



experts in bodem, ruimte en milieu

Huygensweg 24
5482 TG Schijndel
Telefoon 073 - 547 72 53
E-mail info@milon.nl
Internet www.milon.nl

Titel

Bestemmingsplan "Buitengebied
Maasdonk, herziening Papen-
dijk/Hoolstraat ong. Nuland"

Initiatiefnemer

De heer R. Hartmann en mevrouw J. Witjes
Helschenhoek 1
5391 GA NULAND

Adviesbureau

MILON bv
Huygensweg 24
5482 TG Schijndel

Titel: Bestemmingsplan "Buitengebied Maasdonk, herziening Papendijk/Hoolstraat ong. Nuland"

Status: Vastgesteld

Datum: 9 december 2014

Initiatiefnemer: De heer R. Hartmann en mevrouw J. Witjes
Helschenhoek 1
5391 GA NULAND

Contactpersonen: De heer R. Hartmann en mevrouw J. Witjes

Projectnummer: 20131506

Auteur: Wilfred van der Velden

Projectleider: Wilfred van der Velden

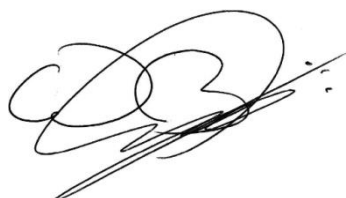
Telefoonnummer: 073-5477253

Faxnummer: 073-5493955

E-mail: info@milon.nl/wilfred@milon.nl

Website: www.milon.nl

Handtekening Projectleider:



Alle rechten voorbehouden. Niets uit deze uitgave mag worden vermenigvuldigd en/of openbaar gemaakt, in enige vorm of op enige wijze, hetzij elektronisch, mechanisch, door fotokopieën, opnamen of enig andere manier, zonder voorafgaande schriftelijke toestemming van de opdrachtgever en/of MILON bv.

Op al onze leveringen en diensten zijn onze algemene voorwaarden, gedeponeerd ter griffie van de Rechtbank 's-Hertogenbosch d.d. 3 juni 2010, en de RVOI-2001 van toepassing. De tekst en inhoud van deze voorwaarden zijn te raadplegen via www.milon.nl of worden op verzoek gratis toegezonden.



MILON bv is gecertificeerd conform ISO 9001 en VCA en erkend door het ministerie van VROM voor:**

- BRL SIKB 1000 "Monsterneming voor partijkeuringen", VKB-protocol 1001, 1002 en 1003;
- BRL SIKB 2000 "Veldwerk bij milieuhygiënisch bodemonderzoek", VKB-protocol 2001, 2002, 2003 en 2018;
- BRL SIKB 6000 "Milieukundige begeleiding van (water)bodemsaneringen, ingrepen in de waterbodem en nazorg" en VKB-protocol 6001 (processturing en verificatie).

Inhoudsopgave

1. Inleiding	3
1.1. Aanleiding	3
1.2. Ligging plangebied	3
1.3 Doel bestemmingsplan	4
1.4. Leeswijzer	4
2. Beschrijving van het plan	5
2.1. Inleiding	5
2.2. Bestaande situatie	5
2.3. Planbeschrijving	7
3. Beleidskader	9
3.1. Rijksbeleid	9
3.2. Provinciaal beleid	10
3.3. Gemeentelijk beleid	14
4. Milieuhygiënische aspecten	18
4.1. Bodem	18
4.2. Water	19
4.3. Archeologie	20
4.4. Ecologie	21
4.5. Geluid	22
4.6. Lucht	22
4.7. Geur	23
4.8. Externe veiligheid	24
4.9. Bedrijven en milieuzonering	25
5. Programmatische aspecten	27
5.1. Beeldkwaliteit	27
5.2. Verkeer en parkeren	27
5.3. Landschappelijke inpassing	28
6. Uitvoerbaarheid	32
6.1. Economische uitvoerbaarheid	32
6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid	32
7. Juridische aspecten	33
8. Slotconclusie	34

Bijlagen

1. Landschappelijk inpassingsplan Papendijk/Hoolstraat te Nuland, Buro Maerlant, 23-05-2014
2. Verklaring van geen bezwaar Ruimte voor Ruimte, Provincie Noord-Brabant, 1190319/1207144, 27 juni 2006
3. Verkennend bodemonderzoek aan de Papendijk Hoolstraat ong. te Nuland, MILON bv, 20131506-8, 11 februari 2014
4. Watertoets ter plaatse van de Papendijk-Hoolstraat ong. te Nuland, MILON bv, 20131506-5
5. Maasdonk – Nuland, Papendijk (NB). Archeologisch vooronderzoek, Bilan, 2005/22, 2005
6. Nuland Papenijk/Hoolstraat, Buro Maerlant, BM Rapport 2014, 4 februari 2014
7. Akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï, Plangebied Papendijk/Hoolstraat te Nuland gemeen- te Maasdonk, De Roever Omgevingsdienst, 2014003/C01/SB, 22 januari 2014
8. Rapport geur, Onderzoek geurcontouren en geuronderbouwing, Papendijk-Hoolstraat te Nu- land gemeente Maasdonk, De Roever Omgevingsdienst, 20140004/RK/C01, 23 januari 2014
9. Beeldkwaliteitsplan Hoolstraat – Papendijk, Nuland, Leenders Architecten Ingenieurs, 6 mei 2014
10. Verslag vooroverleg en zienswijzen

1. Inleiding

1.1. Aanleiding

In het kader van het voornemen van de heer R. Hartmann en mevrouw J. Witjes (initiatiefnemer) voor het bouwen van een woning aan de hoek Papendijk-Hoolstraat, is een principeverzoek bij de gemeente Maasdonk ingediend.

