhaald, waarmee deze zijn verzekerd. Voor de gemeente Maasdonk zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

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

7.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de splitsing van een bestaande boerderijwoning in twee woningen, gelegen in een bestaand bebouwingslint ten oosten van Vinkel. Het planvoornemen heeft als ruimtelijke onderbouwing reeds tezamen met de integrale herziening van het nieuwe bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk ter inzage gelegen. Daarbij is geen reactie op het planvoornemen binnengekomen. Gelet hierop, op het gegeven dat er geen sprake is van vergroting van de woningen en het feit dat de privacy van omliggende woningen gewaarborgd blijft, mag aangenomen worden dat tegen het planvoornemen geen overwegende bezwaren bestaan.

Het bestemmingsplan is als ontwerp conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn heeft een ieder kunnen reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen kunnen indienen. In totaal zijn 2 zienswijzen ingediend, waarvan één van de provincie Noord-Brabant. De zienswijzen zijn door de gemeente beantwoord in een zienswijzenverslag, welke als losse bijlage beschikbaar is. Op basis van de provinciale zienswijze is het bestemmingsplan aangepast.

7.3 Conclusie

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

