

Wijzigingsplan

*‘Buitengebied Maasdonk, wijziging
Heeseind 3 Nuland’*

29 juli 2014

Gemeente Maasdonk

Wijzigingsplan

‘Buitengebied Maasdonk, wijziging Heeseind 3 Nuland’

TOELICHTING

Status: vastgesteld

Gegevens opdrachtgever

Naam : A.L.G.M. de Mol

Adres : Heeseind 3

Postcode : 5392 PD

Plaats : Nuland

Gegevens adviesbureau

Naam : Planomar

Contactpersoon : N. van de Goor

Adres : Obrechtstraat 3G

Postcode : 5344 AT

Plaats : Oss

Telefoon : 0412-648499

E-Mail : nvdgoor@planomar.nl

Internet : www.planomar.nl

Inhoudsopgave

1.	Inleiding.....	6
1.1	Aanleiding.....	6
1.2	Ligging en begrenzing	6
1.3	Vigerend bestemmingsplan	7
2	Planbeschrijving	9
2.1	Huidige situatie	9
2.2	Toekomstige situatie.....	9
3	Beleidskader.....	11
3.1	Rijksbeleid	11
3.2	Provinciaal beleid	12
3.3	Gemeentelijk beleid.....	19
4.	Milieu hygiënische aspecten	26
4.1	Algemeen.....	26
4.2	Akoestiek	26
4.3	Archeologie en cultuurhistorie	27
4.4	Bedrijven en milieuzonering	28
4.5	Bodem.....	29
4.6	Externe Veiligheid	30
4.7	Flora- en fauna.....	30
4.8	Geur	31
4.9	Kabels en leidingen	31
4.10	Luchtkwaliteit	32
4.11	Water	33
5.	Toelichting, verbeelding en regels	34
5.1	Algemeen.....	34
5.2	Toelichting op de regels.....	34
6.	Uitvoeringsaspecten.....	36
6.1	Economische uitvoerbaarheid	36
6.2	Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid.....	36
7.	Bijlagen.....	37

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Aan Heeseind 3 te Nuland, is voormalige agrarische bebouwing en een voormalige bedrijfswoning in de vorm van een woonboerderij aanwezig. In de bebouwing ten behoeve van het bedrijf werd tot 2005 door dhr. A.L.G.M. de Mol een varkensbedrijf uitgeoefend. Nu de bebouwing al enige tijd niet meer gebruikt wordt voor het varkensbedrijf wil dhr. A.L.G.M. de Mol deze bebouwing gebruiken ten behoeve van caravanstalling. Het vigerende bestemmingsplan biedt de mogelijkheid om een en ander middels een wijzigingsplan planologisch te regelen.

In het op 29 januari 2013 vastgestelde en in de zomer van 2013 in werking getreden bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012' heeft voornoemde locatie de bestemming 'Wonen' gekregen. Via artikel 20.6.2 biedt deze bestemming de mogelijkheid om gewijzigd te worden ten behoeve van statische opslag. Voorliggend wijzigingsplan geeft gevolg aan deze wijzigingsbevoegdheid.

1.2 Ligging en begrenzing

Het plangebied (Heeseind 3) bevindt zich in het buitengebied van de gemeente Maasdonk, ten noordwesten van de kern Nuland. Het is gelegen aan het 'oude' dorpslint Heeseind. Heeseind verbindt de kernen Kruisstraat en Nuland met elkaar. De afgelopen 2 decennia zijn veel aan het Heeseind van oudsher georiënteerde agrarische bedrijven en aanverwante functies stopgezet. Inmiddels bestaat het bebouwingslint uit een grote variatie aan functies van wonen, agrarisch, recreatie en andersoortige bedrijfsfuncties. Via het Heeseind zijn in feite alle aan het lint aanwezige functies goed ontsloten. Zowel via de kern Kruisstraat als via Nuland is men relatief snel op de A59.

De ligging en begrenzing van het plangebied zijn globaal weergegeven op onderstaande luchtfoto.

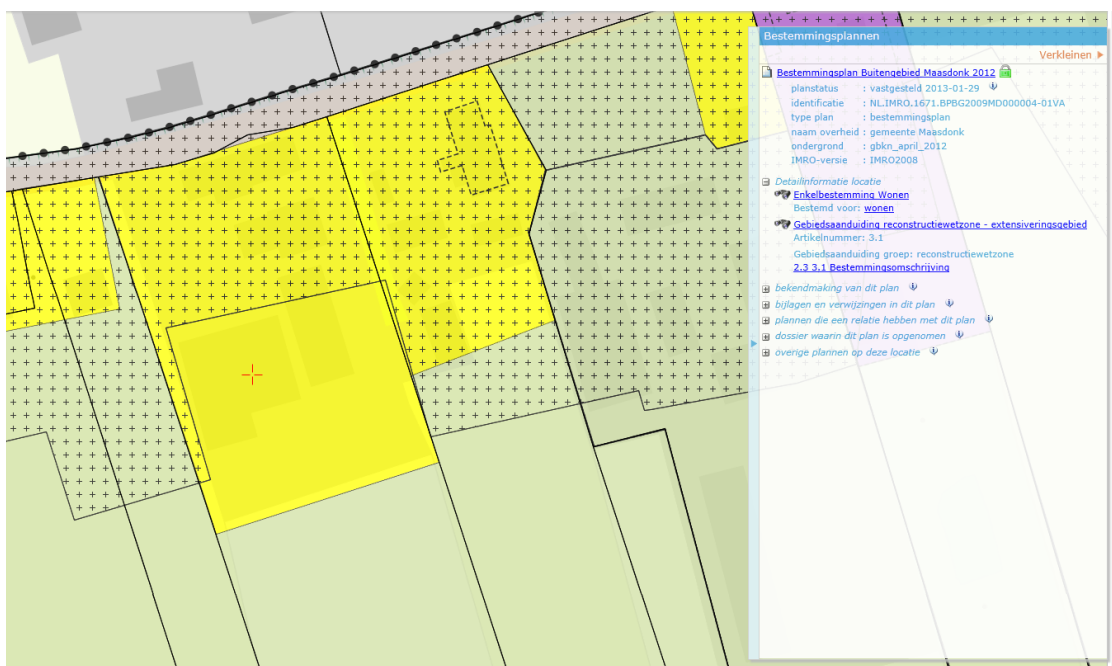


Het plangebied bestaat uit een deel van het perceel kadastraal bekend gemeente Nuland, sectie B, nummer 4522 en is ca. 1,13 hectare groot. Hieronder is het plangebied op de kadastrale ondergrond aangegeven.



1.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van Heeseind 3 te Nuland vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012, vastgesteld op 29 januari 2013 door de gemeenteraad van Maasdonk en in de zomer van 2013 in werking getreden. De vigerende bestemming is 'Wonen'. Hieronder is een uitsnede van het vigerende bestemmingsplan ter hoogte van Heeseind 3 te Nuland zoals gepubliceerd op www.ruimtelijkeplannen.nl weergegeven.



Binnen deze bestemming is sprake van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van statische opslag (Artikel 20.6.2). Om tot wijziging over te kunnen gaan moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan. Dit wijzigingsplan onderbouwt dat en hoe aan deze voorwaarden wordt voldaan. De voorwaarden worden in paragraaf 3.3.3. nader uitgelicht.

1.4 Leeswijzer

Deze toelichting van dit wijzigingsplan bevat 7 hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk zullen in hoofdstuk 2 de huidige en toekomstige situatie meer gedetailleerd uiteengezet worden. In de hoofdstukken 3 en 4 komen het beleid en de randvoorwaarden die bij het opstellen van het wijzigingsplan in acht moeten worden genomen aan bod. Hoofdstuk 5 gaat in op de samenhang tussen de toelichting de verbeelding en de regels en geeft een toelichting op de regels. Daarna komt in hoofdstuk 6 de uitvoerbaarheid van het plan in beeld.

2 Planbeschrijving

2.1 Huidige situatie

In 2005 is dhr. A.L.G.M. de Mol gestopt met zijn varkensbedrijf aan Heeseind 3 te Nuland. De toenmalige agrarische bedrijfsbestemming is middels het vigerende bestemmingsplan omgezet naar een woonbestemming. Ter plaatse van die bestemming is een wijzigingsbevoegdheid t.b.v. statische opslag opgenomen.

Op het perceel aan Heeseind 3 te Nuland is de voormalige agrarische bedrijfsbebouwing nog aanwezig. Het gaat om een woonboerderij met een oppervlakte van ca. 325 m². Het betreft een karakteristieke langgevelboerderij welke parallel aan de weg (Heeseind) is gesitueerd. Direct achter de woning bevindt zich een schuur van ca. 250 m² welke als bijgebouw behorende bij de woning in gebruik is. Nog verder zuidelijk bevinden zich drie voormalige varkensstallen. Deze hebben gezamenlijk een oppervlakte van ca. 1000 m².

2.2 Toekomstige situatie

2.2.1 Planbeschrijving

Dhr. A.L.G.M. de Mol wil de drie (voormalige) varkensstallen met een gezamenlijke oppervlakte van ca. 1000 m² gebruiken ten behoeve van het stallen van caravans (van derden). Er zal gebruik gemaakt worden van de nu aanwezige bebouwing. Nieuwbouw en/of uitbreiding van deze bebouwing is niet aan de orde. De huidige woning zal als woning in gebruik blijven en als bedrijfswoning bestempeld worden. Het aantal m²'s aan bijgebouw bij de woning zal van 250 m² teruggebracht worden naar 100 m².

