

bestemmingsplan
'Buitengebied Maasdonk, herziening
Hoolstraat ong. (naast 8a) Nuland'
gemeente Maasdonk

status: vastgesteld
datum: 8 juli 2014
projectnummer: 202410R.2010
adviseur: Rve



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 BELEIDSADVISERING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Inleiding en doel van het plan	1
1.2 Situering plangebied	1
1.3 Vigerend bestemmingsplan	2
1.4 Leeswijzer	3
2 Huidige en toekomstige situatie	4
2.1 Huidige situatie	4
2.2 Beoogde situatie	5
2.3 Landschappelijke inpassing	6
2.4 Verkeer, mobiliteit en parkeren	8
3 Beleidskaders	9
3.1 Inleiding	9
3.2 Rijksbeleid	9
3.3 Provinciaal beleid	10
3.4 Gemeentelijke beleid	16
4 Sectorale aspecten	18
4.1 Inleiding	18
4.2 Milieuhygiëne	18
4.3 Actuele waarden	24
4.4 Water	30
5 Uitvoerbaarheid	36
5.1 Economische uitvoerbaarheid	36
5.2 Planschade	36
5.3 Maatschappelijke haalbaarheid	37
6 Juridische aspecten	38
6.1 Algemeen	38
6.2 De verbeelding	38
6.3 De regels	38
7 Procedure	39
7.1 De te volgen procedure	39
7.2 Watertoets	39
7.3 Vooroverleg	39
7.4 Inspraak	39
7.5 Ontwerp	40



Bijlagen:

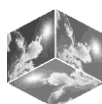
Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan

Bijlage 2: Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek

Bijlage 3: Akoestisch onderzoek

Bijlage 4: HNO-tool

Bijlage 5: Vooroverleg en zienswijzenverslag





1 Inleiding

1.1 Inleiding en doel van het plan

Mevrouw H.A.M. van As, Papendijk 7 te Nuland heeft met de gemeente een overeenkomst gesloten waarin onder andere de bouw van een vrijstaande woning naast de Hoolstraat 8a te Nuland is overeengekomen.

Deze overeenkomst is gesloten in het kader van de sanering van het varkensbedrijf van initiatiefnemer aan de Papendijk 3 te Nuland. Sanering van deze intensieve veehouderij is noodzakelijk om de planontwikkeling van de gemeente, het plan "Groene Schil Nuland" te kunnen realiseren.

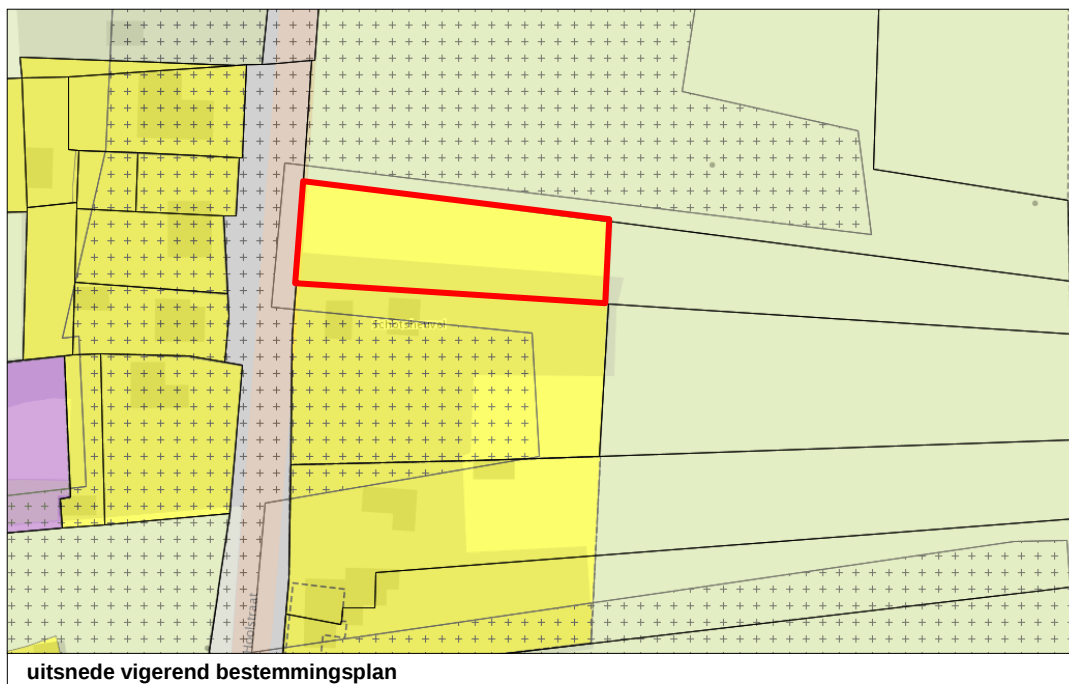
De locatie naast de Hoolstraat 8a te Nuland heeft in het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk, tezamen met Hoolstraat 8a te Nuland de bestemming 'Wonen'. Twee woningen op deze locatie is op grond van deze bestemming niet mogelijk.

Voor de herziening van deze bestemming op deze locatie is deze toelichting opgesteld.

1.2 Situering plangebied

In bovenstaande afbeelding is de situering van het plangebied weergegeven. Het plangebied is gelegen aan de Hoolstraat. Het plangebied heeft een diepte van 150 meter met een frontbreedte van 25 meter. Het plangebied ligt aan de rand van een lintbebouwing in een agrarisch gebied.





1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het plangebied geldt het bestemmingsplan Buitengebied van de gemeente Maasdonk, vastgesteld door de raad van de gemeente Maasdonk d.d. 29 januari 2013.

Ter plaatse van het plangebied is conform het vigerend bestemmingsplan de bestemming 'Wonen' van kracht. Op grond van deze bestemming kunnen deze gronden worden gebruikt voor:

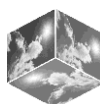
- wonen;
- één paardenbak per bestemmingsvlak waarvan de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 800 m², met daarbij behorende lichtmasten.

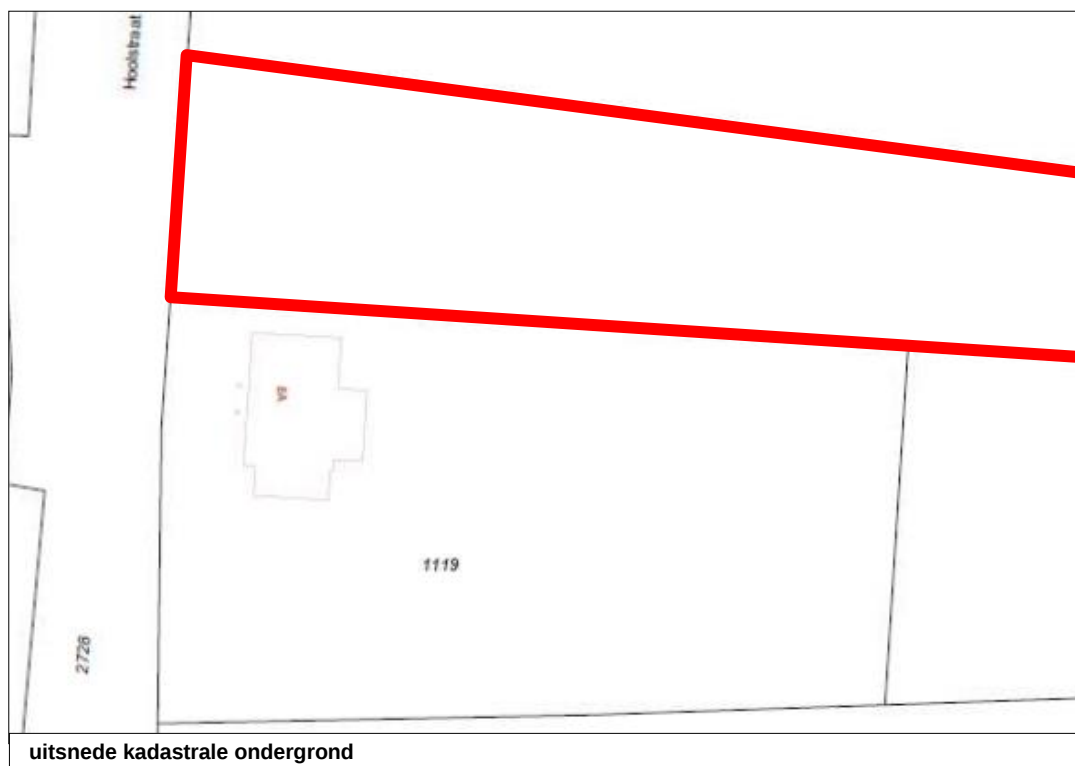
Het aantal woningen mag niet meer bedragen dan 1 per bestemmingsvlak, tenzij anders is aangegeven door middel van de aanduiding 'maximaal aantal wooneenheden'.

Deze bestemming 'Wonen' is gelegen op de huiskavel van Hoolstraat 8a te Nuland. Door het aanwezig zijn van deze woning is de bestemming Wonen volledig benut.

Het oprichten van een tweede woning op dit perceel past dan ook niet binnen deze bestemming van het vigerende bestemmingsplan. Ook de in dit bestemmingsplan opgenomen ontheffings- en wijzigingsmogelijkheden voorzien niet in de mogelijkheid om een nieuwe woning te realiseren.

Derhalve is herziening van het bestemmingsplan Buitengebied ter plaatse noodzakelijk. Deze toelichting is dan ook geschreven ten behoeve van de bestemmingen 'Tuin' en 'Wonen'.





1.4 Leeswijzer

Na dit inleidende hoofdstuk volgt hoofdstuk 2. Hierin is een beschrijving opgenomen van de huidige en toekomstige situatie van het plangebied. In hoofdstuk 3 wordt het Rijks-, provinciaal-, en gemeentelijk beleid beschreven. In hoofdstuk 4 wordt inzicht gegeven in de milieu- en waardenaspecten die van belang zijn voor het voorliggende bestemmingsplan. In hoofdstuk 5 komt de financiële en maatschappelijke uitvoerbaarheid aan de orde. In de laatste hoofdstukken komt de wijze van bestemmen alsmede de procedure aan de orde.





luchtfoto te saneren veehouderij Papendijk 3

afbeeldingen ©2013 Aerodata International Surveys

2 Huidige en toekomstige situatie

2.1 Huidige situatie

De gemeente Maasdonk heeft op 21 april 2009 de Structuurvisie “Groene Schil Nuland” vastgesteld. Binnen deze structuurvisie wordt gebiedsspecifiek ingezoomd op de westelijke, zuidelijke en oostelijke rand van Nuland, waarin het “Nieuw Woonlandschap” wordt beschreven.

Initiatiefnemer heeft een intensieve veehouderij aan de Papendijk 3 te Nuland. Deze varkenshouderij ligt hinderlijk in deze nieuwe visie van de gemeente Maasdonk. Op basis van deze structuurvisie is het wenselijk dat het varkensbedrijf aan de Papendijk 3 te Nuland wordt gesloten, gesaneerd en gesloopt.

Mede in ruil voor deze sanering heeft de gemeente Maasdonk ook een anterieure overeenkomst gesloten met initiatiefnemer tot onder andere de bouw van een vrijstaande woning naast Hoolstraat 8a te Nuland.

Het plangebied betreft de locatie kadastraal bekend gemeente Nuland, sectie E, nummer 378.

In de Structuurvisie wordt voorgesteld dat in de Hoolstraat richting het zuiden na de kruising van de Papendijk extra verdichting in beginsel mogelijk is. Hierbij wordt gedacht aan enkele nieuwe woningen in een groene setting. Waarbij rekening gehouden moet worden met het karakter van het gebied als buitengebied. Er moet een terloops landschap komen, waarbij woningen, houtwallen en open percelen elkaar afwisselen.





Het huidige gebruik van de gronden in het plangebied aan de Hoolstraat is agrarisch en de locatie is “binnendijs” gelegen op de overgang van het kleinschalige nieuwe woonlandschap en het open landschap tussen Nuland en Geffen. Bij het inpassen van een nieuwe woning dient dan ook rekening gehouden te worden met het kleinschalige karakter van het woonlandschap (dekzandrug) en het zichtbaar houden van het open landschap (komgronden). De locatie kan een bijdrage leveren aan het versterken van het ruimtelijk contrast tussen deze twee verschillende landschappen.

Aan de overzijde van het plangebied liggen een 4-tal burgerwoningen.