Het voornemen dat door de initiatiefnemer aan de gemeente Maasdonk is voorgelegd, past niet in het vigerende bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk. De gemeente heeft daarom aangegeven dat, in het kader van de te doorlopen bestemmingsplanprocedure en op basis van de door het bevoegd gezag aangegeven (rand)voorwaarden, een bestemmingsplan opgesteld dient te worden om de ontwikkeling mogelijk te maken.

Bij brief van 25 april 2012 heeft de gemeente Maasdonk principemedewerking toegezegd aan het plan van de initiatiefnemer onder voorwaarden zoals opgenomen in deze brief.

Met deze partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan wordt de planologische en juridische ruimte gecreëerd om het plan te realiseren.

1.2. Ligging plangebied

De locatie is gelegen aan de hoek Papendijk-Hoolstraat in het buitengebied van Nuland ten oosten van de bebouwde kern. Ten noordoosten ligt de kern Geffen. Het plangebied ligt op ruime afstand ten noorden van de Rijksweg A59. Eén en ander is weergegeven in de onderstaande afbeelding.

Afbeelding 1: Ligging plangebied op luchtfoto (bron: maps.google)



De Papendijk-Hoolstraat bestaat uit een fundering uit een eerder bouwplan aan de Hoolstraat. Het perceel is in bezit van de initiatiefnemer en is kadastraal bekend als gemeente Nuland, sectie E, nummer 1058 en 1059.

1.3 Doel bestemmingsplan

Met deze partiële herziening van het vigerende bestemmingsplan wordt de realisatie van het bouwen van de gewenste woning, planologisch en juridisch mogelijk gemaakt.

In deze bestemmingsplantoelichting wordt aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieuhygiënische effecten van de gewenste ruimtelijke ontwikkeling. Uit de toelichting dient te blijken hoe het bouwplan zich verhoudt – zowel in negatieve als positieve zin – tot de aanwezige functies en waarden op de planlocatie en de directe omgeving ervan. In dit kader worden, behalve het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets, alle ruimtelijke en milieukundige aspecten nader beschouwd.

Zoals in het verdere vervolg van deze ruimtelijke onderbouwing zal blijken, heeft het bouwplan geen negatieve ruimtelijk-fysieke, logistieke en milieuhygiënische gevolgen voor de planlocatie en de directe omgeving ervan.

1.4. Leeswijzer

In de volgende hoofdstukken wordt aandacht besteed aan de verschillende aspecten van de ruimtelijke onderbouwing. In hoofdstuk 2 wordt een beschrijving gegeven van de bestaande situatie en het toekomstige plan. Het vigerende beleid wordt uiteengezet in hoofdstuk 3. Voor een uitgebreide beschrijving van de milieuhygiënische aspecten zoals geluidshinder, bodemonderzoek en waterhuishouding, wordt verwezen naar hoofdstuk 4. In hoofdstuk 5 wordt ingegaan op de programmatische aspecten van het plan. Hoofdstuk 6 voorziet in een uiteenzetting van de economische en maatschappelijke uitvoerbaarheid van het plan. In hoofdstuk 7 worden de juridische aspecten van de te doorlopen ruimtelijke procedure behandeld. Tot slot wordt in hoofdstuk 8 de slotconclusie getrokken.

2. Beschrijving van het plan

2.1. Inleiding

Het voorliggende bestemmingsplan geeft een juridische regeling voor het bouwen van een woning. Het vigerende bestemmingsplan blijft, voor het omliggende gebied, ongewijzigd van kracht.

In dit hoofdstuk wordt een overzicht gegeven van de ontwikkelingen die aanleiding zijn geweest voor het nieuwe bestemmingsplan. Eerst wordt de bestaande situatie beschreven, gevolgd door een beschrijving van de gewenste situatie.

2.2. Bestaande situatie

In de huidige situatie was recentelijk een woning aanwezig welke was gelegen aan de Pependijk, deze is inmiddels gesloopt. Aan de Hoolstraat ligt een fundering van een woning welke nooit is voltooid. Het overige deel van het perceel is in gebruik als grasland. Hieronder zijn enkele foto's afgebeeld die een overzicht vormen van de huidige situatie. In de eerste foto is de inmiddels gesloopte woning te zien.