2.2.2 Stedenbouw

De uiterlijke verschijningsvorm van de objecten blijft nagenoeg gelijk en wordt daarmee akkoord bevonden. Aangenomen wordt dat stedenbouwkundig gezien geen nadere onderbouwing benodigd is.

2.2.3 Verkeer en parkeren

De functieverandering leidt niet tot een onevenredige toename van de verkeersbelasting. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van verkeersbewegingen met betrekking tot het halen en brengen van caravans door eigenaren. Per caravaneigenaar levert dit op jaarbasis gemiddeld 4 tot 6 verkeersbewegingen op. Bij volledige bezetting kunnen maximaal 60 caravans gestald worden, wat leidt tot maximaal 360 verkeersbewegingen per jaar. Dit resulteert in minder dan één verkeersbeweging per etmaal. De verkeersbewegingen t.b.v. de bedrijfswoning blijft gelijk. De toename van het aantal verkeersbewegingen door de nieuwe situatie is gering en daarmee aanvaardbaar. Daarnaast is de ontsluiting van het terrein en de verkeersafwikkeling via het Heeseind goed. Deze is altijd geschikt geweest voor zware voertuigen en deze is niet veranderd. Qua verkeer is door de functieverandering geen probleem te verwachten.

Wat betreft parkeren het volgende: de stalling van caravans vindt uitsluitend inpandig plaats. De buitenruimte rondom de aanwezige bedrijfsgebouwen, is zodanig van omvang dat er voldoende gelegenheid is om het bestemmingsverkeer te ontvangen en zo nodig te laten parkeren (parkeren op eigen terrein).

3 Beleidskader

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte, vastgesteld op 14 maart 2012, volgt de Nota Ruimte op. In deze structuurvisie, die diverse rijksnota's vervangt, staan de plannen van het Rijk voor ruimte en mobiliteit. Er wordt aangegeven in welke infrastructuurprojecten het Rijk de komende tijd wil investeren en op welke wijze de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

Onder het motto 'Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig' streeft het kabinet tot 2028 (middellange termijn) naar de volgende drie hoofddoelstellingen:

1. Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
2. Het verbeteren, in standhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
3. Het waarborgen van een leefbare en veilige leefomgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn.

Voor de drie rijksdoelen worden door het Rijk de onderwerpen van nationaal belang benoemd. Hiermee geeft het Rijk aan waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. Het onderhavige wijzigingsplan kent geen gebieden of ontwikkelingen die relevant zijn met betrekking tot één van bovengenoemde onderwerpen.

3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)/AMvB Ruimte

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro wordt ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

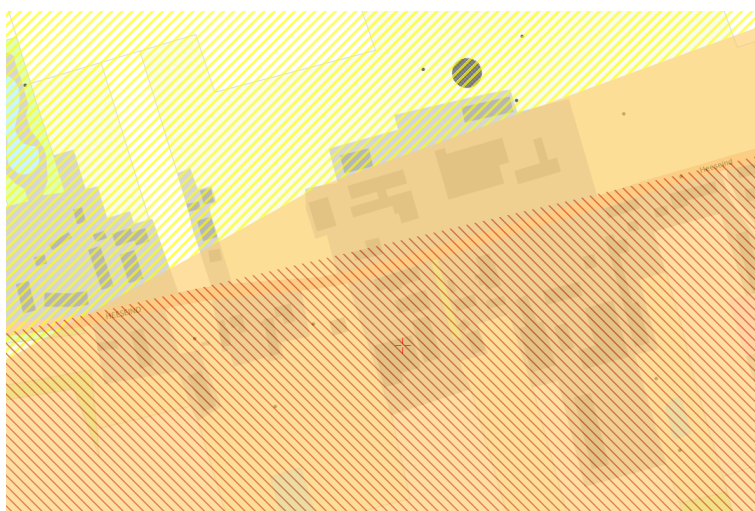
Het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro. Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

Op 1 oktober 2010 hebben Provinciale Staten de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant vastgesteld. De structuurvisie is op 1 januari 2011 in werking getreden. De provincie Noord-Brabant geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid tot 2025 (met een doorkijk naar 2040) weer. De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening (Wro) biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Een deel van het provinciale beleid uit de vigerende beleidsstukken is nog steeds actueel en blijft ongewijzigd. Denk daarbij aan het principe van concentratie van verstedelijking, zuinig ruimtegebruik, verantwoord omgaan met de natuurlijke basis, het streven naar robuuste en aaneengeschaalde natuurgebieden en de concentratiegebieden voor glastuinbouw en intensieve veehouderijen.



De provincie beschouwt het hele landelijke gebied als een gebied waarbinnen een menging van functies aanwezig is: het gemengd landelijk gebied. Onderhavig plangebied is gelegen in het gemengd landelijk gebied (en zoekgebied verstedelijking). De mate van menging varieert daarbij van de gebieden waarbinnen meerdere functies in evenwicht naast elkaar bestaan tot gebieden waar de land- en tuinbouw de dominante functie is. De provincie maakt onderscheid tussen gemengde plattelandseconomie en primair agrarisch gebied. Onderhavige locatie wordt als gemengde plattelandseconomie getypeerd.

In de gemengde plattelandseconomie is naast ruimte voor de land- en tuinbouw ook ruimte voor de ontwikkeling van niet-agrarische functies, zoals toerisme, recreatie, kleinschalige bedrijvigheid, etcetera. Dit kan door verbreding van agrarische activiteiten maar ook als zelfstandige functies, men name op vrijkomende locaties.

Uit bovenstaande blijkt dat onderhavig initiatief passend is binnen de structuurvisie ruimtelijk ordening Noord-Brabant.

Aangepaste structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant

In de tijd dat dit wijzigingsplan is opgesteld heeft de provincie Noord-Brabant een aangepaste structuurvisie vastgesteld. Hieronder zal hierop ingegaan worden. Met name zullen de wijzigingen ten opzichte van het beleid van 2012 aangehaald worden.

De provincie Noord-Brabant heeft begin juli 2013 de huidige Structuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Brabant (2010) gedeeltelijk herzien en vastgesteld. Deze partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De grootste wijzigingen ten opzichte van de vigerende provinciale structuurvisie hebben te maken met 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en met 'Brabant als onderdeel van de top van de Europese kennis- en innovatieregio'. De provincie wil, meer dan voorheen, het denken en handelen van burgers en ondernemers vertrekpunt laten zijn voor ontwikkelingen. De overheid stuurt daarbij vanuit een heldere visie op randvoorwaarden, die burgers, ondernemers en hun organisaties invullen en realiseren. Maatschappelijke participatie wordt de focus, de overheid neemt het oplossen van maatschappelijke problemen niet over, maar ondersteunt deze. De provincie daagt burgers en ondernemers uit om bij te dragen aan een vitaal Brabant. Een onderdeel hiervan is de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Voor een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau is onder andere een sterke agglomeratiekracht nodig. De provincie wil zich daarom meer gaan richten op het versterken van het stedelijk netwerk in Brabant (samen met alle overige betrokken partijen).

De aanpassingen aan de vigerende provinciale structuurvisie hebben geen invloed op voorliggende ontwikkeling. De conclusie die gesteld is op basis van de

voormalige provinciale structuurvisie blijft ook bij inwerkingtreding van de provinciale structuurvisie 2014 onverkort van toepassing.

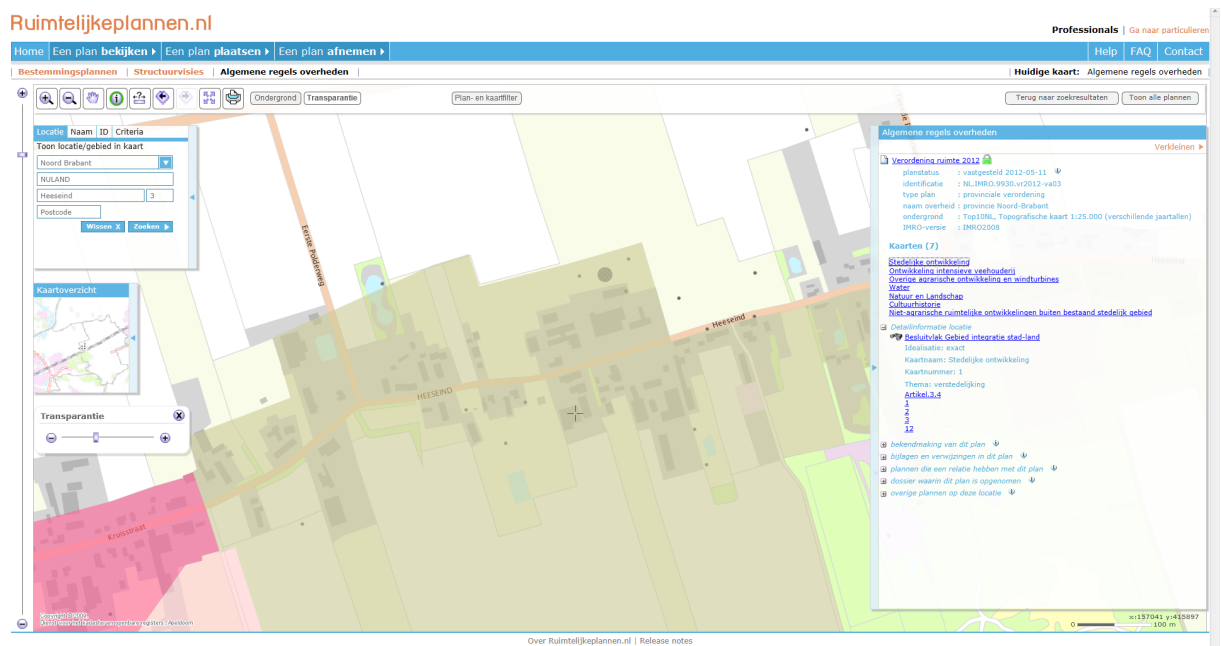
3.2.2 Verordening Ruimte 2012

Het beleid zoals opgenomen in de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant is door de provincie Noord-Brabant vertaald in een provinciale planologische verordening. Een instrument waarmee provincies regels stellen waaraan gemeenten zich moeten houden bij het ontwikkelen van onder andere bestemmingsplannen. Door deze regels weten gemeenten al in een vroeg stadium waaraan ze toe zijn.