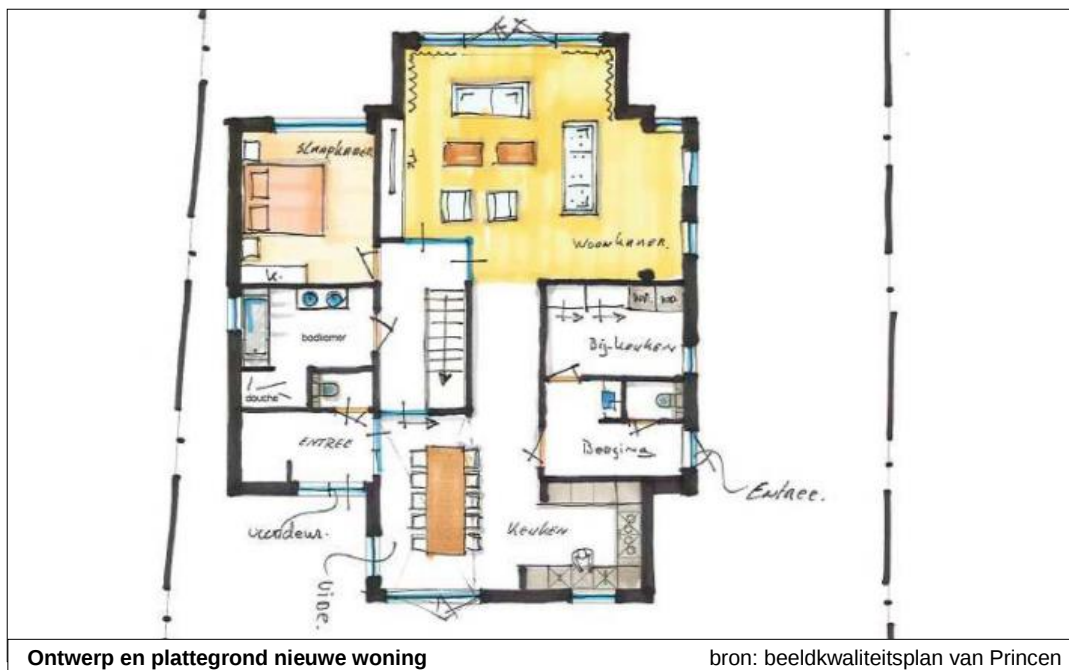
2.2 Beoogde situatie

De nieuwe woning wordt ten noorden van de bestaande woning aan de Hoolstraat 8a gesitueerd. De nieuwe woning krijgt een inhoud van circa 750 – 800 m³. Aan de zuidzijde van het plangebied wordt een bijgebouw met een oppervlakte van 100 m² gerealiseerd. De woning krijgt een goot- en nokhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter.

De woning wordt landschappelijk ingepast in de omgeving en wordt ontsloten door de bestaande oprit naar de Hoolstraat. Parkeren vindt plaats op het eigen terrein.

Omdat deze nieuwe woning de eerste woning wordt in het lint aan de Hoolstraat, moet de woning wel uitstraling hebben. Derhalve is reeds een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit beeldkwaliteitsplan is aan de Welstandscommissie voorgelegd en akkoord bevonden.





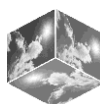
2.3 Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gelegen aan de Hoolstraat te Nuland, gemeente Maasdonk. Komende uit de richting van de Papendijk wordt de te realiseren de eerste woning van een te vormen lint aan de Hoolstraat. Voor de woning zijn open ruimten die veelal in gebruik zijn als wei-de.

Het nieuwe woonhuis krijgt niet dezelfde oriëntatie als de huidige bebouwing aan de Hoolstraat. Vele woningen hebben de kaprichting evenwijdig met de Hoolstraat. De nieuwe woning zal met de kopgevel worden gericht naar de Hoolstraat, daarbij zal de bebouwing ook diepere op het perceel worden geplaatst zodat het een ondergeschikt karakter heeft ten opzichte van het straatbeeld en om de openheid tussen de twee woningen te behouden. Door de massa helder op te zetten en met geringe detaillering zoals dakkapellen – schoorstenen – uit te voeren zal een ensemble een eenheid vormen met de bebouwing die achter de bestaande woningen zijn gelegen. Het beoogd eindbeeld zal ondergeschikt zijn en blijven zodat er een duidelijk sterk karakter overblijft.

Voor het deelgebied Schotsheuvel is in de Structuurvisie Groene Schil Nuland opgenomen dat ontwikkeling kan plaatsvinden in de vorm van een landelijk woonmilieu, met relatief grote, groen omzoomde kavels en lanen en wegen met gebiedseigen boombeplanting. Een hoofdgebouw met een volume van 750 – 800m³ wordt gezien als passend in de omgeving. De aanwezige bestaande bebouwingen hebben al een aanzienlijk volume.

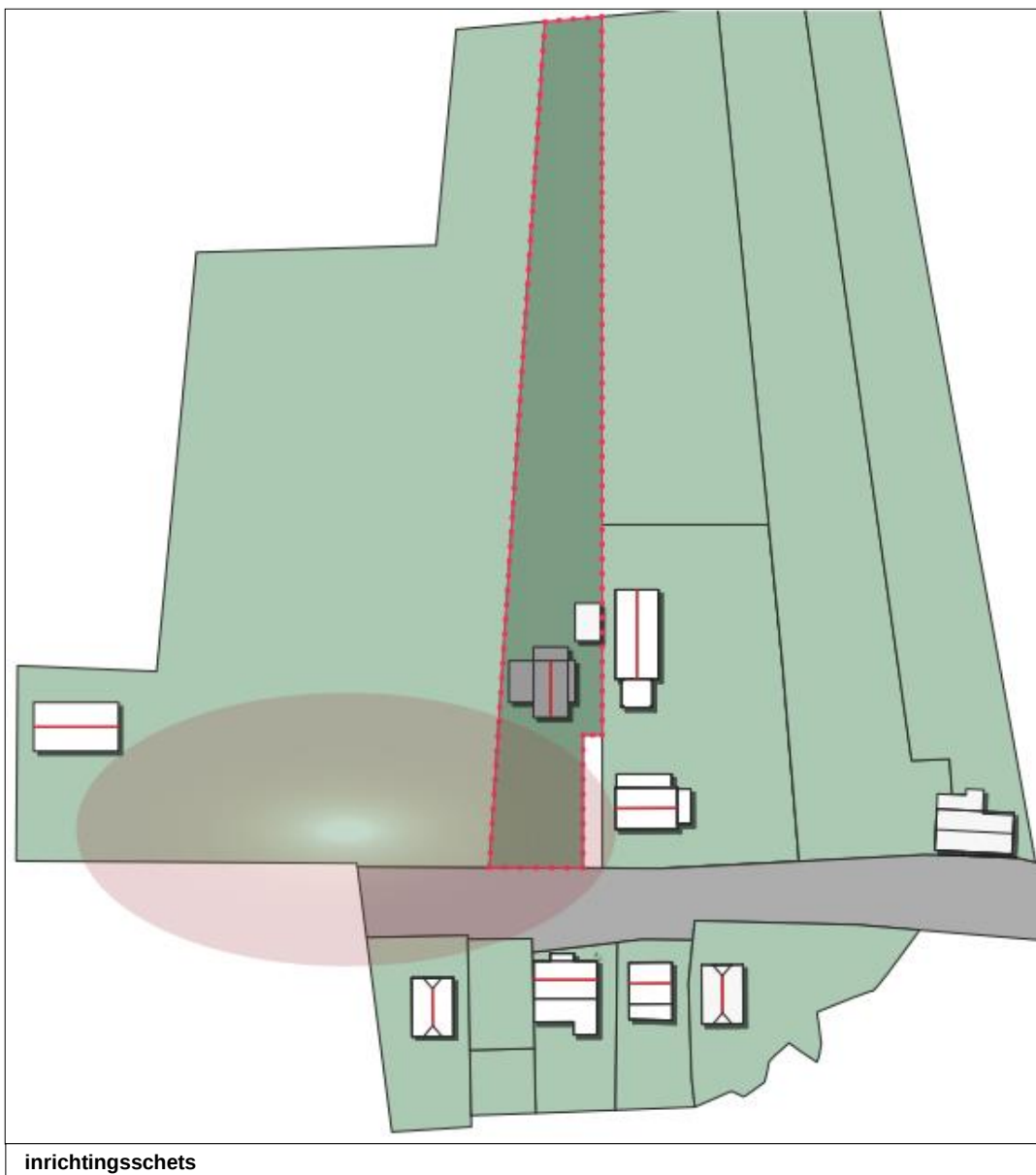
Naast een in het landschap passende woning zal ook een landschappelijke inpassing worden aangelegd conform de Structuurvisie Groene Schil, zie onderstaande uitsnede. Op deze schets is aangegeven hoe het groen rondom het plangebied wordt aangelegd.





In de anterieure overeenkomst, gesloten tussen de gemeente Maasdonk en initiatiefne-
mer, is de betaling van een kwaliteitsbijdrage in de exploitatie van De Groene Schil vastge-
legd.





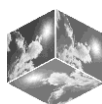
2.4 Verkeer, mobiliteit en parkeren

2.4.1 Infrastructuur

Het wegverkeer op de Hoolstraat bestaat uit agrarisch- en woon-werkverkeer. Vanuit de woning zal geen nieuwe ontsluiting worden gerealiseerd op de Hoolstraat. Deze ontsluiting is namelijk al gerealiseerd voor de woning Hoolstraat 8a. Op het bestaande wegverkeer zal deze woning geen effect hebben.

2.4.2 Parkeren

Op het perceel van de woning zal voldoende mogelijkheid worden gecreëerd om ter plaatse twee auto's te parkeren, waardoor er geen overlast zal plaatsvinden op de Hoolstraat. Dit aspect levert dan ook geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van een woning aan deze weg.



3 Beleidskaders

3.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt aangegeven of de beoogde planontwikkeling, het oprichten van een nieuwe woning binnen de thans geldende landelijke, provinciale en gemeentelijke beleidskaders past.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 *Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte en het Besluit algemene regels ruimtelijke Ordening*

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR), die op 13 maart 2012 door de minister is vastgesteld, vormt de nieuwe, overkoepelende rijksstructuurvisie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland tot 2028, met een doorkijk naar 2040. In de SVIR 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' is de inhoud van een groot aantal beleidsstukken, waaronder de Nota Ruimte, de Nota Mobiliteit en diverse planologische kernbepalingen, opgenomen.

Het rijksbeleid richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de nationale belangen, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie, natuur, waterveiligheid, milieukwaliteit en bescherming van het werelderfgoed. Het beleid met betrekking tot verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk, onder het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet', over aan provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen daarbij de ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen. Alleen in de stedelijke regio's rond de mainports Amsterdam en Rotterdam maakt het Rijk afspraken met decentrale overheden over de programmering van verstedelijking. Overige sturing op verstedelijking, zoals afspraken over binnenstedelijk bouwen, rijksbufferzones en doelstellingen voor herstructurering, laat het Rijk los. Er is enkel nog sprake van een 'ladder' voor duurzame verstedelijking (gebaseerd op de 'SER-ladder'), die zal worden vastgelegd in het Besluit ruimtelijke ordening. In het mobiliteitsbeleid komt de gebruiker centraal te staan en wordt de samenhang tussen de verschillende modaliteiten en tussen ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit versterkt.

Het Rijk streeft naar een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland, door middel van een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt.

Om dit doel te bereiken, werkt het Rijk samen met andere overheden. In de SVIR zijn ambities tot 2040 en doelen, belangen en opgaven tot 2028 geformuleerd. Het Rijk heeft drie hoofddoelen geformuleerd:



- het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur;
- het verbeteren, in stand houden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid, waarbij de gebruiker voorop staat;
- het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

In totaal zijn 13 onderwerpen van nationaal belang benoemd, die bijdragen aan het realiseren van de drie hoofddoelen. Het betreft onder meer het borgen van ruimte voor de hoofdnetwerken (weg, spoor, vaarwegen, energievoorziening, buisleidingen), het verbeteren van de milieukwaliteit, ruimte voor waterveiligheid, ruimte voor klimaatbestendige stedelijke ontwikkeling, ruimte voor behoud van unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten en ruimte voor een nationaal netwerk voor natuur. In de realisatieparagraaf van de SVIR zijn per nationaal belang de instrumenten uitgewerkt die hiervoor worden ingezet. Eén van de belangrijkste instrumenten is het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro). In het Barro zijn regels opgenomen ter bescherming van de nationale belangen.

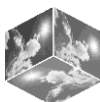
Gebaseerd op de 'SER-ladder' kan worden gesteld dat het onderhavige bestemmingsplan past binnen de uitgangspunten van de Structuurvisie infrastructuur en ruimte. Het bestemmingsplan past binnen het rijksbeleid.