Afbeelding 2: Huidige situatie planlocatie

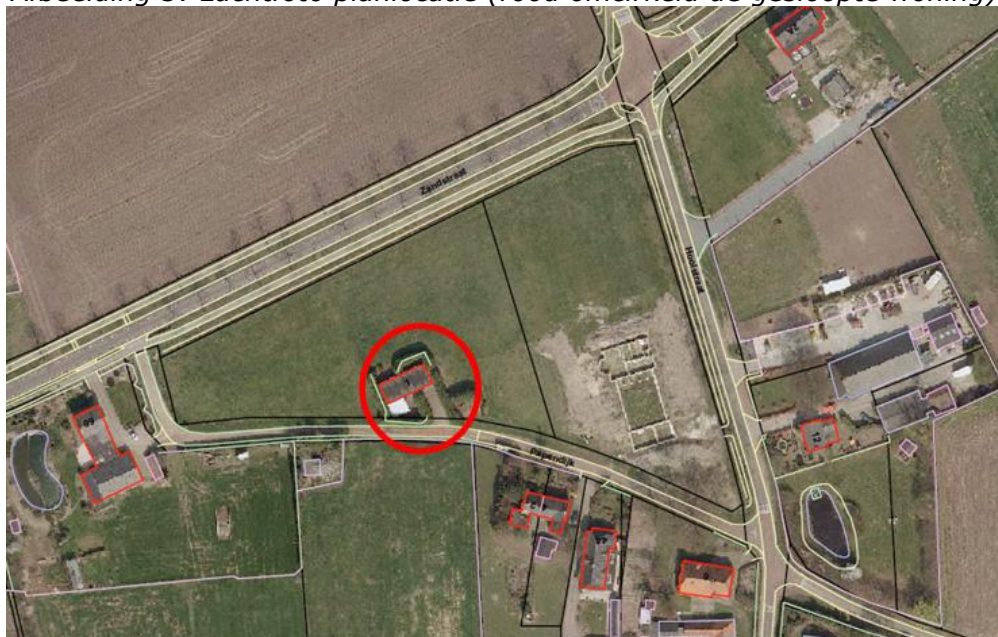




(bron: Google Maps en Hilberinkbosch Architecten)

Het plangebied ligt direct ten oosten van de kern Nuland, in de gemeente Maasdonk. Maasdonk ligt in het noorden van Noord-Brabant tussen 's-Hertogenbosch en Oss in. In de omgeving zijn verschillende agrarisch-technische, agrarische verwante bedrijven en burgerwoningen aanwezig. De omliggende gronden zijn voornamelijk in gebruik als weiland dan wel als akker. Het plangebied heeft gedeeltelijk een woonbestemming en gedeeltelijk een agrarische bestemming.

Afbeelding 3: Luchtfoto planlocatie (rood omcirkeld de gesloopte woning)



(bron: Hilberinkbosch Architecten)

2.3. Planbeschrijving

De initiatiefnemer is voornemens om het huidige woonvlak te verplaatsen in noordelijke richting en alle bestaande bebouwing en fundering te slopen. Tevens wordt alle verharding verwijderd evenals alle atypische beplanting. In onderstaande afbeelding is een schets opgenomen evenals een wat gedetailleerdere tekening van de nieuwe situatie.

Afbeelding 4: schets nieuwe situatie



(bron: Hilberinkbosch Architecten)

Het perceel wordt gesplitst in een weiland en een tuin waarin de woning met bijgebouw wordt gesitueerd. De tuin bestaat uit een bloemenweide, boomgaard, besloten hof, een brink en erf. Nieuwe hagen dienen als erfafscheiding. Hiermee wordt een duidelijke kwaliteitsslag gemaakt mede gezien het feit dat de fundering wordt verwijderd.

De woning wordt gebouwd in twee beuken voor wonen en slapen. Het bijgebouw biedt ruimte voor een garage. Het dierenverblijf in het weiland is geschikt voor paarden en wordt gezien als schuilhut.

Zoals hiervoor reeds aangehaald, is het bestemmingsvlak "Wonen" verplaatst in noordelijke richting. Dit wordt gezien als "vormverandering". Voor een vormverandering van het bestemmingsvlak "Wonen" is een landschappelijke inpassing vereist. De landschappelijke inpassing is opgenomen als bijlage 1 bij deze toelichting en is uitgewerkt in paragraaf 5.3. Om de aanleg van de landschappelijke inpassing juridisch te verankeren, is de bestemming "Groen" opgenomen in zowel de verbeelding als de regels en is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in de regels om de landschappelijke inpassing te garanderen.

3. Beleidskader

In dit hoofdstuk is relevant beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk niveau voor het plangebied opgenomen.

3.1. Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is door de minister van Infrastructuur en Milieu de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vastgesteld. Deze structuurvisie geeft een totaalbeeld van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid op rijksniveau. De Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vervangt de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de MobiliteitsAanpak en de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving.

Het Rijk streeft ernaar om Nederland concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig te maken. Gestreefd wordt naar een krachtige aanpak die ruimte geeft aan regionaal maatwerk, de gebruiker voorop zet, investeringen prioriteert en ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur met elkaar verbindt. Dit doet het Rijk samen met andere overheden en met een Europese en mondiale blik. Bij deze aanpak hanteert het Rijk een filosofie die uitgaat van vertrouwen, heldere verantwoordelijkheden, eenvoudige regels en een selectieve rijksbetrokkenheid. Zo ontstaat er ruimte voor maatwerk en ontwikkelingen van burgers en bedrijven.

Deze structuurvisie speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- De toenemende ruimtelijke verschillen in Nederland.
- De toename van mobiliteit richting 2040.
- De concentratie van sectoren in de stedelijke regio's rondom de mainports, brainport, greenports en de valleys.
- De aantrekkelijkheid van Nederland in de vorm van een ruimtelijke structuur met een netwerk van compacte steden in stedelijke regio's omringd door een onderscheidend open en natuurrijk landelijk gebied.
- De klimaatverandering, die ondermeer zorgt voor een stijgende zeespiegel.
- De groeiende vraag naar ruimte voor het opwekken en transporteren van elektriciteit en gas. Duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie verdienen daarbij speciale aandacht.
- Het omvangrijke stelsel van regels en procedures.