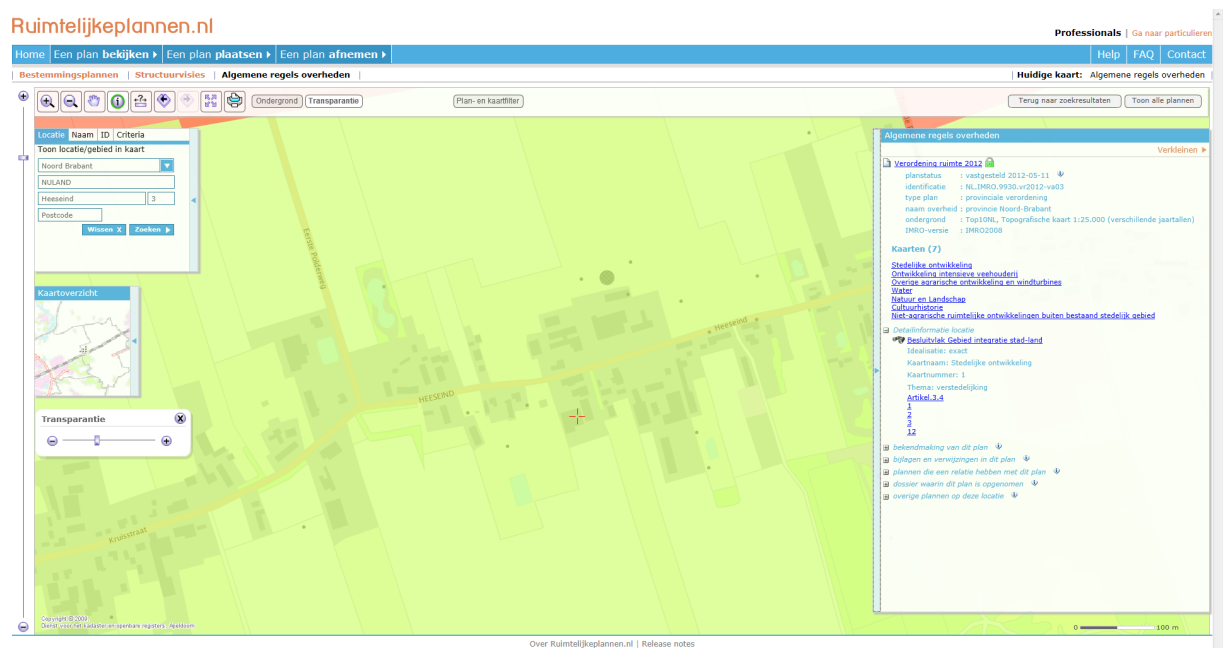
Door de provinciale staten van Noord-Brabant is op 11 mei 2012 de Verordening ruimte 2012 vastgesteld. Deze is op 1 juni 2012 in werking getreden. De Verordening ruimte 2012 regelt diverse ruimtelijke onderwerpen, welke op perceelniveau per onderwerp zijn begrensd en visueel op een kaart met verschillende kaartlagen zijn weergegeven. Hierdoor is voor ieder gebied in Noord-Brabant duidelijk welke regels er wat betreft provinciaal ruimtelijk beleid gelden.

Hieronder zullen uitsneden van de op voorgestane locatie van toepassing zijnde kaartlagen weergegeven worden.

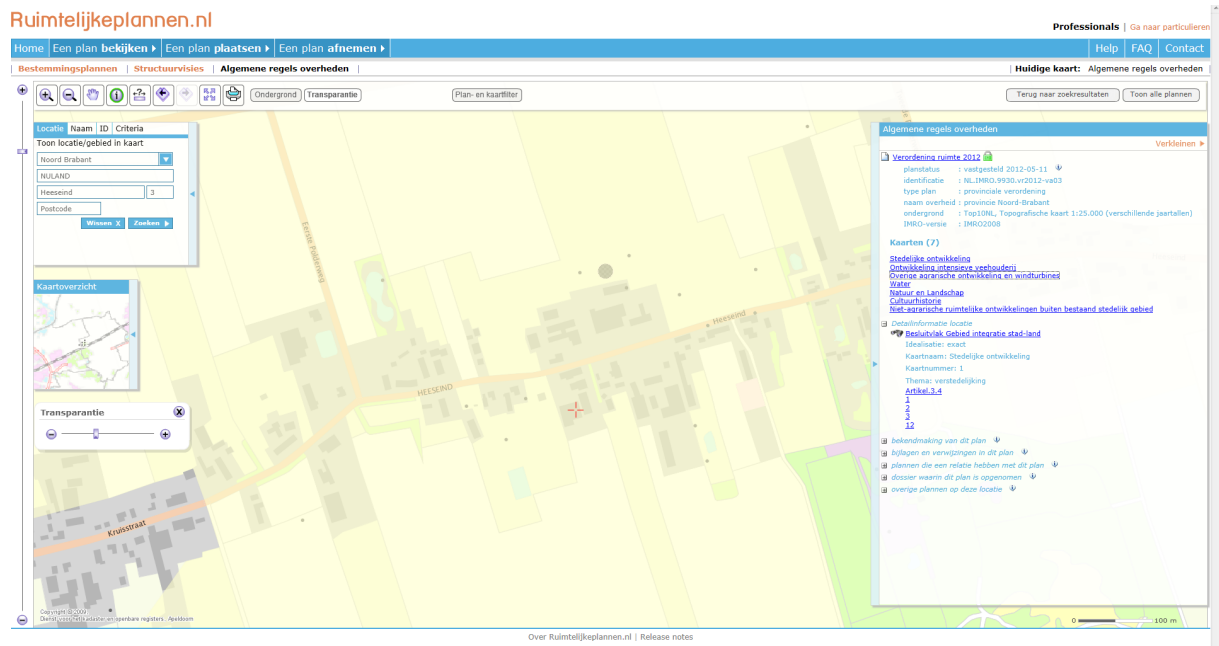
Stedelijke ontwikkeling – Integratie Stad-Land



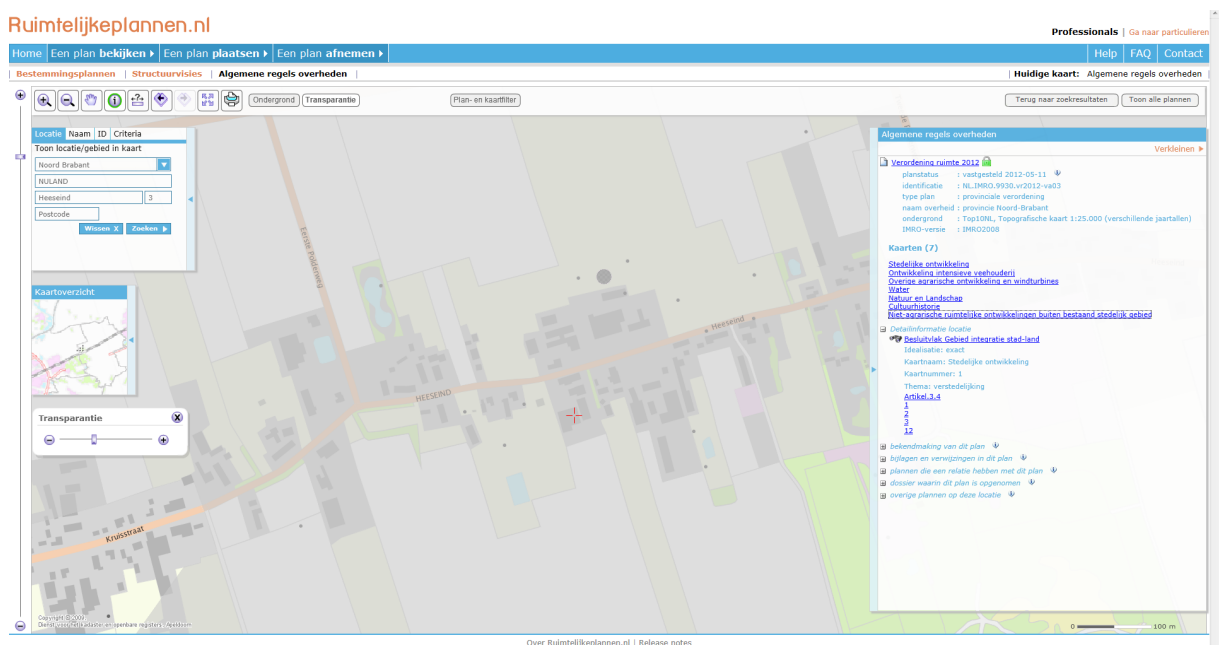
Ontwikkeling intensieve veehouderij – Extensiveringsgebied



Overige agrarische ontwikkelingen & windturbines – Agrarisch gebied



Niet agrarische ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied



De ontwikkeling waar het hier om gaat betreft het omzetten van een woonbestemming met voormalige agrarische bebouwing naar een bedrijfsbestemming gelegen in het gebied 'Integratie Stad-Land' en in het agrarisch- en extensiveringsgebied. In de Verordening ruimte wordt de

voorgestane ontwikkeling aangemerkt als een niet-agrarische ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied.