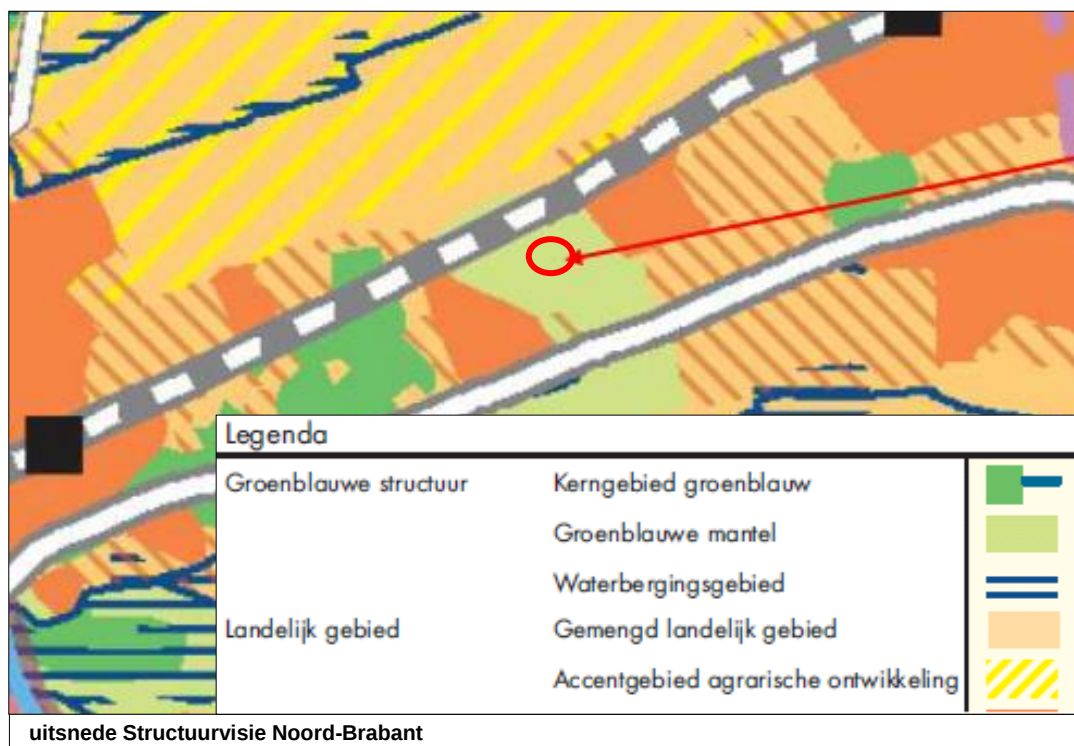
3.3 Provinciaal beleid

3.3.1 Structuurvisie Ruimtelijke ordening

Op 1 oktober 2010 hebben de Provinciale Staten de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) voor de provincie Noord-Brabant vastgesteld. De SVRO bevat de hoofdlijnen van het provinciaal ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040). De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie Noord-Brabant en vormt de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. Eén van deze instrumenten is de provinciale verordening. In de Verordening Ruimte zijn de kaderstellende elementen uit de SVRO vertaald in concrete regels die van toepassing zijn op (gemeentelijke) bestemmingsplannen. De SVRO gaat in op de ruimtelijke kwaliteiten van de provincie Noord-Brabant. Mens, markt en milieu zijn binnen de provincie in evenwicht.

Daarom kiest de provincie in haar ruimtelijke beleid tot 2025 voor de verdere ontwikkeling van gevarieerde en aantrekkelijke woon-, werk- en leefmilieus en voor een kennisinnovatieve economie met als basis een klimaatbestendig en duurzaam Brabant. Het principe van behoud en ontwikkeling van het landschap is in de structuurvisie de 'rode' draad die de ruimtelijke ontwikkelingen stuurt. De provincie wil het contrastrijke Brabantse landschap herkenbaar houden en verder versterken. Daarom wordt ingezet op de ontwikkeling van robuuste landschappen, beleefbaar landschap vanaf het hoofdwegennet en behoud en versterking van aanwezige landschapskwaliteiten. Binnen de stedelijke structuur worden twee ontwikkelingsperspectieven onderscheiden:





- stedelijk concentratiegebied (stedelijke regio's): in het stedelijk concentratiegebied, inclusief de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, wordt de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte opgevangen. Enerzijds om de steden voldoende draagvlak te geven voor hun functie als economische en culturele motor, anderzijds om het dichtsliben van het landelijk gebied tegen te gaan;
- overig stedelijk gebied (landelijke regio's): het overig stedelijk gebied, met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking, voorziet in de opvang van de lokale verstedelijkingsbehoefte. Grootschalige verstedelijking is ongewenst en voor woningbouw geldt het principe 'bouwen voor migratiesaldo-nul'.

Bij de opvang van de verstedelijkingsbehoefte wordt het accent sterker verlegd van nieuwe uitleg naar het bestaand stedelijk gebied, door in te zetten op herstructurering en onderhoud. Beheer en (her)ontwikkeling van de bestaande voorraad vragen specifieke aandacht. Er wordt ingezet op zorgvuldig ruimtegebruik door de ruimte binnen het bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Hierbij dient rekening te worden gehouden met de gebiedskenmerken en de kwaliteiten van de omgeving. Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld.

In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten. Hierin is onderhavige locatie aangewezen als groen-blauwe mantel. Een uitsnede van deze kaart is hierboven weergegeven.



Binnen de groenblauwe mantel is de agrarische sector een grote en belangrijke grondgebruiker. Het is nodig deze positie te behouden en/of een ontwikkeling in grondgebonden agrarisch gebruik te bevorderen. Er zijn ook diverse recreatieve en toeristische bedrijven binnen de groenblauwe mantel aanwezig. Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. Waar mogelijk zet de provincie in op herstel van de kwelstromen zoals het verschijnsel wijst dat aan het oppervlak kan treden op de Peelrandbreuk in Oost Brabant. Herstel van kwelstromen speelt ook in de beekdalen en op de overgangen van zand/veen naar klei in de zone Roosendaal – 's-Hertogenbosch, in de zogenaamde Naad van Brabant.

Nieuwe ontwikkelingen binnen de groenblauwe mantel zijn mogelijk, als deze bestaande natuur-, bodem- en waterfuncties respecteren of bijdragen aan een kwaliteitsverbetering van deze functies of het (cultuurhistorisch waardevolle) landschap. De versterking van de binnen de groenblauwe mantel aanwezige leefgebieden voor plant- en diersoorten vraagt daarbij specifieke aandacht. Het beleid is er op gericht dat de belevingswaarde en de recreatieve waarde van het landschap toeneemt.

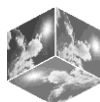
Ontwikkelingen passen qua aard en schaal bij het ontwikkelingsperspectief voor de groenblauwe mantel en houden rekening met omliggende waarden. Dit wordt betrokken bij de zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit.

Door de ontwikkeling van dit project verdwijnt een intensieve veehouderij in de groenblauwe mantel. Deze sanering (varkenshouderij) levert een aanzienlijke milieuwinst op qua geur, ammoniak en geluid.

Door deze bedrijfsactiviteiten te staken, zal ter plaatse een verbetering ontstaan van de woon- en leefomstandigheden voor de direct omwonenden in een overwegend woongebied omdat de geuremissie van het bedrijf uitgedrukt in odour units zal worden teruggebracht naar nul.

Tevens wordt ter plaatse de ammoniakemissie aanzienlijk verlaagd. Dit betekent dat de ammoniakdepositie van het bedrijf op beschermde gebieden en op flora en fauna in de omgeving aanzienlijk afneemt en dit heeft een positief effect op de omliggende te beschermen plant- en diersoorten. Tevens zal door het verdwijnen van het geluid van ventilatoren, vrachtwagens enz. een belangrijke bron van verstoring van de leefomgeving teniet worden gedaan hetgeen dus ook een positief effect heeft op de omgeving.

Door het verwijderen van de aanwezige varkensstallen zal ook de belevingswaarde van het landschap toenemen. Grote bedrijfsgebouwen zullen worden gesaneerd. Hiervoor in de plaats komt 1 woning die wordt ingepast in de Hoolstraat, een gebied dat in de Verordening Ruimte 2012 van de Provincie Noord-Brabant is aangewezen als gebied met stedelijke ontwikkeling; integratie stad-land. In bijlage 1 is een beeldkwaliteitsplan opgenomen waaruit duidelijk blijkt dat sprake is van een in de omgeving passende woning.



Gebiedspaspoorten

Voor heel Noord-Brabant zijn gebiedspaspoorten opgesteld. In de gebiedspaspoorten is aangegeven welke landschapskenmerken bepalend zijn voor de kwaliteit van een gebied of een landschapstype. Daarnaast zijn de provinciale ambities weergegeven voor de ontwikkeling van de landschapskwaliteit. Nieuwe ontwikkelingen kunnen een bijdrage leveren aan de ontwikkeling van nieuwe en gebiedseigen kwaliteiten. Vooral het gebied ten zuiden van Breda wordt gekenmerkt door een menging van landbouw, natuur en wonen.

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. In de Verordening ruimte zijn kaderstellende elementen uit het provinciaal beleid vertaalt in regels die van toepassing zijn op gemeentelijke bestemmingsplannen. De Verordening ruimte wordt hierna besproken.

Strijdigheid met de Structuurvisie heeft onderhavig initiatief niet.

3.3.2 Structuurvisie 2010 - partiële herziening 2014 (ontwerp)

Deze partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. Met name de besluiten rondom Transitie naar een zorgvuldige veehouderij 2020 betekenen een forse verandering van beleid voor de primaire agrarische sector. Hiermee is al bij de vaststelling van de Svro in 2010 rekening gehouden en aangegeven dat als het traject voor de verduurzaming van de agrofoodsector leidt tot beleidsaanpassingen daarvoor een zelfstandig traject wordt doorlopen.

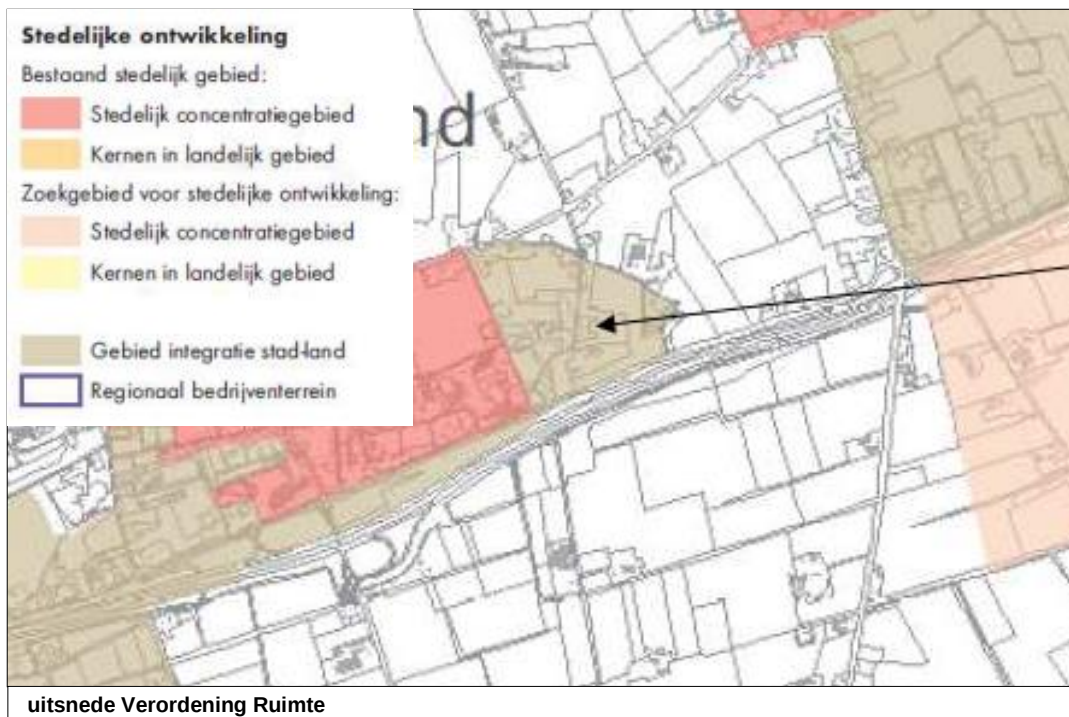
Het opheffen van de varkenshouderij past binnen zowel het nieuwe als het oude beleid zoals verwoord in de structuurvisies. De conclusie zoals getrokken in paragraaf 3.3.1 is dan ook van toepassing voor de partiële herziening.

3.3.3 Verordening Ruimte

In de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is vastgelegd hoe de bevoegdheden op het gebied van ruimtelijke ordening zijn verdeeld tussen rijk, provincies en gemeenten. De provincie kan door middel van een planologische verordening regels formuleren waarmee gemeenten bij het opstellen van ruimtelijke plannen rekening moeten houden. De provincie Noord-Brabant heeft hiertoe de Verordening Ruimte opgesteld. Deze verordening is per 1 juni 2012 in werking getreden.

In de Verordening Ruimte zijn regels opgenomen met betrekking tot stedelijke ontwikkeling (onder andere op het gebied van wonen en werken), ecologische hoofdstructuur (EHS), waterberging, intensieve veehouderij, glastuinbouw en Ruimte voor Ruimte en bevat regels voor een groot aantal andere aspecten, waaronder windturbines, bovenregionale detailhandel en recreatie, grondwaterwinning en hoogwaterbescherming. De regels zijn een doorvertaling van het provinciale beleid zoals dat is opgenomen in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening en de partiële herziening daarvan (zie paragrafen 3.3.1 en 3.3.2).





Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Ruimtelijke kwaliteit is het eerste onderwerp dat als belangrijk onderwerp staat weergegeven. De verbetering van de ruimtelijke kwaliteit moet worden aangetoond in de toelichting bij het bestemmingsplan dat de ontwikkeling mogelijk maakt (woning) en de ontwikkeling moet passen binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarin het gelegen is.

Door de sanering van varkensstallen in de omgeving van het plangebied alsmede het landschappelijk inpassen van de nieuwe woning wordt een aanzienlijke ruimtelijke kwaliteitswinst behaald. De nieuwe situatie van het plangebied wordt in hoofdstuk 2 weergegeven. Het plangebied ligt in stedelijke ontwikkeling; Gebied integratie stad-land. Een uitsnede uit van de Verordening ruimte is hieronder weergegeven.