Het beleid in de nieuwe Structuurvisie biedt de volgende oplossingen:

- Verstedelijkings- en landschapsbeleid laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten.
- Bij gebiedsontwikkeling wordt de daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties leidend.
- Met het programma 'Eenvoudig Beter' kapt het Rijk in het woud van procedures en brengt het eenheid in het stelsel van regels.
- Het Deltaprogramma biedt een basis voor de gezamenlijke overheden om te werken aan bescherming tegen overstromingen, aan schoon water, aan de beschikbaarheid van voldoende zoet water en aan klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling.
- Er wordt meer ruimte geboden voor (de opwekking van) duurzame brandstoffen.
- Gebiedsontwikkelingen van nationaal belang (mainports, brainport, greenports en de valleys) worden doorgezet.

- Om de bereikbaarheid te verbeteren, zet het Rijk in op investeren, innoveren en in stand houden. Het Rijk geeft prioriteit aan het oplossen van bereikbaarheidsknelpunten voor de main-, brain- en greenports (inclusief achterlandverbindingen).
- Een verbetering van de bereikbaarheid door te letten op het samenspel tussen alle modaliteiten (weg, spoor en water) in samenhang met ruimtelijke ontwikkeling.

Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte om maatwerk te leveren. In het mobiliteitssysteem komt de gebruiker centraal te staan. En het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit met elkaar. Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland.

Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) / AMvB Ruimte

Voor de overzichtelijkheid van het beleid is gekozen voor het uitbrengen van één Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Daarbij wordt ingezet op nationale regels met betrekking tot onder andere zuinig ruimtegebruik, bescherming van kwetsbare gebieden en bescherming van het land tegen overstroming en wateroverlast. Doel is om vanuit een concreet nationaal belang een goede ruimtelijke ordening te bevorderen. De inhoud van de AMvB Ruimte moet worden verwerkt in plannen van lagere overheden zoals structuurvisies en bestemmingsplannen van provincies en gemeenten.

De voorgenomen ontwikkeling betreft het gebruik van een plangebied waarbinnen reeds de mogelijkheid bestaat een woning te realiseren. Alle bestaande bebouwing wordt gesloopt en er komt geen extra woning bij. Hiermee past het plan binnen het rijksbeleid met betrekking tot zuinig ruimtegebruik en een goede ruimtelijke ordening.

3.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening 2014

Op 19 maart 2014 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening 2014 in werking getreden. Deze structuurvisie is een actualisatie van de visie die in 2010 werd vastgesteld. Belangrijke beleidswijzigingen hebben betrekking op de realisatie van natuur en de transitie naar zorgvuldige veehouderij in Brabant. De structuurvisie is opgebouwd uit twee delen (A en B) en een uitwerking.

Deel A bevat de hoofdlijnen van het beleid. Hierin heeft de provincie haar belangen gedefinieerd en ruimtelijke keuzes gemaakt. Deze belangen en keuzes zijn gebaseerd op trends en ontwikkelingen. Ook beschrijft de provincie vanuit welke filosofie ze haar doelen wil bereiken. Die is: 'samenwerken aan kwaliteit'. De provincie realiseert haar doelen op vier manieren: door regionaal samen te werken, te ontwikkelen, te beschermen en te stimuleren.

In deel B beschrijft de provincie vier ruimtelijke structuren: de groenblauwe structuur, het landelijk gebied, de stedelijke structuur en de infrastructuur. Voor iedere structuur formuleert de provincie ambities en beleid. Per beleidsdoel is aangegeven welke instrumenten de provincie inzet om haar doelen te bereiken.

Op de verbeelding behorende bij de structuurvisie ligt het plangebied in de "Groenblauwe mantel".

Afbeelding 5: locatie Papendijk-Hoolstraat in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening



De groenblauwe mantel bestaat overwegend uit gemengd landelijk gebied met belangrijke nevenfuncties voor natuur en water. Het zijn meestal gebieden grenzend aan het kerngebied natuur en water die bijdragen aan de bescherming van de waarden in het kerngebied. Ook de groene gebieden door én nabij de stedelijke omgeving zijn onderdeel van de groenblauwe mantel. De waarden in de groenblauwe mantel zijn vaak gekoppeld aan landschapselementen (zoals houtwallen en heggen), het watersysteem (zoals de aanwezigheid van kwel) en het voorkomen van bijzondere planten en dieren.

Het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, water (-beheer) en landschap is een belangrijke opgave. 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 bestaande bebouwing, een oude fundering en atypische beplanting in de groenblauwe mantel. Deze verwijdering levert een aanzienlijke kwaliteitswinst op evenals de doorgevoerde landschappelijke inpassing welke verder in deze toelichting nader wordt uitgewerkt.

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 onder andere landschappelijke kwaliteitswinst 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.