In het extensiveringsgebied is uitbreiding, hervestiging of nieuwvestiging van intensieve veehouderij niet toegestaan. Onderhavig initiatief betreft niet een dergelijke ontwikkeling. Het voormalige intensieve agrarische bedrijf aan Heeseind 3 is juist stopgezet, hiervoor in de plaats komt nu een ander bedrijf. Deze ontwikkeling is passend binnen de beleidsambitie voor extensiveringsgebieden om intensieve veehouderijen aldaar te saneren.

Artikel 11.6 van de Verordening ruimte biedt regels voor niet-agrarische ontwikkelingen binnen agrarisch gebied: 'een bestemmingsplan dat is gelegen in de groenblauwe mantel of agrarisch gebied, niet zijnde een landbouwontwikkelingsgebied of een vestigingsgebied glastuinbouw, kan voorzien in een VAB-vestiging of een uitbreiding van een niet-agrarische ruimtelijke ontwikkeling, mits:

- a. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bestemmingsvlak met een omvang van meer dan 5.000 m²;
- b. is verzekerd dat overtollige bebouwing wordt gesloopt;
- c. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een bedrijf, behorend tot de milieucategorie 3 of hoger;
- d. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot twee of meer zelfstandige bedrijven;
- e. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot een al dan niet zelfstandige kantoorvoorziening met een baliefunctie;
- f. de beoogde ontwikkeling niet leidt tot al dan niet zelfstandige detailhandelsvoorziening met een verkoopvloeroppervlakte van meer dan 200 m²;

en de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording bevat waaruit blijkt dat:

- a. ingeval de beoogde ontwikkeling plaatsvindt in de groenblauwe mantel, deze ontwikkeling gepaard gaat met een positieve bijdrage aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken;
- b. ingeval de beoogde ontwikkeling in een agrarisch gebied plaatsvindt, deze ontwikkeling bijdraagt aan de ontwikkeling van een gemengde plattelandseconomie;
- c. de inrichting van het bestemmingsvlak een gunstige verhouding tussen bruto en netto ruimtebeslag bevordert;
- d. er sprake is van een bebouwingspercentage en bouwhoogte welke passend zijn bij de aard van de omgeving en de beoogde ontwikkeling;
- e. de beoogde activiteit niet leidt tot een grootschalige ontwikkeling.

Aan bovenstaande voorwaarden wordt voldaan. Het bestemmingsvlak is niet groter dan 5.000 m². Er wordt 150 m² overtollige bebouwing gesloopt. Een

caravanstalling betreft een categorie 2 bedrijf op basis van de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering'. Er wordt maximaal één bedrijf gevestigd. Er komt geen zelfstandige kantoorvoorziening met baliefunctie of zelfstandige detailhandel. De ontwikkeling ligt niet in de groenblauwe mantel. De ontwikkeling draagt bij aan een gemengde plattelandseconomie. Het bebouwingslint Heeseind bestaat uit een zeer gevarieerd aanbod van functies. De agrarische functie is door de jaren heen ingehaald door diverse agrarisch-verwante, recreatieve en andere functies (zoals wonen). Binnen het bebouwingslint is geen toekomstperspectief voor duurzame landbouw aanwezig. Derhalve is het lint ook als extensiveringsgebied aangemerkt. Onderhavige ontwikkeling past derhalve prima op het Heeseind en draagt daar bij aan de verder ontwikkeling van de plattelandseconomie.

De inrichting van het bestemmingsvlak is gunstig. Er is sprake van concentratie van bebouwing, zodat zo min mogelijk ruimte is gebruikt. Qua positie zal de bebouwing vrijwel niet veranderen. Qua vierkante meters wordt er 150 m² gesloopt. Het bebouwingspercentage neemt daarmee af. De bouwhoogte en omvang sluit aan bij de bebouwingsstructuur in de omgeving en het bebouwingslint 'Heeseind'. De aanwezige gebouwen reiken niet verder het buitengebied in dan de gebouwen behorende bij de naastgelegen functies en zijn passend voor de beoogde ontwikkeling. Binnen de huidige bebouwing die gebruikt wordt voor de nieuwe functie kunnen maximaal 50 caravans gestald worden. Extra bebouwingsmogelijkheden zijn niet aan de orde en stalling in de open lucht is niet toegestaan. Een grootschalige ontwikkeling zal daardoor ook niet van toepassing (kunnen) zijn.

Onderhavige ontwikkeling is ook passend binnen de uitgangspunten behorend bij 'Integratie Stad-Land'.

Op onderhavige ontwikkeling is ook hoofdstuk 2 'Bevordering van ruimtelijke kwaliteit' van de Verordening ruimte 2012 van toepassing. Dit hoofdstuk is door de gemeente Maasdonk doorvertaald in de voorwaarden om mee te werken aan dit wijzigingsplan. In paragraaf 3.3.2 zal hier nader op ingegaan worden.

Uit bovenstaande blijkt dat onderhavig initiatief passend is binnen de Verordening ruimte 2012 van de provincie Noord-Brabant.

Verordening ruimte 2014

In de tijd dat dit wijzigingsplan is opgesteld heeft de provincie Noord-Brabant een aangepaste verordening vastgesteld. Hieronder zal hierop ingegaan worden. Met name zullen de wijzigingen ten opzichte van het beleid van 2012 aangehaald worden.

De provincie Noord-Brabant heeft net als voor de structuurvisie ruimtelijke ontwikkeling Noord-Brabant een herziene versie van de Verordening Ruimte 2012 vastgesteld. De Verordening ruimte 2014 is een verscherpte versie van de

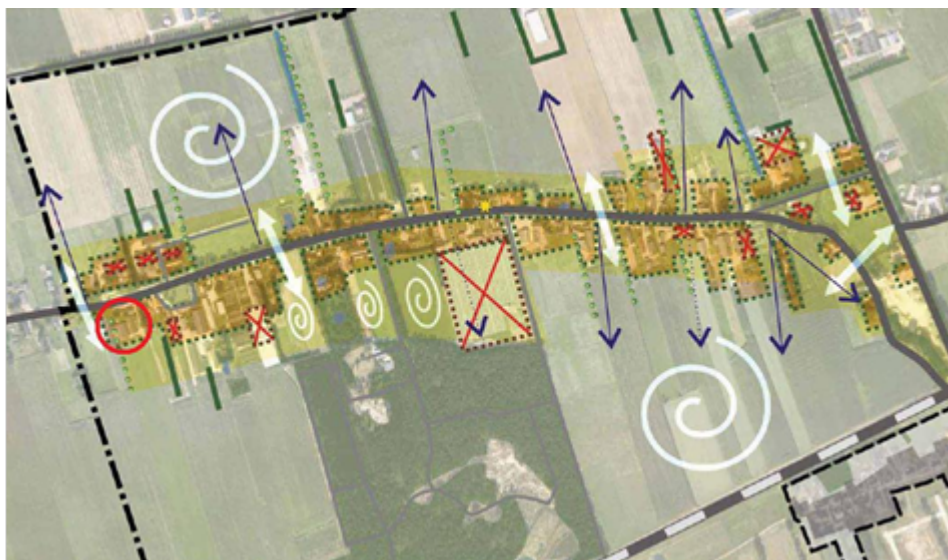
voormalige Verordening ruimte 2012. Zo is met name de structuur/opbouw van de regels aangepast (gebruiksvriendelijker), is er een integrale kaartlaag van toepassing en zijn er veranderingen doorgevoerd met betrekking tot veehouderijen en mestverwerking. Verder zijn de regels m.b.t. water minder strikt opgenomen, dit betekent echter niet dat hiermee geen rekening meer gehouden hoeft te worden. De Provinciale Milieu Verordening die doorvertaald was in de Verordening ruimte 2012 is nog steeds onverkort van toepassing. In de Verordening ruimte 2014 ligt de locatie waarvoor de bestemmingswijziging naar bedrijf van toepassing is nog steeds binnen het 'gemengd landelijk gebied' en 'integratie stad-land'. Aan de regels m.b.t. niet agrarische ruimtelijke ontwikkelingen in het gemengd landelijk gebied is toegevoegd dat aangetoond moet worden dat de ruimtelijke ontwikkeling ook op langere termijn past binnen de toegestane omvang van 5000 m². De caravanstalling waar het hier om gaat, wordt gevestigd in de reeds bestaande bebouwing (1000m²) binnen een bestemmingsvlak van 5000 m². Deze omvang is voldoende groot voor een rendabele exploitatie op lange termijn. In de overig van toepassing zijnde regels op onderhavig gebied zijn ook wijzigen doorgevoerd, deze zijn echter op onderhavige ontwikkeling niet van toepassing.

Geconcludeerd kan worden dat de hierboven gestelde conclusie inzake de Verordening ruimte 2012 in relatie tot onderhavige ontwikkeling, zij het op basis van andere artikelen, nog steeds van toepassing is. Daarnaast wordt bij deze ontwikkeling alsmede in dit wijzigingsplan ook gevolg gegeven aan de in de Verordening ruimte 2014 van toepassing zijnde aanvullend opgenomen regels.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Structuurvisie Buitengebied Maasdonk

Heeseind 3 te Nuland is binnen de structuurvisie buitengebied gelegen binnen de aanduiding 'AHS-extensiveringsgebied' alsmede de bebouwingsconcentratie 'Heeseind'. Binnen deze aanduidingen wordt gestreefd naar plattelandsvernieuwing en behoud van het open landschap.