Het plan ligt niet in de ecologische hoofdstructuur of een gebied dat waterhuishoudkundig van belang is. Ook ligt het plangebied buiten de groenblauwe mantel. De provincie heeft bij de uitwerking van de Structuurvisie in de Verordening ruimte het plangebied niet meer aangewezen als groen-blauwe mantel. Dit betekent voor de projectlocatie dat de locatie een perfecte locatie is om een woning te realiseren.



Het plangebied ligt niet een Nationaal Landschap of aardkundig of cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Wat betreft landschap, aardkunde en cultuurhistorie zijn geen aanduidingen opgenomen.

Artikel 3.4 van deze verordening bepaalt, dat een bestemmingsplan, gelegen in een gebied integratie stad – land, kan voorzien in een stedelijke ontwikkeling mits deze stedelijke ontwikkeling:

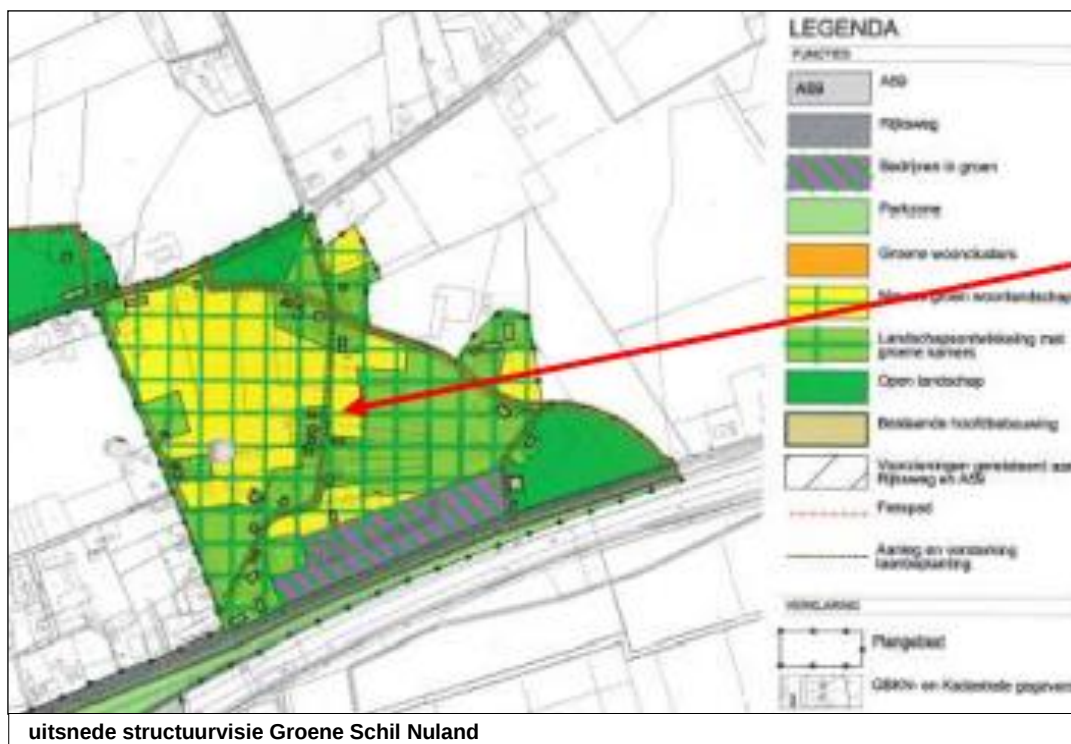
- a. in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling.
- b. geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden bedrijventerrein of kantorenlocatie.

De initiatieven tot de ontwikkeling van deze woning vloeien voort uit de Structuurvisie Groene Schil Nuland. Op grond van deze visie wordt het varkensbedrijf van initiatiefnemer gesaneerd en wordt nieuw groen woonlandschap, open landschap en landschapsontwikkeling met groene kamers ontwikkeld. Hierop wordt in de paragraaf gemeentelijk beleid ingegaan. Hierbij is zeker sprake van een project in samenhang en in evenredigheid met een groene en blauwe landschapsontwikkeling.

3.3.4 Verordening Ruimte 2014

Op 2 juli 2013 hebben Gedeputeerde Staten de Ontwerpverordening ruimte 2014 (hierna: VR 2014) vastgesteld. Ten opzichte van de hierboven beschreven Verordening ruimte 2012 ziet deze nieuwe Verordening uitsluitend in wijzigingen ten opzichte van intensieve veehouderijbedrijven. Ten aanzien van de realisatie van woningbouw in het buitengebied in combinatie met de amovering van een varkenshouderij elders, niets gewijzigd. Ook de rechtstreeks werkende regels van de ontwerp verordening ruimte 2014 gaan alleen over mestverwerking en veehouderijen. De nieuwe Verordening Ruimte 2014 heeft dan ook geen gevolgen voor het planvoornemen.





3.4 Gemeentelijke beleid

3.4.1 Structuurvisie Groene Schil Nuland

De gemeente Maasdonk heeft op 21 april 2009 voor de omgeving van de Hoolstraat de Structuurvisie Groene Schil, Nuland vastgesteld. Binnen deze structuurvisie wordt gebiedsspecifiek ingezoomd op de westelijke, zuidelijke en oostelijke rand van Nuland, waarin het 'Nieuw Woonlandschap' wordt beschreven. Op grond van deze visie is onderhavige locatie bedoeld voor Nieuw groen woonlandschap. In Nieuw groen woonlandschap, worden met groen omgeven, nieuwe woonpercelen toegevoegd, ter vergroting van het contrast met de open ruimte tussen Nuland en Geffen. Zij zijn kostendragers voor de voorziene landschapsontwikkeling. Deze woningen worden ongeveer gesitueerd binnen de vlakken op de kaart. Zij worden onderdeel van het landschapspark met groene kamers.

De beoogde woning is de (gedeeltelijke) kostendrager voor het saneren van de varkenshouderij aan de Papendijk 3 te Nuland. Voor sanering van het varkensbedrijf van initiatiefnemer wordt deze woning ter compensatie aangeboden. Door vorenstaande handelwijze wordt de mogelijkheid geschapen om nieuw groen woonlandschap, open landschap en landschapsontwikkeling met groene kamers te realiseren. De Structuurvisie stimuleert woonontwikkelingen op onderhavige locatie. Het door Princen Ontwerp en BouwProces-begeleiding ontwikkelde beeldkwaliteitsplan is door de Welstandscommissie inmiddels onder voorwaarden goedgekeurd.





3.4.2 Structuurvisie Buitengebied

In december 2009 is door de gemeente Maasdonk de “Structuurvisie Buitengebied” vastgesteld. Deze structuurvisie is een eerste stap in het proces om te komen tot een nieuw bestemmingsplan voor het buitengebied. Het biedt het kader om de veranderingen en de (economische) ontwikkelingen in het buitengebied te sturen, op een zodanige manier dat de bestaande omgevingskwaliteit blijft behouden en waar mogelijk versterkt wordt. Dit zonder dat het ten koste gaat van ontwikkelingsmogelijkheden van bestaande functies in de omgeving.

De structuurvisie heeft twee zoneringen, een functionele zonering en een landschappelijke zonering. De functionele zonering kan worden gedefinieerd als een te begrenzen eenheid waarbinnen een specifieke functie het primaat heeft en waar dit primaat ook behouden dient te blijven. Indien een ontwikkeling past binnen de functionele zonering, is vervolgens de vraag aan de orde op welke wijze deze ontwikkeling kan worden ingepast in het omringende landschap en kan bijdragen aan de kwaliteiten van het landschap. Hiervoor is de landschappelijke zonering opgesteld. De landschappelijke zonering is gebaseerd op de te onderscheiden en herkenbare landschappelijke eenheden in het buitengebied. Het plangebied is aangeduid als AHS-Landbouw-Extensiveringsgebied.

De structuurvisie bepaalt dat in AHS –extensivering functieveranderingen mogelijk zijn. De genoemde functies zijn Wonen, agrarisch verwante bedrijven, recreatie, horeca.

Functieverandering naar Wonen behoort op grond van de Structuurvisie Buitengebied in AHS-extensivering tot de mogelijkheden.

Het plangebied bevindt zich in AHS-extensivering waardoor functieverandering naar Wonen tot de mogelijkheden behoort.



4 Sectorale aspecten

4.1 Inleiding

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de milieuaspecten die van invloed kunnen zijn op het plan. Specifiek wordt ingegaan op geluid, bodem, luchtkwaliteit, geurhinder, ammoniak, externe veiligheid, kabels en leidingen en zoneringen. Daarnaast wordt ingegaan op eventueel aanwezige waarden in de vorm van ecologie, cultuurhistorie en archeologie. Tot slot wordt in paragraaf 4.4 ingegaan op de invloed van het planvoornemen op de waterhuishoudkundige situatie ter plaatse.

4.2 Milieuhygiëne

4.2.1 Bodem

De gronden waarop de nieuwbouw gepland is, zijn in gebruik als agrarische gronden. In de agrarische grond blijkt uit ervaring nooit verontreinigingen aanwezig te zijn.

Op grond van artikel 8 van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigende bodem. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen aanwezig zullen zijn. Met stellige zekerheid mag worden aangenomen, dat de grond niet vervuild is.

Sinds februari 2012 is de Regionale Bodemkwaliteitskaart in werking samen met de Nota Bodembeleid. Als de nieuwe bouwlocatie een “onverdachte locatie” betreft, is een bodemonderzoek in het kader van de omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen niet te worden uitgevoerd. Door de gemeente Maasdonk is reeds een intern onderzoek naar deze locatie uitgevoerd. Hieruit is gebleken dat de locatie een “onverdachte locatie” is. Een bodemonderzoek is dan ook niet uitgevoerd.

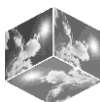
Wel is het vereiste Formulier “Historische toets t.b.v. vrijstelling bodemonderzoek” ingevuld en als bijlage 2 toegevoegd aan deze toelichting.

Het aspect bodem levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van dit project.

4.2.2 Geluid

Het planvoornemen voorziet in de bouw van een woning aan de Hoolstraat ong. Een woning is een gevoelig object in het kader van de Wet geluidhinder (Wgh). De optredende geluidsbelasting op de voorgevel van deze woningen moet voldoen aan de grenswaarde van $L_{den} = 48 \text{ dB(A)}$.

Om te weten of de woning binnen de gestelde grenswaarden kan worden opgericht is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaai opgesteld. Dit onderzoek is als bijlage 6 bijgevoegd. De conclusie van dit onderzoek luidt als volgt.



Resultaten en aanbevelingen Wetgeluidhinder (Wgh)

Voor wegverkeerslawaaï is het plan gelegen binnen de geluidzone van de Hoolstraat, Rijksweg A59 en de Papendijk. De Papendijk is vanwege de ligging en een lage verkeersintensiteit niet meegenomen in het onderzoek

Ter plaatse van de te ontwikkelen woning voldoet de geluidbelasting (incl. artikel 110g) ten gevolge van de Hoolstraat en de Rijksweg aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB(A). Ten gevolge van de A59 wordt de voorkeursgrenswaarde met 1 dB overschreden. De maximale ontheffingswaarde van 53 dB wordt hierbij niet overschreden.

Een hogere grenswaarde dient te worden aangevraagd.

Het betreft hier de ontwikkeling van 1 woning in het buitengebied en wordt verspreid gesitueerd en de woning is op grotere afstand van de weg gelegen dan reeds aanwezige naast gelegen woningen.

Omdat het hier gaat om de oprichting van 1 woning geeft het beleid van de gemeente aan dat onderzoek naar maatregelen niet hoeft plaats te vinden omdat maatregelen veelal kostbaar zijn en deze bezwaren ondervinden van financiële aard.

Geluidbelasting in relatie tot Bouwbesluit

Volgens het Bouwbesluit 2012 is de karakteristieke geluidwering van geveldelen ($G_{a,k}$) in een woning tenminste 20 dB. Daarnaast stelt het Bouwbesluit 2012 dat uitgegaan dient te worden van de geluidbelasting van de te verlenen Hogere waarde en dat een binnenwaarde van 33 dB moet zijn gewaarborgd.

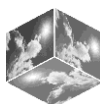
Ondanks dat in het beleid van de gemeente is opgenomen dat bij het bepalen van de geluidwering uitgegaan moet worden van cumulatie sluit het Bouwbesluit dit specifiek uit. Het beleid van de gemeente is nog niet aangepast op deze gewijzigde regelgeving.

De maximaal benodigde hogere waarde bedraagt 49 dB. Met een standaard geluidwering van 20 dB resteert een binnengeluidniveau van 29 dB. Daarmee wordt voldaan aan de criteria uit het Bouwbesluit.

Goede ruimtelijke ordening

Ten aanzien van de buitenruimte en verblijf in de tuin dan wel terrassen van de woning kan verondersteld worden dat ter hoogte van de Hoolstraat in de voortuin een milieuklimaat heerst die geclassificeerd is als “tamelijk slecht”.