Verordening ruimte

Provinciale Staten hebben onlangs de Verordening ruimte 2014 vastgesteld, op 19 maart is deze in werking getreden. Ten opzichte van de Verordening ruimte 2012 omvat de ontwerp-verordening diverse wijzigingen. Deze hebben in hoofdzaak betrekking op:

- vereenvoudiging en verduidelijking: de opbouw van de Ontwerpverordening ruimte 2014 is gewijzigd waardoor ze beter aansluit bij de systematiek van de bestemmingsplannen. Daarnaast is er gekozen voor een directer taalgebruik met meer opsommingen, eenvoudigere zinnen en herkenbare formuleringen;
- wijzigingen vanwege het rijksbeleid: met de vaststelling van het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) is het rijksbeleid gewijzigd. Dat heeft ook gevolgen voor de kaders die in de provinciale verordening zijn opgenomen;
- wijzigingen vanwege het landbouwbeleid: deze hebben in hoofdzaak betrekking op het beleid voor veehouderijen en de transitie naar zorgvuldige veehouderij en het beleid rond mestverwerking;
- wijzigingen vanwege het natuurbeleid: deze wijziging heeft met name betrekking op het compensatiebeleid;
- overige wijzigingen: er zijn diverse wijzigingen doorgevoerd vanuit praktijkervaringen.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij één van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. Gelet op de behoefte aan meer flexibiliteit is de provincie voornemens om periodiek te bezien of actualisatie van de verordening gewenst is.

Deze verordening bestaat uit kaartmateriaal en regels waarmee gemeenten rekening moeten houden bij het opstellen van ruimtelijke plannen. De verordening bevat regels voor:

- Stedelijke ontwikkeling;
- Ecologische hoofdstructuur & groenblauwe mantel;
- Water;
- Agrarisch gebied, intensieve veehouderij en glastuinbouw;
- Cultuurhistorie;
- Niet agrarische activiteiten buiten stedelijk gebied.

Het plangebied is niet gelegen in stedelijk gebied. Wel is de locatie gelegen in "Natuur en landschap: Groenblauwe mantel".

Afbeelding 6: Locatie Papendijk-Hoolstraat, Verordening Ruimte, Natuur en landschap



Het beleid in de groenblauwe mantel is gericht op het behoud en vooral de ontwikkeling van natuur, watersysteem en landschap. Voor de natuur betekent dit vooral versterking van de leefgebieden voor plant- en diersoorten en de bevordering van de biodiversiteit buiten de EHS.

Binnen de groenblauwe mantel hanteert de provincie een 'ja, mits' benadering. De 'mits' is daarbij vooral gericht op de voorwaarde dat een ontwikkeling een positieve bijdrage levert aan de bescherming en ontwikkeling van de onderkende ecologische en landschappelijke waarden en kenmerken in het gebied. De groenblauwe mantel biedt daarbij ruimte voor ontwikkeling van dezelfde functies als binnen het gemengd landelijk gebied; de omvang van de ruimte verschilt daarbij wel. In de groenblauwe mantel is het beleid met name gericht op functies die de groene waarden in de omgeving ondersteunen. Dat betekent dat functies die geen binding (meer) hebben met de groene omgeving minder ontwikkelingsruimte krijgen.

Nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen binnen de mantel zijn mogelijk, mits ze gunstig zijn voor de natuur- en landschapswaarden en het bodem- en watersysteem.

Het planvoornemen grijpt niet in, in de ter plaatse aanwezige waarden en kenmerken van het gebied. Daarnaast wordt aangegeven hoe aanwezige waarden worden gerespecteerd en beschermd en worden middels een landschappelijke inpassing aanwezige waarden behouden en waar mogelijk versterkt. Deze toelichting bevat de verantwoording van de ontwikkeling.

Het plangebied bevindt is niet in "Integratie stad-land" gelegen maar de ontwikkeling vindt plaats conform reeds vergunde Ruimte-voor-Ruimte-rechten welke worden beschreven in paragraaf 3.3.

Strijdigheid met de Verordening ruimte heeft onderhavig initiatief niet.

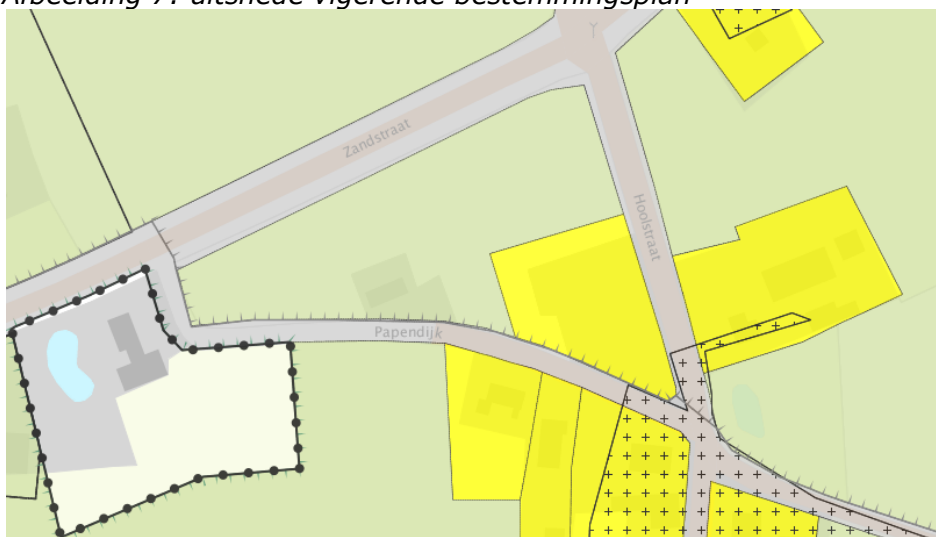
3.3. Gemeentelijk beleid

Voor de ontwikkeling aan de Papendijk-Hoolstraat dient eveneens rekening te worden gehouden met het gemeentelijk beleid. In deze paragraaf worden de van toepassing zijnde gemeentelijke beleidsstukken behandeld.