De structuurvisie biedt regels voor functieverandering van agrarische bedrijvigheid binnen de bebouwingsconcentratie Heeseind. Onder andere zijn functies ten behoeve van opslag/stalling en verblijfsrecreatieve doeleinden in de vorm van Bed & Breakfast toegestaan in zowel een extensiveringsgebied als bebouwingsconcentratie. Daaraan zijn de volgende voorwaarden gekoppeld.

- functieverandering is alleen van toepassing op fysiek bestaande legaal vrijgekomen (en ook vrijkomende) voormalige bedrijfsgebouwen die zijn gelegen in het buitengebied;
- met de functieverandering wordt bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd;
- uitgangspunt is een verbetering van de ruimtelijke kwaliteit door sloop van overtollige bebouwing;
- er moet een kwalitatief hoogwaardige inrichting worden gegeven aan de architectuur van het hoofdgebouw en de inrichting van het omliggende terrein;
- functieverandering mag niet leiden tot een onevenredige toename van de verkeersbelasting;
- opslag van goederen buiten gebouwen wordt niet toegestaan;
- detailhandel wordt niet toegestaan;
- functieverandering mag niet leiden tot een onevenredige milieuhinder voor de omgeving;
- in een geval van vrijgekomen gebouwen van een agrarisch bedrijf, dat is gestopt, dient de milieuvergunning te zijn ingetrokken.

In geval van onderhavig initiatief worden alleen fysiek bestaande, legale, vrijgekomen voormalige agrarische bouwwerken gebruikt. Nieuwbouw is niet aan de orde. Met het initiatief wordt de bedrijfsontwikkeling van agrarische bedrijven in de omgeving niet belemmerd. Overtollige bebouwing wordt gesloopt.

Het terrein kent een kwalitatief hoogwaardige inrichting. Het aanzicht van de locatie wordt bepaald door de beeldbepalende langgevelboerderij aan de weg. De aanwezige (voormalige) varkensstallen zijn vanaf het Heeseind mede doordat de langgevelboerderij ervoor staat en er behoorlijk wat 'groen' aanwezig is nauwelijks zichtbaar. Om deze 'zichtbaarheid' nog extra te beperken is een landschappelijk inpassingsplan opgesteld. Omdat de bedrijfsgebouwen dicht bij elkaar (compact) gesitueerd zijn, prijkt de bebouwing niet ver het achterland in. De bedrijfsgebouwen zijn goed onderhouden en passen in het landelijk karakter van de omgeving.

De functieverandering leidt niet tot een onevenredige toename van de verkeersbelasting. In de nieuwe situatie zal sprake zijn van verkeersbewegingen met betrekking tot het halen en brengen van caravans door eigenaren. Per caravaneigenaar levert dit op jaarbasis gemiddeld 4 tot 6 verkeersbewegingen op. Bij volledige bezetting kunnen maximaal 60 caravans gestald worden, wat leidt tot maximaal 360 verkeersbewegingen per jaar. Dit resulteert in minder dan één verkeersbeweging per etmaal. De verkeersbewegingen t.b.v. de bedrijfswoning blijft gelijk. De toename van het aantal verkeersbewegingen door de nieuwe situatie is gering en daarmee aanvaardbaar. Daarnaast is de ontsluiting van het terrein en de verkeersafwikkeling via het Heeseind goed. Deze is altijd geschikt geweest voor zware voertuigen en deze is niet veranderd. Qua verkeer is door de functieverandering geen probleem te verwachten.

Er zal geen sprake zijn van buitenopslag, detailhandel of onevenredige milieuhinder voor de omgeving. Op basis van de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) is caravanstalling te scharen onder de categorie 'opslaggebouwen' (SBI-code 2008: 52109). Voor deze categorie bedrijven wordt een maximale afstand ten aanzien van omliggende woningen van 30 meter als richtlijn geboden. Hieraan wordt voldaan. De milieuvergunning ter plaatse van Heeseind 3 te Nuland is reeds ingetrokken.

Gelet op bovenstaande kan geconcludeerd worden dat onderhavig initiatief voldoet aan de voorwaarden zoals die in de structuurvisie buitengebied van de gemeente Maasdonk gesteld worden aan de van toepassing zijnde functieverandering.

3.3.3 Bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk2012'

Op onderhavige locatie vigeert het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012, vastgesteld op 29 januari 2013 door de gemeenteraad van Maasdonk en in de zomer van 2013 in werking getreden. Op basis van dit bestemmingsplan geldt op de locatie de bestemming 'Wonen'. Binnen deze bestemming is sprake van een wijzigingsbevoegdheid ten behoeve van statische opslag (Artikel 20.6.2). Om tot wijziging over te kunnen gaan moet aan een aantal voorwaarden worden voldaan, deze voorwaarden zijn hieronder met een korte onderbouwing erbij weergegeven.

- a) de bestaande oppervlakte aan bijgebouwen bij de woning moet meer dan 200m² bedragen; *Het gaat hier om 1000 m².*
- b) de gronden mogen niet gelegen zijn ter plaatse van de aanduiding 'reconstructiewetzone – landbouwonontwikkelingsgebied'; *Ter plaatse van onderhavige locatie geldt deze aanduiding niet.*
- c) de gronden mogen niet gelegen zijn ter plaatse van de aanduiding 'ehs – ecologische verbindingszone en/of 'ehs – natuur'; *Ter plaatse van onderhavige locatie geldt deze aanduiding niet.*
- d) per vrijgekomen agrarische bedrijfslocatie dient door sloop de bebouwing teruggebracht te worden tot 1000 m², waarbij cultuurhistorische waardevolle gebouwen gehandhaafd dienen te blijven; *Er is sprake van precies 1000m² aan voormalige agrarische bedrijfsbebouwing, sloop van dergelijke bebouwing is dus niet van toepassing.*
- e) de nieuwe functie mag geen onevenredige publieks- en/of verkeersaantrekkende werking tot gevolg hebben; *In paragraaf 1.2.3 wordt aangegeven hoe e.e.a. wat dit betreft in elkaar steekt, hieruit blijkt dat de nieuwe functie wat dit onderdeel aangaat geen problemen veroorzaakt.*
- f) aan de hand van een inrichtingsplan moet aangetoond worden hoe het erf ingepast wordt in het omringende landschap; *Een bijlage van dit wijzigingsplan is het landschappelijk inpassingsplan, deze is tot stand gekomen op basis van de ontwerprichtlijnen specifiek voor bebouwingsconcentratie 'Heeseind' zoals opgenomen in de meest recente structuurvisie opgesteld door de gemeente Maasdonk voor het buitengebied.*
- g) de wezenlijke waarden en kenmerken van de EHS mogen niet worden aangetast; *Hiervan is geen sprake, zie paragraaf 4.7 en bijgevoegd flora- en faunaonderzoek.*
- h) er moet een watertoets uitgevoerd worden; *Daar geen sprake is van extra verharding, maar juist van een verkleind verhard oppervlak wordt aangenomen dat geen problemen ontstaan m.b.t. water. Zie paragraaf 4.11*
- i) er mag geen buitenopslag plaatsvinden; *Hiervan is geen sprake.*
- j) parkeren moet op eigen erf gedaan worden; *Er is voldoende ruimte op eigen terrein zodat hierin voorzien kan worden.*
- k) er mag geen sprake zijn van milieuhygiënische bezwaren; *Er is geen sprake van milieuhygiënische bezwaren, zie hoofdstuk 4.*
- l) er moet sprake zijn van een aantoonbare verbetering van structuren of waarden op het vlak van natuur, water, landschap of cultuurhistorie; *Dit punt komt tezamen met punt f met name voort uit het provinciale beleid (artikel 2 Verordening ruimte 2012). Dit houdt in dat als een bestemmingsplan (of wijzigingsplan) voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, deze een verantwoording bevat ten aanzien van de kwaliteitsverbetering van het landschap. Deze verbetering kan mede betreffen:*
 - a) *de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij;*

- b) *het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;*
- c) *activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;*
- d) *het wegnemen van verharding;*
- e) *het slopen van bebouwing;*
- f) *een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.*

Naast bovenstaande is het ook mogelijk om een financiële bijdrage te leveren.

Een en ander met betrekking tot de kwaliteitsverbetering van het landschap is in het Regionaal Ruimtelijk Overleg tussen gemeente en provincie nader uitgewerkt. Op basis van deze nadere uitwerking wordt onderhavig initiatief aangemerkt als een 'Categorie 3 – ontwikkeling'. Dit houdt in dat het initiatief een grote impact heeft waarbij invulling gegeven moet worden aan 'landschappelijke inpassing plus'. Het uitgangspunt hierbij is een methodiek die uitgaat van een forfaitair bedrag op basis van grondwaardevermeerdering (minimaal 20% van de bestemmingswinst) welke de omvang van de te leveren prestatie bepaalt. Nadrukkelijk wordt nog aangegeven dat een inpassing niet alleen hoeft te bestaan uit het 'inkleden' of omzomen van het initiatief met groen. Ook zaken als aanleg van gebiedseigen landschapselementen in of nabij de projectlocatie, het slopen van bebouwing of het kiezen voor een meer hoogwaardige architectuur kunnen hieronder gerekend worden.

Invulling regeling: Om duidelijk te krijgen om welk compensatiebedrag het hier gaat wordt hieronder de waarde van de huidige en toekomstige bestemming weergegeven en onderbouwd.

De huidige bestemming betreft een woonbestemming van ca. 5549,5 m². Op het perceel is een vrijstaande woning met 100m² bijgebouwen toegestaan. De overige bebouwing valt onder het overgangsrecht. Om de waarde hiervan te kunnen bepalen is de in 2013 door de gemeenteraad van Maasdonk vastgestelde 'Grondnota, Gemeente Maasdonk, 2012' en de op 17 juni 2008 door de gemeenteraad van Maasdonk vastgestelde 'Visie Geffen-Oss' gebruikt.