Direct rond de woning heerst een milieukwaliteit die geclassificeerd is als “Redelijk” tot “Goed” ter hoogte van het terras aan de achterzijde van de woning. Verder naar het oosten toe heerst een milieukwaliteit die geclassificeerd is als “Matig”. De classificatie “Goed” en “Redelijk” doet zich voor direct rond de woning. Het terras waar overwegend buiten wordt



verbleven kent een “Goede” milieukwaliteit. Derhalve kan worden verondersteld dat het aspect geluid een goede ruimtelijke ordening niet in de weg staat voor onderhavig plan.

4.2.3 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteitseisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 vervallen. Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Hierbij moet aannemelijk gemaakt worden, dat luchtkwaliteit “niet in betekenende mate” aangetast wordt. Daartoe is een algemene maatregel van bestuur “Niet in betekenende mate” (Besluit NIBM) en een ministeriële regeling NIBM (Regeling NIBM) vastgesteld waarin de uitvoeringsregels vastgelegd zijn die betrekking hebben op het begrip NIBM. In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichting, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekenende mate bijdragen aan de luchtverontreiniging.

Deze gevallen kunnen zonder toetsing aan de grenswaarden voor het aspect luchtkwaliteit uitgevoerd worden. Ook als het bevoegd gezag op een andere wijze, bijvoorbeeld door berekeningen, aannemelijk kan maken dat het geplande project NIBM bijdraagt, kan toetsing van de luchtkwaliteit achterwege blijven. Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen (woning). Een luchtkwaliteitonderzoek is dan ook niet noodzakelijk.

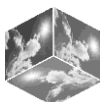
4.2.4 Externe veiligheid

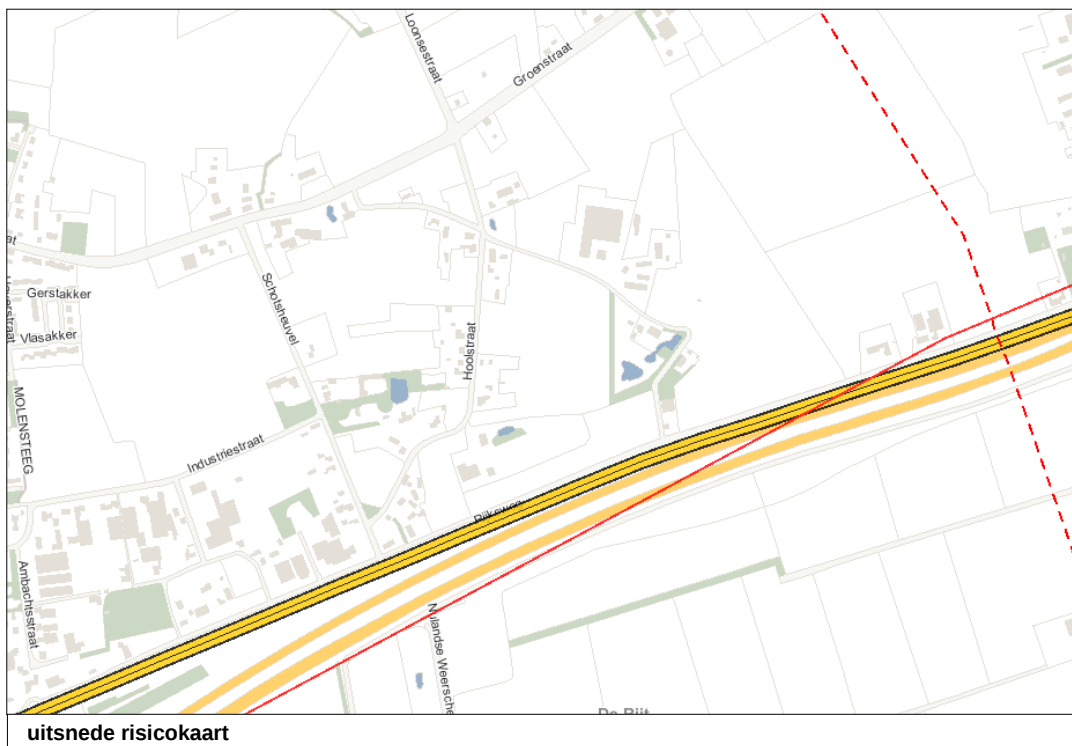
Intern

Integrale veiligheid is een verzamelnaam voor alles wat bedrijven ondernemen om de veiligheid en gezondheid van de mens en milieu te beschermen. Door middel van het naleven van voorschriften van de milieuvergunning wordt er binnen de inrichting verantwoord omgegaan met deze aspecten. Woningen vallen niet onder deze interne veiligheid.

Extern

Het Registratiebesluit en het Besluit externe veiligheid inrichtingen (BEVI) hebben beiden betrekking op risicovolle inrichtingen met gevaarlijke stoffen en bevatten beiden regels voor gemeenten en provincies. Beide besluiten liggen zodoende in elkaars verlengde en worden, ten aanzien van inrichtingen, op elkaar afgestemd. Dit betekent onder andere dat:





- de vaste afstanden die tussen een risicovolle inrichting en een (beperkt) kwetsbaar object moeten worden aangehouden ook in het Register terug te vinden zijn;
- de fasering waarmee de saneringsverplichting uit het Besluit externe veiligheid inrichtingen in werking treden (eerst voor LPG tankstations en Brzo bedrijven) gelijk oploopt met de fasering waarmee de inventarisatie volgens het Registratiebesluit moet plaatsvinden. Woningen zijn die kwetsbare objecten die beschermd moeten worden. Daarom wordt gekeken of in de omgeving van deze kwetsbare objecten risicovolle inrichtingen aanwezig zijn.

Risicokaart

In Nederland zijn deze risicovolle inrichtingen in kaart gebracht. Ook de provincie Noord-Brabant heeft een dergelijke kaart. Een passage van deze kaart is hieronder weergegeven.

Ten zuiden van het plangebied ligt de snelweg A59. Ten aanzien van deze weg is de Risicocontour Risicoafstand (PR 10-6): 0. Aan de oostzijde ligt een gasleiding van de Gasunie (rode stippellijn). Ook ten aanzien van deze gasleiding is de risicocontour: 0.

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de ontwikkeling van wonen aan de Hoolstraat ongenummerd. De woning is buiten risicocontouren gelegen.



4.2.5 Geurhinder / Bedrijven- en milieuzonering

De Wet geurhinder en veehouderij (Wgv) vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. Deze wet geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks-vergunningen.

De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). De wet stelt in artikel 3 vier standaardnormen: voor concentratiegebieden/niet- concentratiegebieden en de bebouwde kom/buiten de bebouwde kom. Als de geuremissie van een dier niet bekend is, stelt de wet minimumafstanden tussen de veehouderij en een geurgevoelig object. De emissie van de geurstoffen wordt uitgedrukt in Europese odour units (Ou). De geuremissies per dier zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden. Bij gemeentelijke verordening kunnen gemeenten afwijken van de wetelijke normen.

Geurverordening Maasdonk

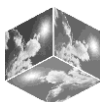
In 2008 heeft de gemeente Maasdonk een geurverordening opgesteld. In casu gaat het om het realiseren van een woning, een gevoelig object.

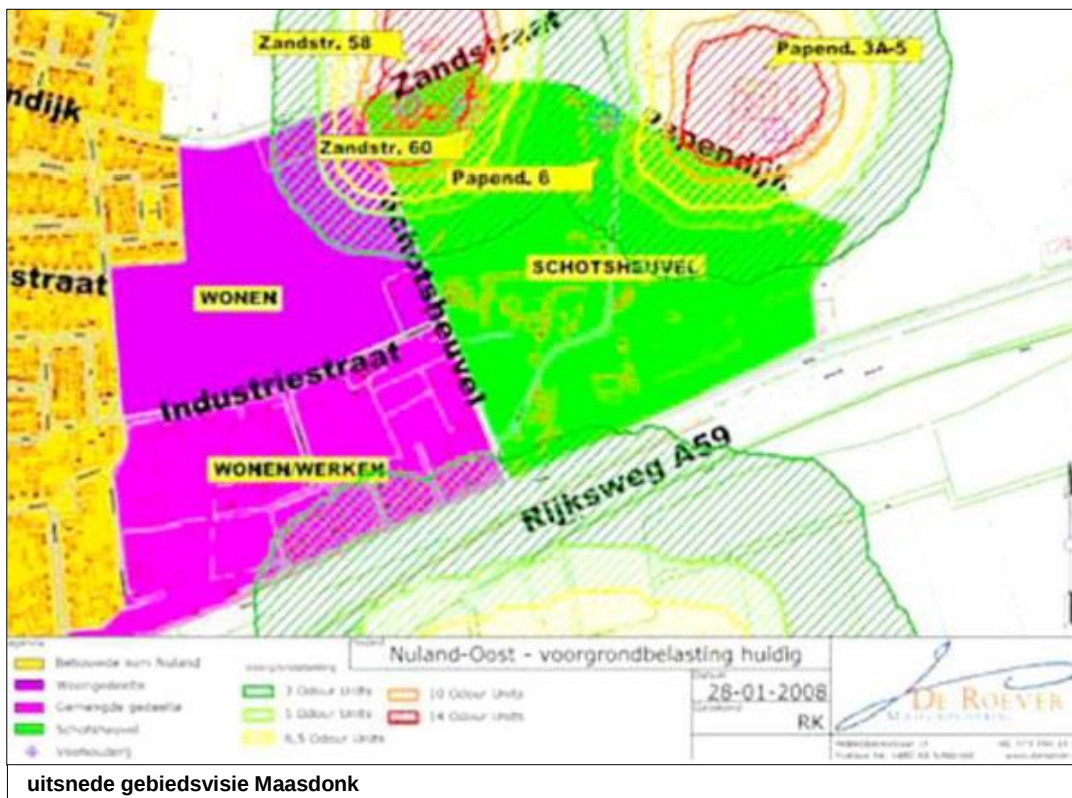
De omgekeerde werking is van toepassing. Door de aanwezigheid van de woning mogen de omliggende bedrijven niet in hun bedrijfsvoering worden beperkt.

Het plangebied behoort tot het gebied Schotsheuvel. Binnen Schotsheuvel zijn, vanuit het geurbeleid de volgende artikelen van toepassing:

- artikel 8 Wijzigen geurnorm Schotsheuvel: In afwijking van de waarde (de afstand) genoemd in artikel 3, eerste lid onder b Wgv voor een geurgevoelig object gelegen buiten de bebouwde kom (14,0 ouE/m³) is voor dit gebied als waarde van toepassing 10,0 ouE/m³
- artikel 9 Wijzigen afstanden Schotsheuvel: In afwijking van de waarde (de afstand), genoemd in artikel 4, eerste lid onder a Wgv voor een geurgevoelig object gelegen binnen de bebouwde kom (100 meter) is als waarde van toepassing 50 meter. In afwijking van de waarde (de afstand), genoemd in artikel 4, eerste lid onder b Wgv voor een geurgevoelig object gelegen buiten de bebouwde kom (50 meter) is als waarde van toepassing 25 meter

Uitgaande van de geurcontouren zoals deze zijn weergegeven in de Gebiedsvisie Maasdonk (zie onderstaande figuur), wordt duidelijk dat de nieuw te bouwen woning in geen enkele zone ligt. In de geurverordening staat dat maximaal 10 ouE/m³ is toegestaan. Op basis van dit gegeven ondervindt onderhavige ontwikkeling geen belemmering ten aanzien van geurhinder.





Bovendien is in de gebiedsvisie te zien dat de dichtstbijgelegen veehouderij Papendijk 3 te Nuland is. Dit is het agrarisch bedrijf van initiatiefnemer. Initiatiefnemer heeft een overeenkomst met de gemeente Maasdonk gesloten dat dit agrarisch bedrijf wordt gesaneerd. De milieuvergunning wordt ingetrokken. In de overeenkomst tot sloop en sanering Papendijk 3 tussen gemeente Maasdonk en initiatiefnemer is vastgelegd dat de bedrijfsmatige activiteiten ter plaatse uiterlijk 1 januari 2013 zullen worden beëindigd.

Daarnaast zit aan de Schotsheuvel 2 een dierenpension annex hotel. Conform de VNG-publicatie 'Bedrijven- en milieuzonering' geldt voor dergelijke bedrijven een indicatief aan te houden afstand van 100 meter ten opzichte van gevoelige objecten zoals woningen. De werkelijke afstand tussen deze inrichting en de te realiseren woning bedraagt 163 meter. Aan de vereiste afstand wordt dan ook ruimschoots voldaan.

Dit project levert geen beperkingen op in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij en voldoet aan de aan te houden afstanden ten opzichte van bedrijven.

4.2.6 Ammoniak

Wet ammoniak en veehouderij

De ammoniak uit de dierenverblijven wordt getoetst aan de Wet ammoniak en veehouderij. Ammoniakemissie uit andere bronnen dan dierenverblijven (inclusief uitloop) van veehouderijen zoals mestbewerken of verwerken en de opslag van mest buiten de dierenverblijven wordt niet beoordeeld met de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). De wet maakt een onderscheid in veehouderijen waarvan de dierenverblijven geheel of gedeeltelijk in een



kwetsbaar gebied danwel in een zone van 250 meter rond een zodanig gebied zijn gelegen en veehouderijen waarvan alle dierenverblijven in zijn geheel op meer dan 250 meter van een kwetsbaar gebied zijn gelegen.