Vigerend bestemmingsplan: Buitengebied Maasdonk

In het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk is het plangebied bestemd voor "Wonen" en voor "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden". Navolgend is een uitsnede van de plankaart van dit bestemmingsplan opgenomen.

Afbeelding 7: uitsnede vigerende bestemmingsplan



De als "Wonen" op de kaart aangegeven gronden zijn bestemd voor burgerwoningen met een maximale inhoud van 600 m³, met bijbehorende bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 100 m² en voorzieningen. Er mogen hier uitsluitend bouwwerken ten behoeve van het wonen worden opgericht.

De als "Agrarisch met waarden – Landschapswaarden" op de kaart aangegeven gronden zijn onder andere/met name (indien aangeduid) bestemd voor agrarisch grondgebruik en agrarische bedrijfsuitoefening, extensief recreatief medegebruik, glastuinbouwbedrijven, zorgboerderij, theeterras, etcetera.

Oprichting van een woning mag slechts plaatsvinden binnen het aangegeven bouwvlak en tot een maximale inhoud van 600 m³ met bijbehorende bijgebouwen met een maximale oppervlakte van 100 m². Onderhavig plan is hiermee strijdig. Het vernemen is immers om (gedeeltelijk) buiten het bestaande bouwvlak een woning op te richten met een inhoud van 1.100 m³ en een bijgebouw met een oppervlakte van 130 m². Hiertoe dient het bouwvlak te worden verlegd/vergroot.

Notitie voor het opstellen van een programma woningbouw Maasdonk 2004-2015/2020

Om het gemeentelijk volkshuisvestingsbeleid uit te kunnen voeren, is een meerjarenprogramma woningbouw opgesteld. Gelet op de bestaande woningvoorraad en de vergrijzing zullen veel woningen nodig zijn voor het huisvesten van senioren. Bij voorkeur worden deze woningen in het centrumgebied van de Maasdonkse kernen gesitueerd.

Voor het buitengebied geldt dat woningen mogen worden gebouwd als er wordt bijgedragen aan een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. De plannen mogen niet concurreren met gemeentelijke plannen.

De notitie gaat in op het realiseren van nieuwe/extra woningen voor de huisvesting van de bevolking. In onderhavig plan is geen sprake van een toename in het aantal woningen. Het betreft het verleggen/vergroten van een bouwvlak voor een woning waarvoor reeds een woonbestemming bestaat. Hiermee wordt geconcludeerd dat er geen sprake is van concurrentie met gemeentelijke plannen. Tevens is er sprake, zoals uit deze toelichting blijkt, van een verbetering van de kwaliteit van het buitengebied. Met het oog op het woningbouwprogramma wordt geconcludeerd dat er geen belemmering bestaat onderhavig plan vast te stellen.

Welstandsnota Maasdonk

De gemeente Maasdonk heeft om een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving te creëren waarbij bovendien de waarde van het onroerend goed en vestigingsklimaat wordt versterkt, een welstandsnota opgesteld. De welstandsnota heeft dan ook als doel de burger vooraf in alle openheid te informeren en inzicht te geven in de betreffende welstandsaspecten. De criteria zijn middels de welstandsnota meer geobjectiveerd en gemotiveerd.

Vergunde situatie

Middels een bouwvergunning en vrijstelling artikel 19 lid 1 WRO is enige jaren geleden een Ruimte voor Ruimte woning toegestaan. Deze woning had een inhoud van 900 m³ en een bijgebouw van 200 m². De huidige initiatiefnemers willen gebruik maken van de vergunde bouwrechten maar willen een woning met bijgebouw realiseren met afwijkende inhoud en oppervlaktes. In onderstaande tabel zijn beide situaties tegen elkaar afgezet.

Dimensionering	Vergund	Onderhavig plan
Woning	900 m ³	1.100 m ³
Bijgebouw	200 m ² en 750 m ³	130 m ² en 510 m ³
Totaal	1.650 m³	1.610 m³

Uit bovenstaande is af te leiden dat het totale volume van de bouwmassa's afneemt met 40 m³. Gelet op het gestelde in de structuurvisie Groene Schil Nuland (zie volgende paragraaf) is dit voorstelbaar.

Door de aankoop van de Ruimte voor Ruimte bouwtitel is voldaan aan de bijdrage voor een eventuele noodzakelijk natuur-/groencompensatie.