In de hiervoor aangehaalde grondnota krijgt bouwgrond voor vrijstaande woningen de volgende waarde toegekend:

0 – 1000m²: € 325,-/m²

1000 – 1500m²: € 150,-/m²

1.500-2000m²: € 75,-/m²

De grondwaarde van de m²'s boven 2000m² hebben geen waarde toegekend gekregen. Met betrekking tot waardering van onderhavige locatie is wel hiervoor een waarde benodigd. In de 'Visie Geffen-Oss' wordt wel een waarde toegekend aan de m²'s tussen 2000 en 3000, 3000 en 5000 en m²'s boven 5000. De waardes die aan deze categorieën gehangen worden zijn steeds een lager percentage van de waarde van de eerste 1000m². Deze percentages wijken echter af van de percentages die in de grondnota gehanteerd worden. Door de categorieën uit de 'Visie Geffen-Oss' te hanteren en de percentages zoals in de grondnota door te trekken komen de onderstaande waarden per m² per categorie tot stand.

2000-3000m²: € 37,50/m²

3000-5000m²: € 19/m²

>5000m²: € 10/m²

Met bovenstaande waarden en categorieën hanterend komt de grondwaarde van onderhavige locatie met de huidige woonbestemming op een waarde van € 512.600,-

De toekomstige bestemming betreft een bedrijfsbestemming voor statische opslag (caravanstalling, milieucategorie 2). De gemeente Maasdonk heeft in haar 'Grondnota, Gemeente Maasdonk, 2012' het volgende over bedrijfsgronden opgenomen:

'Recent is gestart met de uitgifte van de bedrijfsgronden in het plan De Terp (Nuland Oost). Het onderstaande grondprijzenbeleid is in beginsel opgesteld voor de uitgifte van De Terp. Het is echter ook zondermeer toepasbaar op mogelijke toekomstige uitgifte van bedrijfsgronden en bij herstructurering van oude bedrijventerreinen.

De grondprijzen voor bedrijventerreinen liggen in de regio gemiddeld op € 150,- per m². Een uniforme prijs voor alle kavels is echter niet wenselijk. Net als bij woningbouw, geldt er een variatie in de prijs op basis van de ligging van een kavel (niet gunstig gelegen tot zeer gunstig gelegen). Verder bieden enkele percelen wel de mogelijkheid om een woning te bouwen en anderen weer niet. Daarvoor kan een toeslag gelden. Deze kavelprijzen liggen daardoor ook hoger.'

Op bedrijventerrein De Terp wordt voor percelen waar ook een bedrijfswoning toegestaan is een gemiddelde grondprijs van € 180,- per m² gehanteerd.

Onderhavige locatie krijgt een bedrijfsbestemming waarbij de huidige woning als bedrijfswoning aangemerkt wordt. De locatie is niet gelegen op een representatief bedrijventerrein en betreft geen zichtlocatie. Gezien de beperkingen die planologisch gezien op deze locatie rusten door de agrarische omgeving, alsmede de meer afgelegen ligging ten opzichte van de periferie zal een redelijk handelend koper voor deze locatie niet de grondprijs zoals op een representatief bedrijventerrein willen betalen. Bij benadering zal de waarde fluctueren tussen het niveau van bedrijfsgrond en agrarisch bouwblok (€ 25,- per m²). Daarnaast is op de locatie slechts een bebouwingspercentage van 30% van toepassing, er kan maximaal 1452m² van 5000m² bebouwd worden. Dit terwijl ter plaatse van bedrijventerrein De Terp bij een kavel van 5000m², 3600m² bebouwd kan worden. Dit is zo'n 70%. Met bovenstaande in ogenschouw genomen is een m² prijs van € 165,- voor de te bebouwen delen + 30% niet te bebouwen delen (2074m²) en € 66,- (40% van €165,- (tussenweg van enerzijds afwaardering zoals bij grote kavels voor woningbouw (50%) en anderzijds afwaardering zoals gehanteerd bij groenstroken i.r.t. wonen (30%)) voor de overige niet te bebouwen delen (2926m²) op onderhavige locatie redelijk. Hiermee komt de grondwaarde van onderhavige locatie met bedrijfsbestemming incl. bedrijfswoning op € 535.326,-.

Hiermee komt de bestemmingswinst ten gevolge van de bestemmingswijziging op:

Toekomstige bestemming € 535.326,-

Huidige bestemming € 512.600,-

Bestemmingswinst € 22.726,-

Het te compenseren bedrag (50% bestemmingswinst o.b.v. gebiedsvisie Heeseind) komt hiermee op € 11.363,-.

Van de volgende compensatie is sprake:

- Afwaardering bouwblok (-550m²) à € 6.950,-
- Sloop stallen en gecorrigeerde vervangingswaarde (150m²) à € 7.500,-

Financieel komt deze compensatie in zijn totaliteit neer op € 14.450,-, dit is meer dan € 11.363,-. Naast deze compensatie is ook een landschappelijk inpassingsplan opgesteld, welke als bijlage bijgevoegd is. Gesteld kan worden dat voldaan wordt aan tegemoetkoming in kwaliteitsverbetering van het landschap.

m) er mag maximaal sprake zijn van één bedrijfswoning met maximaal 100 m² aan bijbehorende bijgebouwen. *Het aantal m²'s aan bijgebouwen bij de woning wordt teruggebracht van 250 m² naar 100 m².*

4. Milieu hygiënische aspecten

4.1 Algemeen

Bij elke ruimtelijke ingreep, hoe klein of groot ook, is het noodzakelijk om in beeld te brengen hoe hierbij omgegaan wordt met een spectrum aan milieu hygiënische aspecten. In dit hoofdstuk zal daarom per aspect aangegeven worden hoe ermee omgegaan wordt, dan wel hoe dit past binnen de huidige daarvoor bepaalde wet- en regelgeving.

4.2 Akoestiek

Beleidskader

De Wet geluidhinder geeft aan dat een akoestisch onderzoek moet worden uitgevoerd bij het voorbereiden van de vaststelling van een bestemmingsplan, indien het plan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt. De Wet geluidhinder bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van rail- en wegverkeerslawaai, industrielawaai en luchtvaartlawaai. Een woning wordt als geluidgevoelig object aangemerkt. Indien het de bedoeling is dat een geluidgevoelig object binnen een geluidszone opgericht/toegevoegd wordt moet om de geluidsbelasting op de woning te bepalen volgens de Wet geluidhinder akoestisch onderzoek worden uitgevoerd.

Consequenties

Woningen worden als geluidsgevoelige objecten aangemerkt. Hier gaat het echter om een bedrijfswoning. Bedrijfswoningen worden voor wat betreft industrielawaai niet als geluidsgevoelige objecten aangemerkt als ze bij de inrichting behoren die het lawaai veroorzaakt. Aangezien de bedrijfswoning tot de inrichting behoort is hiertoe geen onderzoek vereist. Een caravanstalling kan op basis van de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) onder de categorie 'opslaggebouwen' (SBI-code 2008: 52109) geschaard worden. Voor deze categorie bedrijven wordt een maximale afstand ten aanzien van geluidsgevoelige objecten van 30 meter als richtlijn geboden. De bedrijfsbebouwing op onderhavige locatie ligt op meer dan 30 meter van geluidsgevoelige objecten in de omgeving.

Voor wat betreft rail- en wegverkeerslawaai worden bedrijfswoningen wel als geluidgevoelig object aangemerkt. Indien een dergelijk object binnen een geluidszone opgericht/toegevoegd wordt dient akoestisch onderzoek uitgevoerd te worden. De

bedrijfswoning waar het hier om gaat bestaat echter al geruime tijd en is reeds voor bewoning bestemd. Akoestisch onderzoek is derhalve niet noodzakelijk.

4.3 Archeologie en cultuurhistorie

4.3.1 Archeologie

Beleidskader

Het Verdrag van Valetta is een verdrag dat in 1992 in Malta werd ondertekend door alle lidstaten van de Raad van Europa. Eén van de doelstellingen van het Verdrag van Valetta is de afstemming van het archeologisch belang met de ruimtelijke ordening. Daarom heeft de wetgever ervoor gekozen om de bescherming van het archeologisch erfgoed in te bedden in de ruimtelijke ordening. Hiervoor is de Wet op de archeologische monumentenzorg (Wamz) aangenomen, de wet waarmee onder andere de Monumentenwet 1988, Wet milieubeheer, de Woningwet en de Ontgrondingenwet zijn gewijzigd. Sinds 1 september 2007 is de Wamz van kracht.

Het belangrijkste instrument is hierbij het gemeentelijke bestemmingsplan. Bouw- en andere werkzaamheden waarbij ingrepen in de bodem plaatsvinden, moeten immers aan het bestemmingsplan worden getoetst. Op grond van de Monumentenwet 1988 dient de gemeente bij de vaststelling van een bestemmingsplan rekening te houden met archeologische waarden en verwachtingen (Monumentenwet 1988 art. 38a). Hierin kunnen bepalingen zoals het overleggen van een rapport (het archeologisch vooronderzoek), vrijstellingsnormen, eventueel verbinden van voorschriften aan vergunning of ontheffing worden opgenomen. De manier waarop archeologie kan worden opgenomen in bestemmingsplannen staat beschreven in de Monumentenwet 1988.