Een woning levert echter geen uitstoot van ammoniak uit. Deze wijziging van het bestemmingsplan heeft dan ook geen effect op de ammoniakdepositie in de omgeving van het project.

Ten aanzien van de wijziging van de bestemming naar wonen levert het aspect ammoniak geen belemmeringen op. Door de hiermee samenhangende sanering van de intensieve veehouderij verdwijnt een aanzienlijk aantal kg ammoniak, hetgeen een positief effect heeft op de omgeving.

4.3 Actuele waarden

4.3.1 Cultuurhistorie en Archeologie

Aardkundige waarden

Onder aardkundige waarden vallen de verschijnselen en processen die te maken hebben met de vorming van het landschap. Daartoe behoren geologische, geomorfologische en bodemkundige verschijnselen en processen. Zij geven inzicht in de ontstaanswijze van het landschap.

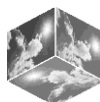
Aardkundige waarden gelegen binnen een agrarisch gebied worden gevrijwaard van grondwerken, maatregelen ten behoeve van waterbeheersing e.d.. Ook moet voorkomen worden dat maatregelen in de directe omgeving de herkenbaarheid van het aardkundige object aantasten.

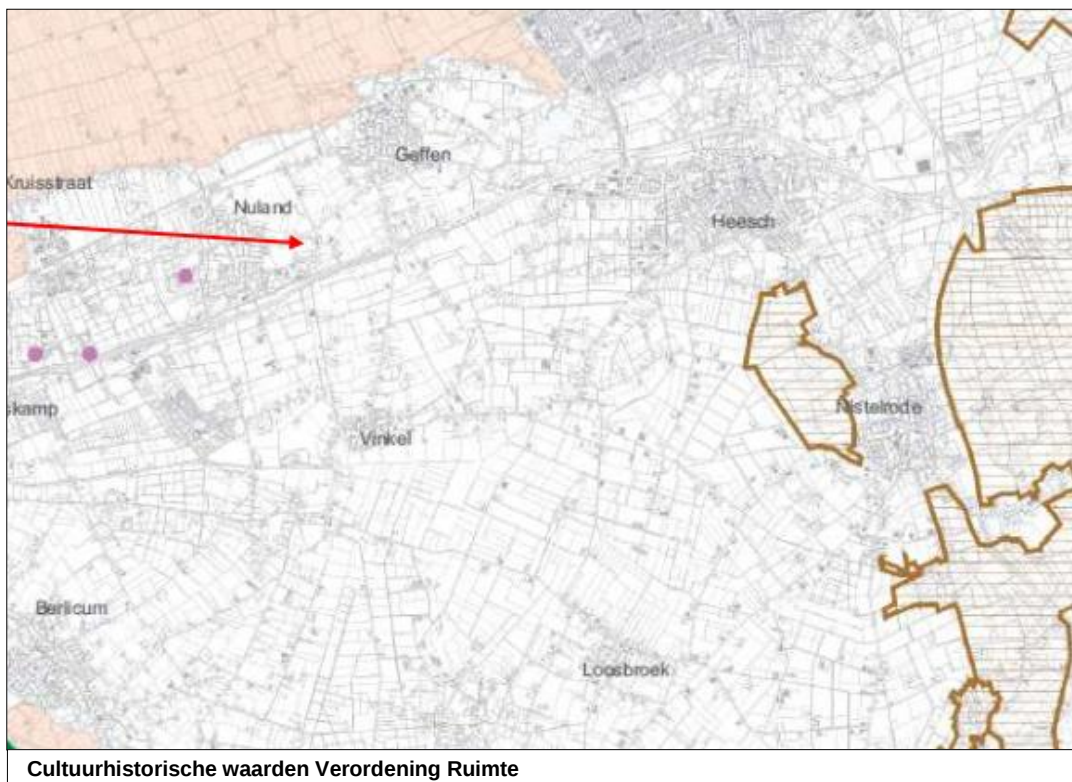
De locatie ligt niet in een gebied met aardkundige waarden. Op de volgende pagina in deze toelichting zijn aardkundige waarden met een bruin streep patroon weergegeven.

Cultuurhistorische waarden

Belvédère richt zich op het dichten van de kloof tussen verleden en toekomst. Traditioneel staan cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting tegenover elkaar. Cultuurhistorie is gericht op het beschermen van het verleden. Ruimtelijke ordening is gericht op het ontwerpen voor de toekomst.

Belvédère staat voor een nieuwe ontwikkelingsgerichte benadering van de cultuurhistorie. Uitgangspunt is de ruimtelijke dynamiek die Nederland eigen is. Van daaruit wordt bekeken hoe de cultuurhistorie als inspiratiebron die ruimtelijke inrichting kan versterken. En omgekeerd hoe bijvoorbeeld nieuwe ruimtelijke functies kunnen bijdragen aan behoud van het erfgoed. Deze nieuwe denk- en werkwijze wordt ook wel “behoud door ontwikkeling” genoemd. Een belangrijke aanvulling op de traditionele strategie van “behoud door bescherming”.





Belangrijk is verder een integrale zienswijze op de cultuurhistorie; op archeologie, monumentenzorg en het historische cultuurlandschap samen. Een gezamenlijke inbreng in ruimtelijke planprocessen verhoogt de kans op succes.

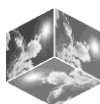
Belvédèregebieden en –steden zijn geselecteerd op basis van archeologische, historisch – (steden) bouwkundige en historisch-geografische kenmerken. Selectiecriteria waren: zeldzaamheid, gaafheid en representativiteit. De selectie vond plaats in nauwe afstemming tussen Rijk en provincie.

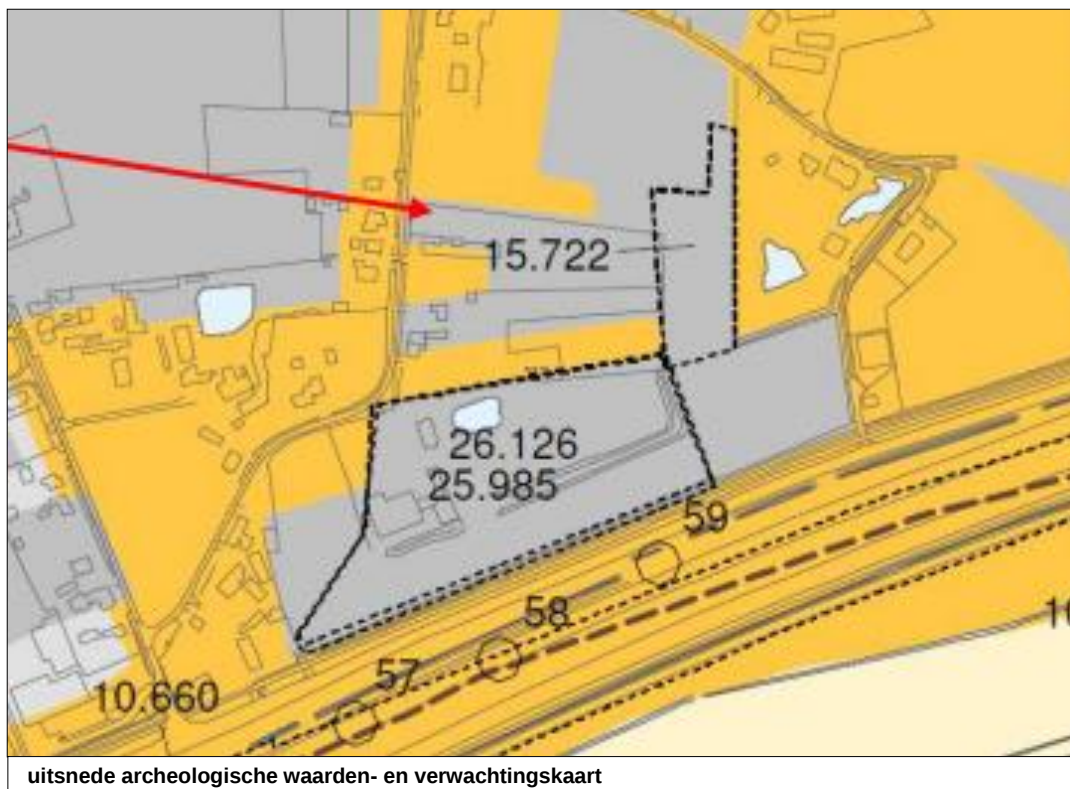
Nuland ligt niet binnen een belvédèregebied. Omdat in de directe omgeving van het plangebied totaal geen cultuurhistorische waarden, of aardkundige waarden voorkomen zal de geplande ontwikkeling geen nadelige gevolgen opleveren voor het belvédèregebied.

Ook de provincie heeft in haar verordening Ruimte gebieden aangewezen met cultuurhistorische waarden. Onderhavige locatie ligt niet in een dergelijk gebied. In de ruime omgeving van dit project komen geen cultuurhistorische waarden voor.

Archeologische waarden

In de directe omgeving van het project zijn geen monumenten aangewezen op grond van de Monumentenwet of objecten met een archeologische of cultuurhistorische waarden. Zoals de per 1 september 2007 in werking getreden Wet op de archeologische monumentenzorg voorschrijft is de archeologische waarde van de locatie in kaart gebracht. De gemeente Maasdonk de Archeologisch verwachtingskaart Gemeente Maasdonk; Past2Present vastgesteld.





Op basis van dit beleid heeft de onderhavige locatie geen verwachtingswaarde. Een verder verkennend archeologisch onderzoek is derhalve niet uitgevoerd. Mochten er desalniettemin, bij het uitgraven van de woning, toch archeologische vondsten worden aangetroffen zal dit, conform de verplichting volgens artikel 47 van de Monumentenwet, worden gemeld bij de Rijksdienst voor oudheidkundig Bodemonderzoek.

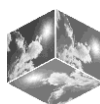
4.3.2 Ecologie

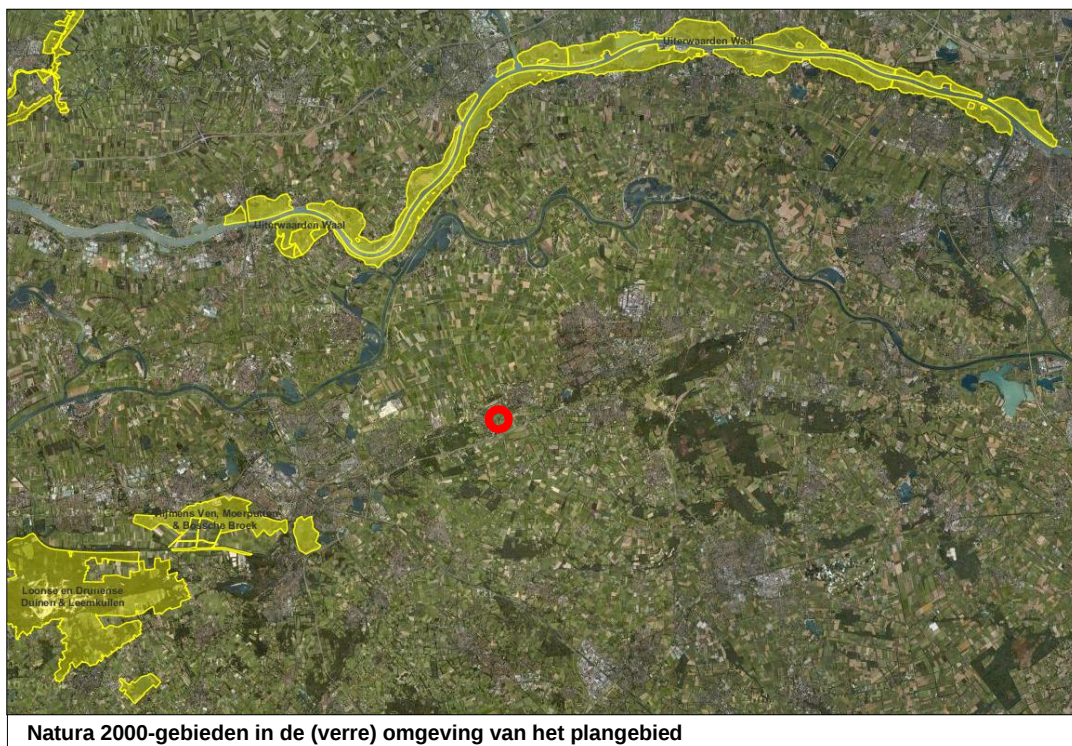
Natuurbeschermingswet

De natuurbeschermingswet is een instrument ter bescherming van unieke nationale en Europese natuurwaarden. De kwaliteit van de leefgebieden van beschermde soorten in deze natuurgebieden mag niet verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben voor het voortbestaan van de soorten die beschermd worden.

Habitatrichtlijn

De Habitatrichtlijn richt zich op de biologische diversiteit door instandhouding van de natuurlijke habitat en wilde flora en fauna na te streven. Centraal staat daarbij het behoud en herstel van deze natuurlijke habitat en wilde diersoorten van gemeenteschappelijk belang. Hiervoor wordt een Europees ecologisch netwerk gevormd door middel van de aanwijzing van speciale beschermingszones (Natura 2000). Daarnaast regelt de Habitatrichtlijn ook soortenbescherming.