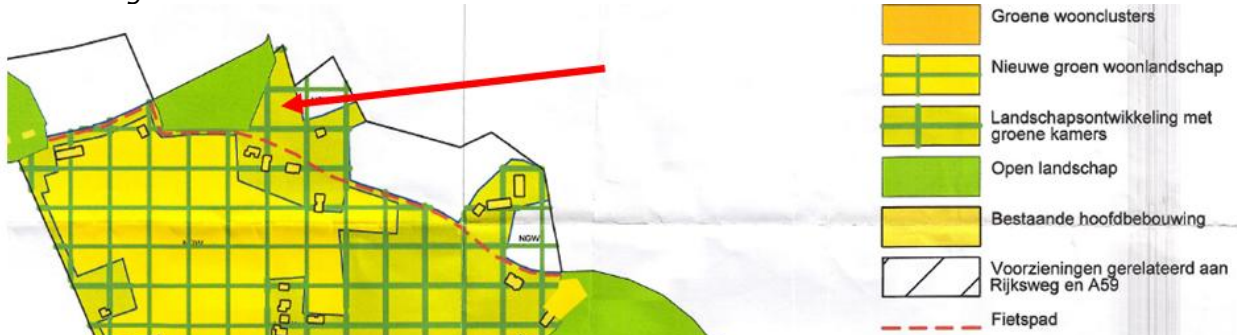
Een afschrift van de provinciale goedkeuring waaruit blijkt dat wordt voldaan aan de uitgangspunten van de ruimte-voor-ruimte-regeling is bijgevoegd als bijlage 2.

Structuurvisie Groene Schil Nuland

Op 21 april 2009 heeft de gemeenteraad de structuurvisie Groene Schil Nuland vastgesteld. De structuurvisie Groene Schil Nuland omvat het gebied aan de oost-, zuid- en westzijde van de Nulandse komrand.

Het doel van de visie is het komen tot een kwaliteitsverbetering van het gebied rond de kern Nuland. Deze kwaliteitsslag wordt bereikt door de sloop van (voormalige) agrarische bebouwing, de aanleg van natuur en landschap en het herstel van cultuurhistorisch waardevolle elementen. Ook worden de recreatieve waarden van het gebied vergroot (meer fietspaden, meer groen en meer wandelmogelijkheden).

Afbeelding 8: uitsnede visiekaart Structuurvisie Groene Schil Nuland



Op grond van de visie is onderhavige locatie bedoeld voor Landschapsontwikkeling met groene kamers, zie bovenstaande afbeelding.

In de visie is ervoor gekozen om de woonbebouwing voor het merendeel in groene kamers in te passen. Het doel is om een nieuw woonlandschap te creëren dat zorgt voor een duidelijker begrenzing van het landschap tussen Geffen en Nuland en dat tevens een bijzonder woonmilieu aanbiedt met wonen in groene kamers, met grote kavels en de mogelijkheid voor het hebben van hobbyvee.

Voor de gebieden Westrand en Oostrand van Nuland is het beleid landschapsontwikkeling met groene kamers. Dat wil zeggen dat het gebied door houtwallen wordt opgedeeld in een aantal "groene kamers". De bestaande woningen worden hierin opgenomen.

De visie Groene Schil Nuland geeft aan dat langs de noordzijde van de Papendijk geen verdere verdichting plaats kan vinden, behoudens een reeds vergunde Ruimte voor Ruimte woning (de woning waartoe de reeds gerealiseerde fundering op de planlocatie aanwezig is) op de kruising met de Hoolstraat, zie onderstaande afbeelding. De nieuwe woning zal direct ten noorden hiervan worden gerealiseerd.

Afbeelding 9: uitsnede schets groen landschap Schotsheuvel/Papendijk, Groene Schil



Daarnaast voorziet het initiatief in de behoefte van landschapsontwikkeling in groene kamers. Tevens blijft, conform de visie, het open landschap op het noordelijke deel van het perceel behouden. Hiermee vormt onderhavig plan een aanzienlijke kwaliteitsverbetering ten opzichte van de vergunde situatie.

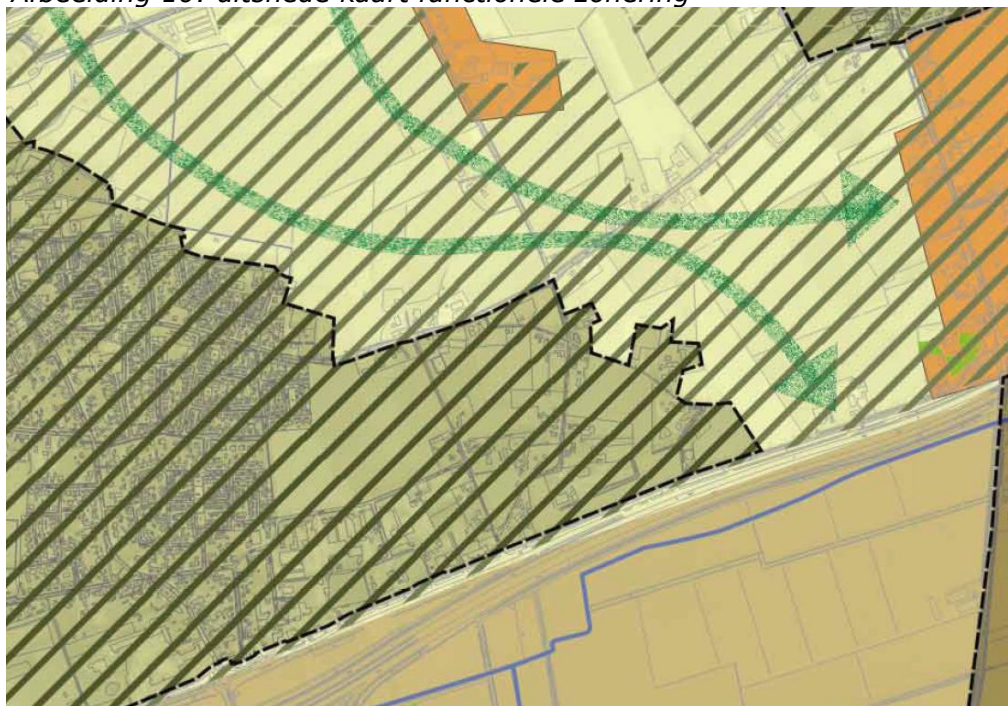
3.4.2 Structuurvisie Buitengebied

In december 2009 is door de gemeente Maasdonk de "Structuurvisie Buitengebied" vastgesteld. 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 conform de Structuurvisie Buitengebied aangeduid als AHS-Extensiveringsgebied.