De gemeente Maasdonk heeft een archeologische verwachtingenkaart opgesteld. Op basis van deze kaart heeft de gemeenteraad een groot aantal gebieden, met een lage verwachting, vrijgesteld van verder onderzoek. Voor de gebieden met een middelhoge verwachting geldt een vrijstelling bij een ontwikkeling tot 1.000 m² en een vrijstelling bij een ontwikkeling waarbij de verstoring minder is dan 0,50 m onder maaiveld. Dit is, met redenen, fors minder dan de eisen uit de Monumentenwet 1988.

Consequenties

Op basis van het hiervoor vermelde gemeentelijk archeologiebeleid kan aangegeven worden dat onderhavig plangebied voor een deel is aangemerkt als gebied met een hoge archeologische verwachtingswaarde. Hiervoor geldt dat het niet toegestaan is te bouwen met uitzondering van 1. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd; 2. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 200m² en 3. bouwwerken voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,3 meter ten opzicht van het maaiveld. Daar in onderhavig

situatie slechts sprake is van het terugbrengen van een bijgebouw van 250m² naar 100m², wordt voldaan aan bovenstaande voorwaarden en is geen nader archeologisch onderzoek noodzakelijk. De huidige geldende dubbelbestemming om eventuele archeologische waarden in de grond te handhaven blijft van toepassing.

We weten niet, of en zo ja welke archeologische waarden ter plaatse (nog) aanwezig zijn. Bij graafwerkzaamheden ten behoeve van het terugbrengen van het aantal m²'s aan bijgebouw(en) of in de tuin zal men attent moeten zijn op eventuele archeologische vondsten. Conform de Monumentenwet 1988 geldt een meldplicht met betrekking tot het aantreffen van archeologische waarden.

4.3.2 Cultuurhistorie

Beleidskader

Op 1 januari 2012 is de wet Modernisering monumentenzorg (MoMo) in werking getreden. Met deze wet wil de Rijksoverheid de monumentenzorg moderniseren. De drie pijlers van de MoMo zijn:

1. nieuwe bestemmingen voor oude gebouwen;
2. eenvoudige regelgeving voor eigenaren van monumenten;
3. cultuurhistorie onderdeel van ruimtelijke plannen.

Wat betreft het opstellen van een ruimtelijk plan, onder andere een bestemmingsplan, is vooral punt 3 van toepassing. Hierbij gaat het erom dat de koppeling tussen erfgoed en ruimte versterkt wordt. Vanaf 1 januari 2012 dient voortaan in ieder bestemmingsplan (een wijzigingsplan inbegrepen) aangegeven te worden welke cultuurhistorische waarden (zoals monumenten en archeologische vindplaatsen) er in hun gemeente aanwezig zijn en hoe ze deze willen beschermen. Hierdoor kunnen burgers en belanghebbenden in een vroeg stadium aangeven of er cultureel erfgoed is dat bescherming verdient. Dit hoeft niet te wachten totdat iemand een vergunningaanvraag doet voor het gebied. Ook is het voor ontwikkelaars van tevoren duidelijk hoe de gemeente aanwezige cultuurhistorische waarden wil beschermen.

Consequenties

In de vorige paragraaf is reeds ingegaan op hoe omgegaan wordt met archeologie op onderhavige locatie. Aan cultuurhistorie zal hieronder aandacht besteed worden.

De Provincie Noord-Brabant heeft een cultuurhistorische waardenkaart (CHW) vastgesteld (2010). Onderhavige locatie ligt op de provinciale cultuurhistorische waardenkaart op de grens van 'Regio Meierij' met 'Regio Maaskant', waarbij het perceel gelegen is in 'Regio Meierij'. De gebiedsaanduiding 'Meierij' heeft geen gevolgen voor de functieverandering, andersom zijn er ook geen consequenties te noemen.

4.4 Bedrijven en milieuzonering

Beleidskader

Voor de milieuzonering van bedrijven in ruimtelijke plannen geldt in het algemeen geen wettelijk kader. Wel is het in het kader van een goede ruimtelijke ordening van belang dat bij de aanwezigheid van bedrijven in de omgeving van milieugevoelige functies, zoals woningen:

- ter plaatse van de woningen een goed woon- en leefmilieu wordt gegarandeerd;
- rekening wordt gehouden met de bedrijfsvoering en milieuruimte van de betreffende bedrijven.

Hierbij gaat het om zaken op gebied van geur, stof, geluid en gevaar.

Consequenties

Daar op onderhavige locatie geen gevoelige functies worden gerealiseerd die niet reeds mogelijk waren wordt aangenomen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat op de locatie. Met onderhavig plan worden ook geen nieuwe zaken toegestaan die de bedrijfsvoering dan wel milieuruimte van bedrijven in de omgeving meer beperken dan in de huidige situatie het geval is.

Een caravanstalling kan op basis van de VNG-brochure 'bedrijven en milieuzonering' (editie 2009) onder de categorie 'opslaggebouwen' (SBI-code 2008: 52109) geschaard worden. Voor deze categorie bedrijven wordt een maximale afstand ten aanzien van gevoelige objecten van 30 meter als richtlijn geboden. Het bouwvlak, waarbinnen de bedrijfsgebouwen van Heeseind 3 liggen, ligt op meer dan 30 meter afstand van gevoelige objecten (Heeseind 1a en 2) in de omgeving.

4.5 Bodem

Beleidskader

Vastgelegd is dat in bestemmingsplannen (en zo ook wijzigingsplannen) moet worden beschreven wat de bodemkwaliteit van het betreffende gebied is. Voor het betrekken van bodeminformatie bij het opstellen van bestemmingsplannen zijn enkele vragen relevant:

- is er bodemverontreiniging die de functiedoelen kan frustreren;
- zijn er gezondheids- of ecologische risico's en gebruiksbeperingen voor de beoogde functies;
- wat zijn de mogelijkheden om er tijdig iets aan te doen in termen van resultaten, kosten en kostendragers.

Consequenties

Er is geen bodemonderzoek uitgevoerd daar de locatie reeds bestemd is om te wonen en dit een gevoelige bestemming betreft waarvoor de bodem geschikt dient te zijn. Als de grond geschikt is voor 'wonen' is de grond ook geschikt voor een bedrijf in de vorm van een caravanstalling. Daarnaast is het gemeentelijke beleid erop gestoeld dat geen bodemonderzoek uitgevoerd hoeft te worden bij een bestemmingswijziging als er geen extra bouw mogelijkheden toegestaan worden. Dit is het geval. Aangenomen wordt dus dat de bodemgesteldheid geschikt is voor het doel waarvoor de grond nu en na inwerkingtreding van dit wijzigingsplan gebruikt wordt.

4.6 Externe Veiligheid

Beleidskader

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij die activiteiten betrokken personen. Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen).

Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden. Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere LPG-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Consequenties

In de omgeving van het plangebied zijn geen bedrijven gelegen die vanwege de opslag van gevaarlijke stoffen vallen onder het Besluit externe veiligheid inrichtingen. Ook op de projectlocatie zelf wordt het niet mogelijk gemaakt om gevaarlijke stoffen op te slaan. Derhalve zijn er geen belemmeringen te voorzien vanuit het omgevingsaspect externe veiligheid.

4.7 Flora- en fauna

Beleidskader

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving. Hierbij gaat het om de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en Faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Consequenties

Doordat op voorgestane locatie sloop en/of nieuwbouw plaats zal vinden is een quickscan flora- en fauna uitgevoerd. Uit dit onderzoek blijken de volgende conclusies en aanbevelingen.

In de te slopen opstal zijn géén natuurwaarden aangetroffen. In het plangebied of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen: verblijfplaatsen, foerageergebied en vliegroutes vleermuizen; mogelijke aanwezigheid van huismus (jaarrond beschermd) en algemene broedvogels (niet

jaarrond beschermd). Doordat de werkzaamheden gericht op de te slopen opstal, beperkt van aard zijn, en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn over het algemeen géén negatieve effecten op strikter beschermde soorten te verwachten.

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels aanwezig zijn in de nabijheid van de werkzaamheden, wordt aanbevolen zowel sloop als het grondwerk uit te voeren buiten het broedseizoen: ná half juli en vóór half maart. Hetzelfde geldt voor werkzaamheden in de directe nabijheid van beplantingen. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan.

4.8 Geur

Beleidskader

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor de milieuvergunning, als het gaat om geurhinder vanwege dierenverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft normen voor de geurbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object, bijvoorbeeld een woning. De geurbelasting wordt berekend en getoetst met het verspreidingsmodel V-stacks vergunning. Dit geldt alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder geuremissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

De gemeente Maasdonk beschikt over een gebiedsvisie en geurverordening. Hierin zijn aangepaste waarden (zowel geurhinder als vaste afstanden) opgenomen voor een aantal deellocaties. Bij ontwikkelingen op deze locaties dient hiermee rekening te worden gehouden.

Consequenties

Daar op onderhavige locatie geen gevoelige functies worden gerealiseerd die niet reeds mogelijk waren wordt aangenomen dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat op de locatie. Met onderhavig plan worden ook geen nieuwe zaken toegestaan die de bedrijfsvoering dan wel milieuruimte van bedrijven in de omgeving meer beperken dan in de huidige situatie het geval is.

4.9 Kabels en leidingen

Naar verwachting zijn in de directe omgeving van de projectlocatie geen kabels en leidingen aanwezig die belemmeringen voor de bestemmingswijziging vormen. In het vigerende bestemmingsplan worden geen kabels- en leidingen beschermd. Het bestemmingsplan is vastgesteld in januari 2013 en daarmee behoorlijk recent. In dit wijzigingsplan zullen daarom ook geen kabels- en leidingen beschermd worden. Daarnaast zal door dit wijzigingsplan de grond niet meer of op een andere locatie geroerd worden dan nu mogelijk is. Mochten toch grondwerkzaamheden plaats gaan

vinden dan zal te zijner tijd voorafgaand aan de werkzaamheden een KLIC-melding opgevraagd moeten worden bij de betrokken netwerk-/leidingbeheerders.