Deze aanwijzingsprocedure, die verschilt van de Vogelrichtlijn, is nog niet afgerond en de aangemelde gebieden hebben nog geen definitieve status. Doch moeten sinds 1 februari 2009 ook worden opgenomen in vergunningverlening op grond van de Natuurbeschermingswet.

Vogelrichtlijn

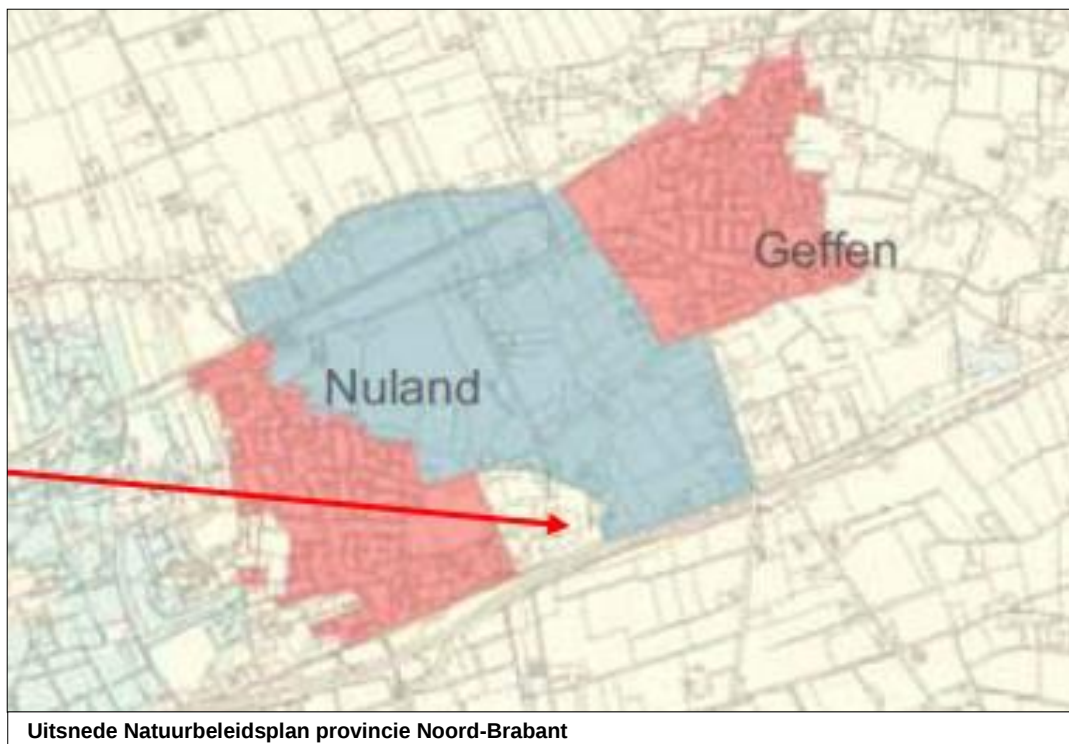
De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten in stand te houden. Het gaat niet alleen om de vogels zelf, maar ook om hun eieren, nesten en leefgebieden die voorkomen op het Europese grondgebied van de lidstaten. De lidstaten nemen vooral maatregelen voor de leefgebieden van vogelsoorten die extra zorg nodig hebben. Ook voor de trekvogel worden dergelijke maatregelen genomen. Het gaat daarbij vooral om de bescherming van watergebieden van internationale betekenis. Deze richtlijn heeft twee beschermingsstrategieën:

1. de bescherming van leefgebieden van een aantal specifieke soorten;
2. algemene bescherming van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de Europese lidstaten.

Beoordeling

In de zeer directe omgeving liggen geen Natura 2000-gebieden of natuurmonumenten. Het dichtst bij gelegen gebied ligt op geruime afstand (meer dan 8 kilometer) van dit project. Het gebied ligt achter 's-Hertogenbosch. Het toevoegen van een woning in een stedelijk gebied heeft geen significant effect op de natuurwaarden, zijnde Natura 2000-gebieden.





Ecologische Hoofdstructuur

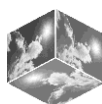
Door de Provincie Noord-Brabant zijn in de Verordening Ruimte 2010 gebieden aangewezen die tot de Ecologische Hoofdstructuur behoren (EHS). De EHS is geïntroduceerd in het Natuurbeleidsplan van het Rijk. In dat plan is als een van de hoofdopgaven voor het rijksnatuurbeleid aangegeven het behoud, herstel, en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen.

De geplande woning wordt gesitueerd buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Ecologische waarden worden dan ook niet aangetast. De EHS levert dan ook geen belemmeringen op voor het planvoornemen.

Flora en Fauna; Rode lijstgebieden

In artikel 7 van de Flora- en Faunawet is vastgelegd dat de overheid lijsten opstelt van dier- en plantensoorten die van nature in Nederland voorkomen en die bedreigd zijn. In de nota "Natuur voor mensen, mensen voor natuur" is het opstellen van Rode Lijsten één van de instrumenten voor de soortbescherming.

Soorten van een Rode lijst genieten op grond daarvan nog geen wettelijke bescherming. Wettelijk is wel vastgelegd dat de overheid zich inzet voor de bescherming van deze soorten en dat zij het onderzoek daartoe bevordert. Van provincies, gemeenten en terreinbeheerende organisatie wordt verwacht dat zij bij beleid en beheer rekening houden met de Rode Lijsten.





Rode Lijsten worden vastgesteld door het ministerie van LNV. Ze geven op een objectieve manier aan hoe goed of slecht het gaat met een bepaalde soortengroep.

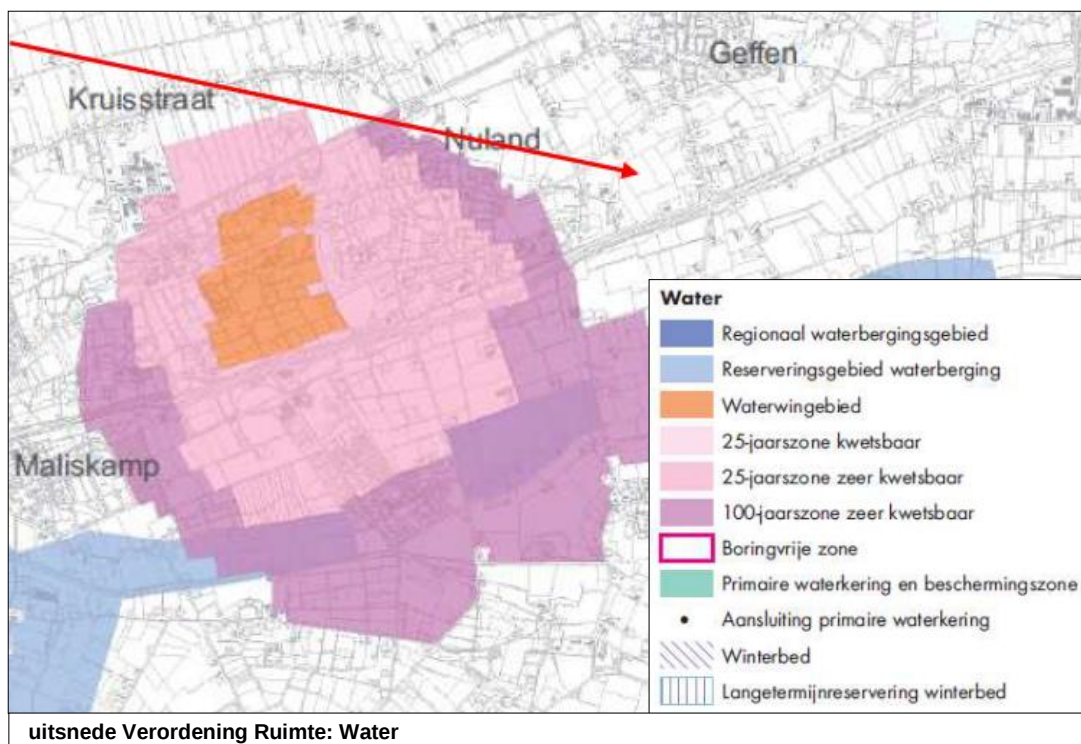
Bij de Nationale Databank Flora en Fauna is een rapport opgevraagd voor het kilometer-hok waarbinnen onderhavige locatie zich bevindt.

De locatie Hoolstraat ong. wordt momenteel gebruikt als grasland, akkerbouw. Deze gronden worden jaarlijks machinaal bewerkt. Dier- en plantsoorten zullen gronden waarop mensen activiteiten ontwikkelen niet kiezen als hun leefomgeving. Zij zullen kiezen voor de rustige waterkant op geringe afstand van het project.

Met stellige zekerheid kan worden aangenomen dat eventuele planten en dieren zich niet op de projectlocatie zullen bevinden. Doch om te voorkomen dat de op de Rode lijst voorkomende plant en diersoorten teniet worden gedaan, wordt op deze soorten, de vaatplanten en de vogels nader ingegaan.

Vaatplanten bevinden zich zeker niet op de bouwlocatie. Vaatplanten leven in een vochtige omgeving. Stellig kan worden aangekomen dat de vaatplanten zich bevinden nabij de sloot. Alle vogels zijn beschermd in het kader van de Vogelrichtlijn.





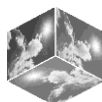
Werkzaamheden in de omgeving van broedplaatsen tijdens de broedtijd (15 maart – 15 juli) zullen negatieve effecten hebben op de meeste vogelsoorten door vernietiging van broedplaatsen en verstoring van de reproductie. Versturende werkzaamheden in deze periode zullen op voorhand voorkomen worden. Initiatiefnemer zal de versturende werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren.

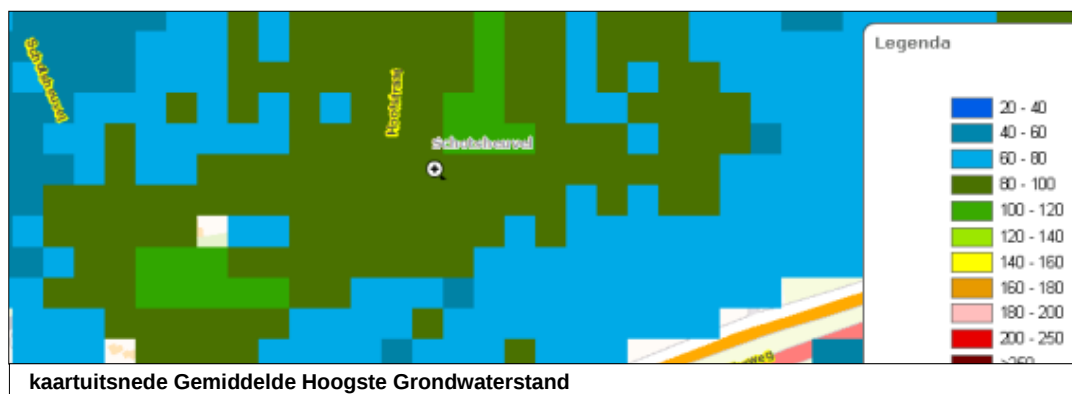
Omdat de planten- en diersoorten met stellige zekerheid niet op de projectlocatie zullen voorkomen dus niet in de directe nabijheid van het plangebied hun leefgebied hebben, levert de nieuwe woning geen significant effect op voor de planten- en diersoorten.

4.4 Water

4.4.1 Watertoets en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Tegelijkertijd is ook het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van kracht geworden. Dit heeft consequenties voor de watertoets en voor de wijze waarop het waterschap hiermee wenst om te gaan. Zo wil het waterschap nog meer de focus leggen op een goede afstemming tussen gemeente en waterschap in het voortraject van de planvorming. De gemeente Maasdonk heeft in dat kader ook in samenwerking met Waterschap Aa en Maas, Waterbedrijf Brabant Water en de Provincie Noord-Brabant een Waterplan opgesteld. Onderhavig bestemmingsplan dient, naast het hieronder weergegeven beleid, tevens te voldoen aan het Gemeentelijk Waterplan Maasdonk. In het Waterplan zijn geen maatregelen opgenomen die invloed zouden kunnen hebben op onderhavig planvoornemen. Het planvoornemen zou wel kunnen bijdragen aan het tegengaan van hinder en overlast door water-op-sstraat-situaties. Door de positionering van de nieuwe woning en infiltratie op eigen terrein voldoet het planvoornemen daaraan.





Voor de watertoets zijn diverse gegevens noodzakelijk. In de Wateratlas staan deze genoemd en worden hieronder uitgewerkt.

Om goed te weten wat voor consequenties plannen hebben voor een gebied is het zinvol de bestaande watersituatie duidelijk te maken.

Op grond van de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant is de locatie niet gelegen in een waterbergingsgebied dan wel in een beschermingszone voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening.

Daarnaast moet, op grond van deze verordening, worden aangetoond dat de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel gelijk blijft. Het grondwater blijft door de bouw van een huis onaantast. Hoogstens bij de bouw van de woning kan sprake zijn van bronnering van water, doch dit water zal onmiddellijk worden geïnfilteerd in de bodem.

Door het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen kan evenmin de kwaliteit van het grondwater worden aangetast. De Verordening ruimte hoeft dan ook niet nader bezien te worden.