4.10 Luchtkwaliteit

Beleidskader

De wet van 11 oktober 2007 tot wijziging van de Wet milieubeheer (luchtkwaliteitseisen) is op 15 november 2007 in werking getreden. Het plan moet voldoen aan de eisen die daarin neergelegd zijn. Het gaat om het volgende:

De luchtkwaliteit hoeft (artikel 5.16 Wet milieubeheer) geen belemmering te vormen voor ruimtelijke ontwikkelingen als:

- er geen sprake is van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een plan of project niet in betekenende mate (NIBM) bijdraagt;
- een project per saldo niet tot een verslechtering van de luchtkwaliteit leidt;
- een project is opgenomen in een regionaal programma van maatregelen of in het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL) dat tevens voorziet in maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Concreet is in het Besluit NIBM vastgelegd in welke gevallen een ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaald stof. Een ontwikkeling is NIBM als aannemelijk is gemaakt dat de ontwikkeling een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO₂). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m³ voor zowel fijn stof en NO₂.

In de Regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die sowieso 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 gepland project NIBM bijdraagt, kan toetsing aan de grenswaarden voor luchtkwaliteit achterwege blijven. De regeling geeft concrete getallen voor plannen die gaan over bijvoorbeeld de bouw van woningen en/of kantoren. De grens voor woningbouwplannen ligt bij 1% op 500 woningen. Als er twee ontsluitingswegen zijn, mag een grens van 1.000 woningen worden gehanteerd.

Op 15 januari 2009 is het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) in werking getreden die toeziet op het beschermen van bepaalde gevoelige groepen mensen (bijvoorbeeld kinderen, ouderen en zieken). De intentie van het Besluit gevoelige bestemmingen is dat bepaalde gebouwen (bijvoorbeeld scholen, kinderdagverblijven, bejaarden- en verzorgingstehuizen) niet meer worden gebouwd in gebieden waar de normen worden overschreden.

Consequenties

Plannen hebben pas een negatief effect op de luchtkwaliteit, zodra de verkeersgeneratie in geruime mate toeneemt. Een effect op de luchtkwaliteit hoeft

pas aangetoond te worden als de bouw van 1.500 woningen of 66.667 m² kantooroppervlak en de daarmee gepaard gaande verkeersgeneratie plaatsvindt.

Onderhavige ontwikkeling heeft een veel lagere verkeersaantrekkende werking dan 1.500 nieuwe woningen of 66.667 m² nieuw kantooroppervlak. Hierdoor valt de bestemmingswijziging van wonen naar bedrijf t.b.v. een caravanstalling ruim onder de 3% grens voor PM10 of NO₂. De toevoeging draagt dan ook 'niet in betekenende mate' (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging.

Gesteld kan worden dat de luchtkwaliteit voldoet aan de grenswaarden en dat de luchtkwaliteit verder geen belemmeringen vormt voor de te volgen procedure. Het plan voldoet aan de uitvoeringsregels uit het Besluit Nibm en de Regeling Nibm. Aanvullende berekeningen zijn in het kader van het aspect luchtkwaliteit niet aan de orde. Het aspect luchtkwaliteit levert derhalve geen beperking en/of belemmeringen op aan de bestemmingswijziging.

4.11 Water

Beleidskader

De watertoets heeft als doel om water als ordenend principe een rol te laten spelen bij ruimtelijke plannen, door alle relevante waterhuishoudkundige aspecten vroegtijdig te betrekken bij de planvorming. De watertoets is vanaf november 2003 wettelijk verankerd. De leidraad van de watertoets is het doorlopen van de drietrapsstrategie voor de omgang met water: vasthouden, bergen, afvoeren. Ook waterkwaliteit, schaarste, verdroging en het tegengaan van verzilting kunnen relevante onderwerpen zijn waarmee rekening gehouden dient te worden.

Consequenties

Doordat de toekomstige situatie ten opzichte van de huidige situatie wat betreft verhard oppervlak vermindert is er minder berging van hemelwater nodig dan in huidige situatie van toepassing is. Een berekening dan wel extra voorzieningen voor wat betreft waterberging (hemelwater) zijn derhalve niet nodig. (Huis)vuilwater blijft afgevoerd worden via de reeds aangelegde riolering.

5. Toelichting, verbeelding en regels

5.1 Algemeen

Dit wijzigingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De regels en de verbeelding tezamen bieden het juridische kader. Voor de regels en de verbeelding is naast aansluiting bij het moederplan ook aansluiting gezocht bij de SVBP2012. Dit betekent onder meer dat de opbouw van de regels standaard is.

Dit wijzigingsplan is opgesteld op basis van de wijzigingsbevoegdheid opgenomen in artikel 20.6.2 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012' (het moederplan).

5.2 Toelichting op de regels

Bij de regels van dit wijzigingsplan is aansluiting gezocht bij de bestemming Bedrijf en Waarde – Archeologie hoge verwachting uit het moederplan. Verder zijn de relevante begrippen overgenomen, net als de wijze van meten en de relevante afwijkings- en wijzigingsbevoegdheden.

In de regels is de volgende opbouw terug te vinden:

Hoofdstuk 1: Inleidende regels

In dit hoofdstuk zijn de begrippen en de wijze van meten opgenomen.

Hoofdstuk 2: Bestemmingsregels

In dit hoofdstuk is de bestemming Bedrijf en Waarde – Archeologie hoge verwachting opgenomen.

Bedrijf:

Binnen deze bestemming is gebruik voor caravanstalling, een bedrijfswoning, aan huis gebonden beroepen en bed & breakfast toegestaan. Het artikel bevat regels ten aanzien van bouwen, kent enkele specifieke gebruiksregels en afwijkingsmogelijkheden voor zowel bouwen als gebruik. Daarnaast is een wijzigingsbevoegdheid opgenomen ten behoeve van de vormverandering van de bestemming Bedrijf zonder dat daarmee de oppervlakte wordt vergroot.

Waarde – Archeologie hoge verwachting

Dit betreft een dubbelbestemming die als doel heeft de aanwezige archeologische waarden te beschermen en veilig te stellen. Hiertoe is een bouwverbod opgenomen en een regeling voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden. Tevens is er een afwijkingsmogelijkheid opgenomen voor bouwen en kent het artikel een wijzigingsbevoegdheid om de dubbelbestemming (deels) te verwijderen wanneer daartoe aanleiding is.

Hoofdstuk 3: Algemene regels

In dit hoofdstuk staat de anti- dubbelregel. Daarnaast zijn algemene wijzigingsbevoegdheden opgenomen.

Hoofdstuk 4: Overgangs- en slotregel

In dit hoofdstuk staat allereerst het overgangsrecht. Dit is overgenomen uit het Besluit ruimtelijke ordening. In dit slotregel is aangegeven hoe de regels moeten worden aangehaald.

6. Uitvoeringsaspecten

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Bij het opstellen van een bestemmingsplan (alook een wijzigingsplan) dient op grond van artikel 3.1.6 lid 1 sub f van het Besluit ruimtelijke ordening onderzoek plaats te vinden naar de economische uitvoerbaarheid van het plan.

Op grond van de grondexploitatie wet die per 1 juli 2008 in werking is getreden, worden overheden verplicht kosten te verhalen indien er sprake is van een bouwplan in de zin van artikel 6.2.1 van het Besluit ruimtelijke ordening. Daarvan is in dit geval geen sprake. Wel hebben de gemeente en initiatiefnemer een overeenkomst gesloten waarin onder andere het verhaal van eventuele planschade bij de initiatiefnemer en de eisen m.b.t. de benodigde kwaliteitsslag is geregeld. Verdere gemeentelijke kosten worden via de legesverordening afgewikkeld. Uit bovenstaande blijkt dat het plan economisch uitvoerbaar is.

6.2 Overleg en maatschappelijke uitvoerbaarheid

De procedures tot en met de vaststelling van een wijzigingsplan zijn door de wet geregeld (artikel 3.9a Wro).

Het Besluit ruimtelijke ordening (artikel 3.1.1) geeft aan dat burgemeester en wethouders bij de voorbereiding van een wijzigingsplan overleg voeren met de besturen van betrokken gemeenten en waterschappen en met die diensten van provincie en Rijk die betrokken zijn bij de zorg voor de ruimtelijke ordening of belast zijn met de behartiging van belangen welke in het plan in het geding zijn. Dit vooroverleg is ook in het kader van onderhavig wijzigingsplan gevoerd.

Naast het vooroverleg is er de gelegenheid om in het voortraject belanghebbenden te laten inspreken conform de gemeentelijke verordening. Hiervoor is door de gemeente Maasdonk niet gekozen, meteen is het ontwerp wijzigingsplan ter inzage gelegd. Het ontwerp wijzigingsplan heeft gedurende 6 weken ter inzage gelegen. De bekendmaking voor de ter inzage legging van het ontwerp wijzigingsplan stond op 30 mei 2014 in de Staatscourant, de Streekwijzer en op de website van de gemeente. De stukken lagen vanaf 2 juni 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.

Op 29 juli 2014 is onderhavig wijzigingsplan door het college van Burgemeester en Wethouders ongewijzigd vastgesteld.

7. Bijlagen

Bijlage 1 – Flora- en faunaonderzoek, Bureau Maerlant, 29 november 2013

Bijlage 2 – Landschappelijk inpassingsplan

Bijlage 3 – Verslag vooroverleg en zienswijzen