4.4.2 Watertechnische aspecten van de locatie

1. Huidig kwel.

De locatie is gelegen in een gebied waar sprake is van infiltratiemogelijkheden.

2. Grondwaterstand, GHG

De gemiddelde hoogste grondwaterstand is 80-100 cm-mv.

3. Bodemtype

Deze locatie bestaat uit eerdgronden, voedselrijk en vochtig tot droog.

4.4.3 Waterbeheersplan Aa en Maas 2010 – 2015

Waterschap Aa en Maas heeft een waterbeheersplan vastgesteld in 2009. De doelstelling van dit plan is:

Het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het ge-



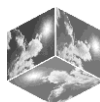
bied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met een open oog voor economische aspecten.

De 8 thema's van dit plan zijn:

1. Wateroverlastvrij bestemmen
2. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
3. Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer"
4. Hydrologisch neutraal ontwikkelen
5. Water als kans
6. Meervoudig ruimtegebruik
7. Voorkomen van vervuiling
8. Waterschapsbelangen

De doelstellingen die het waterschap heeft, zijn verwoord in taken:

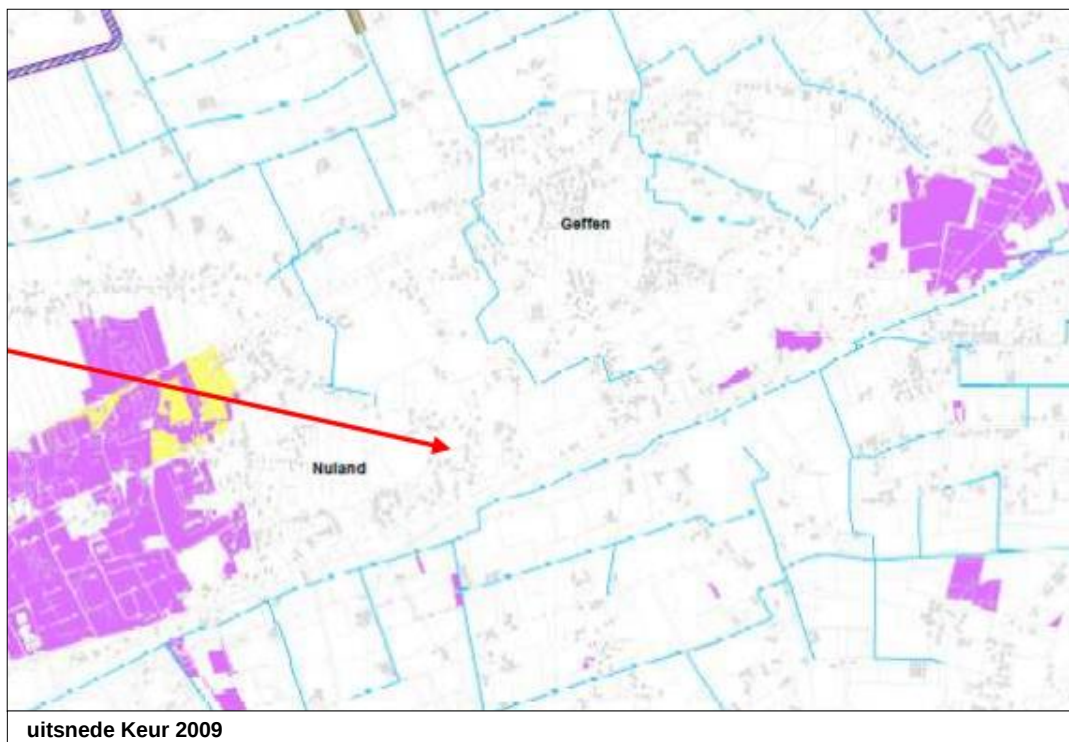
1. Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBW). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter 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. Het waterschap heeft berekend dat 18 m³ per woning gecompenseerd moet worden om wateroverlast te voorkomen. Deze door het waterschap opgestelde HNO-tool is in bijlage 4 opgenomen.
2. 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 nog aan te leggen drukriool dan wel vijver. Het waterschap zal echter niet akkoord gaan met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels. Het schone hemelwater zal worden opgevangen in de bij de woning aan te leggen vijver. Het huishoudelijk afvalwater zal worden aangesloten op de nog aan te leggen drukriolering.
3. 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 "vasthouden - bergen - afvoeren") doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen ed. 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. Het hemelwater wordt opgevangen en geïnfiltreerd in de bodem. Het blijft in het gebied.

4. Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, 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 Hydrologisch neutraal ontwikkelen. De HNO-tool is in bijlage 4 bijgevoegd.
5. "Water" wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur"). Dat is erg jammer, want "water" kan ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etc. Voor de watercompenserende voorzieningen is gekozen voor een vijver in de achtertuin van de woning.
6. "Er moet ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur". Maar 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). Deze doelstelling is niet van toepassing op het planvoornemen.
7. 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 emissiebeheersplan. 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. Om de kwaliteit van het water en grondwater te beschermen zal bij de bouw alleen niet-uitloogbare bouwmaterialen mogen worden toegepast. De risico's van uitloging van milieubelastende stoffen wordt hiermee op voorhand voorkomen.
8. 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 voorschriften en de plankaart aandacht besteed moeten worden.

Deze doelstelling is niet van toepassing op het planvoornemen.

4.4.4 Gevolgen planvoornemen op waterhuishouding

Het planvoornemen gaat uit van het toevoegen van in totaal 350 m². Dit betreft de oppervlakte van zowel de toekomstige bebouwing als de oprit en terrassen die bij de woning worden gerealiseerd. Op basis van de HNO-tool (bijlage 4) dient voor een dergelijk extra verhard oppervlak een te bergen volume van 18 m³ te worden gerealiseerd voor een bui T10+10%. Voor een bui T100+10% dient de capaciteit 25 m³ te bedragen.

Op eigen terrein zal een bovengrondse infiltratievoorziening worden gerealiseerd met een minimale capaciteit van 18 m³. De voorziening wordt als volgt gedimensioneerd:

- lengte x breedte x diepte is: 8 x 5 x 0,5.
- Talud: 1:2.

4.4.5 Keur Waterschap Aa en Maas

Momenteel is voor het waterschap Aa en Maas de keur 2013 van kracht.

Op grond van deze keur is de locatie waarop het project geprojecteerd niet aangewezen als volledig beschermd gebied (paars). Op bovenstaande kaart is de situering van deze gebieden te zien.



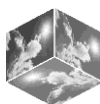
Doordat het gebied geen beschermd gebied is, is watercompensatie van ondergeschikt belang. Bovendien zijn de gronden eerdgronden en is infiltratie mogelijk. Het hemelwater zal dan ook worden geïnfiltreerd in de bodem.

4.4.6 Samenwerking met waterbeheerder

De waterparagraaf dient door de gemeente te worden voorgelegd aan het waterschap Aa en Maas. Het voorontwerpbestemmingsplan is door de gemeente voorgelegd aan het waterschap. De opmerkingen van het waterschap zijn verwerkt in onderhavige paragraaf.

4.4.7 Eindconclusie Waterhuishouding

De locatie is niet gelegen in een beschermd gebied op grond van de Verordening ruimte. Door watercompenserende voorzieningen zal hydrologisch neutraal gewerkt worden.



5 Uitvoerbaarheid

5.1 Economische uitvoerbaarheid

Gelet op het stelsel van de Wet ruimtelijke ordening moet de gemeenteraad een exploitatieplan vaststellen of een overeenkomst sluiten met de initiatiefnemer voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (besluit ruimtelijke ordening) aangewezen bouwplan is voorgenomen.

De realisatie van 1 woning wordt als zodanig genoemd in het Besluit ruimtelijke ordening. De gemeente sluit een anterieure overeenkomst met de initiatiefnemer af, waardoor een exploitatieplan niet noodzakelijk is. Deze anterieure overeenkomst is reeds gesloten.

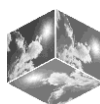
5.2 Planschade

Ingevolge artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) kent het college van burgemeester en wethouders aan degene die in de vorm van een inkomensderving of een vermindering van de waarde van een onroerende zaak schade lijdt of zal lijden welke niet is verjaard, als gevolg van een in het tweede lid genoemde oorzaak, op aanvraag een tegemoetkoming toe, voor zover de schade redelijkerwijs niet voor rekening van de aanvrager behoort te blijven en voor zover de tegemoetkoming niet voldoende anderszins is verzekerd. Voor eventuele waardeminderung geldt een eigen risico van 2%. Genoemde oorzaken zijn o.a. een bepaling van een bestemmingsplan of inpassingsplan, een planwijziging of een planuitwerking, onderscheidenlijk een ontheffing of een nadere eis als bedoeld in artikel 3.6 Wro (binnenplanse wijziging of ontheffing).

Gezien de locatie van het potentieel project en gelet op de afstand tot andere woningen en bedrijven is planschade voor de omgeving niet aannemelijk. Van onevenredige beperkingen van de mogelijkheden is voor de woningen aan weerszijden van het plangebied echter geen sprake. Het initiatief is tezamen met de bewoner van Hoolstraat 8a te Nuland ontwikkeld. De tegenoverliggende woningen liggen op ruime afstand. De woning wordt namelijk op ruime afstand van de Hoolstraat gerealiseerd.

Vastgesteld kan worden dat ten gevolge van de voorgenomen planologische wijziging zeer waarschijnlijk geen planschade zal ontstaan. Het planvoornemen zal geen waardevermindering tot gevolg hebben voor de omliggende percelen.

Op grond van artikel 6.4a Wro kunnen burgemeester en wethouders met verzoeken overeenkomen dat die schade geheel of gedeeltelijk voor zijn rekening komt. Een dergelijke overeenkomst is reeds door initiatiefnemer ondertekend.



5.3 Maatschappelijke haalbaarheid

Naast de economische uitvoerbaarheid is het ook van belang dat het bestemmingsplan maatschappelijk uitvoerbaar is. Daarom zal voor de ontwikkeling van een bestemmingsplan een procedure worden doorlopen. In het kader van deze procedure zal het plan ter inzage worden gelegd. Eventuele reacties en zienswijzen kunnen gedurende deze termijn worden ingediend.

Onderhavig bestemmingsplan is opgesteld om het oprichten van een woning in een gebied integratie stad - land mogelijk te maken. Het project van de initiatiefnemer past binnen het nationaal, provinciaal en gemeentelijk beleid.

Deze bestemmingswijziging levert voor de omgeving geen belemmeringen op, de omgeving kan in dezelfde functie blijven. Bovendien zijn er geen milieuaspecten waardoor een burgerwoning ter plaatse niet gerealiseerd kan worden.

Aangezien de nieuwe woning landschappelijk wordt ingepast en de realisatie gepaard gaat met de sanering van een intensieve veehouderij, mag aangenomen worden dat het voorgenomen plan niet zal leiden tot overwegende planologische bezwaren. Derhalve behoort deze bestemmingswijziging tot de mogelijkheden en kan de procedure tot herziening worden opgestart.



6 Juridische aspecten

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 2012 (SVBP 2012);
- 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:

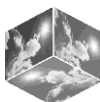
- de grens van het plangebied;
- de bestemmingen van de in het plangebied gelegen gronden: 'Wonen';
- het bouwvlak.

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 2012 als volgt opgebouwd:

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



7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie (indien er een belang is)
 - Inspraak (niet verplicht)
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

In het kader van deze procedure is het voor eenieder mogelijk zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt. Wanneer beroep wordt ingesteld, beslist uiteindelijk in hoogste instantie de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State over het bestemmingsplan.

7.2 Watertoets

Het voorontwerp bestemmingsplan wordt in het kader van het vooroverleg aangeboden aan het Waterschap Aa en Maas. Voor de inhoud van de vooroverlegreactie van het waterschap wordt verwezen naar het vooroverleg- en zienswijzenverslag dat als bijlage 5 bij deze toelichting is opgenomen. De reactie van het waterschap heeft geleid tot aanpassing van de waterparagraaf (paragraaf 4.4).

7.3 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg wordt het voorontwerp bestemmingsplan aangeboden bij de provincie Noord-Brabant. Voor de inhoud van de vooroverlegreactie van de provincie wordt verwezen naar het vooroverleg- en zienswijzenverslag dat als bijlage 5 bij deze toelichting is opgenomen. De reactie van de provincie heeft niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

7.4 Inspraak

De Wro bevat geen procedurevoorschriften met betrekking tot de inspraak, en is in de Wro zelf niet verplicht gesteld. Op grond van de Inspraakverordening Maasdonk 2005 en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrechten hebben ingezetenen van de gemeente Maasdonk en (andere) belanghebbenden de mogelijkheid om mondeling of schriftelijk een zienswijze op de stukken te geven.



Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 2 december 2013 gedurende een termijn van 6 weken voor inspraak ter inzage gelegen. Binnen de termijn zijn geen inspraakreacties gegeven.

7.5 Ontwerp

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 18 april 2014 in de Staatscourant, de Streekwijzer en op de website van de gemeente. De stukken lagen vanaf 21 april 2014 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 geen zienswijzen ontvangen. Het verslag vooroverleg en zienswijzen is als bijlage toegevoegd.