Extensiveringsgebieden zijn zones rondom bestaande kernen waar al sprake is van meer menging van functies waardoor ruimhartiger met de mogelijkheden voor ontwikkelingen kan worden omgegaan. Het plangebied bevindt zich in een zone waarin functieverandering naar Wonen tot de mogelijkheden behoort. De locatie is reeds bestemd als woonlocatie, er vindt middels onderhavig plan slechts een verlegging plaats van het bouwvlak en er is sprake van een afname van bouwvolume.

Afbeelding 10: uitsnede kaart functionele zonering



Conclusie

Op basis van hiervoor aangehaald beleid, kan worden geconcludeerd dat er enerzijds geen belemmeringen bestaan vanuit dit beleid en dat er anderzijds voldaan wordt aan eventuele voorwaarden tot de realisatie voor voorgenomen herontwikkeling.

4. Milieuhygiënische aspecten

Tussen zowel milieubeleid, landschapskwaliteit als ruimtelijke ordening bestaat een duidelijke relatie. De milieu- en landschapskwaliteit vormen een belangrijke afweging bij de ontwikkeling van ruimtelijke functies. Bij de afweging van het wel of niet toestaan van ruimtelijke functies dient te worden onderzocht welke (milieuhygiënische) aspecten daarbij een rol spelen. In dit hoofdstuk komen alle relevante aspecten achtereenvolgens aan de orde.

4.1. Bodem

Het doel van de bodemtoets bij ruimtelijke plannen is de bescherming van de bodem. Een bodemtoets moeten worden uitgevoerd om te kunnen beoordelen of de bodem geschikt is voor de geplande functie en of er sprake is van een eventuele saneringsnoodzaak. Bij een ruimtelijk plan dient rekening te worden gehouden met de bodemkwaliteit ter plaatse. De reden hiervoor is dat eventueel aanwezige bodemverontreiniging van groot belang kan zijn voor de keuze van bepaalde bestemmingen en/of voor de uitvoerbaarheid van het plan.

Door MILON te Schijndel is in januari en februari 2014 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Het onderzoek is uitgevoerd in verband met de herontwikkeling van de locatie, met als leidraad het onderzoeksprotocol NEN 5740. Hieronder zijn de onderzoeksresultaten samengevat.

Vooronderzoek

De onderzoekslocatie bevindt zich aan de Papendijk en Hoolstraat ten oosten van het centrum van Nuland. De locatie is nagenoeg geheel onbebouwd en is in gebruik als landbouwgrond. Binnen de onderzoekslocatie valt een klein gedeelte van een fundering van een woonhuis welke nooit is voltooid. In een eerder uitgevoerd bodemonderzoek zijn op de locatie in de grond geen en in het grondwater licht verhoogde concentraties aangetoond. Op basis van het vooronderzoek wordt ter plaatse van de onderzoekslocatie geen bodemverontreiniging verwacht. Daarom is conform NEN 5740 de hypothese 'onverdachte locatie' opgesteld.

Onderzoeksresultaten

Tijdens de veldwerkzaamheden zijn in de boven- en ondergrond geen bijmengingen waargenomen of waarnemingen gedaan welke kunnen duiden op een bodemverontreiniging. Er is geen asbestverdacht materiaal aangetroffen. In onderstaande tabel zijn de analyseresultaten samengevat.

Onderzoeksresultaten grond en grondwater

Onderzoeksresultaten grond en grondwater		
bovengrond	-	-
ondergrond	-	-
grondwater	koper, zink en cadmium	licht verhoogd

∴ geen verhoging aangetroffen

Conclusie en aanbevelingen

Het onderzoek heeft geleid tot een goed beeld van de bodemkwaliteit ter plaatse van de onderzoekslocatie. Een noemenswaardige verontreiniging is niet aangetroffen. Wat betreft de milieuhygiënische bodemkwaliteit bestaat er ons inziens geen belemmering voor het huidige en toekomstige gebruik van de locatie.

Vervolgonderzoek naar de licht verhoogde concentraties in het grondwater wordt niet zinvol geacht. Dit verkennend bodemonderzoek is geen bewijsmiddel zoals bedoeld in het Besluit bodemkwaliteit. Afhankelijk van de bestemming en toepassing bij afvoer van de grond kan een partijkeuring (AP04) noodzakelijk zijn.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 3.

4.2. Water

Bij de watertoets gaat het om het verantwoorden van de waterhuishoudelijke aspecten bij ruimtelijke plannen en besluiten. Met behulp van de watertoets wordt gestreefd om het waterhuishoudkundig aspect in combinatie met het ruimtelijke beleid toe te passen op het beoogde plangebied.

Vanuit verschillende overheidsniveaus zijn beleid en uitgangspunten geformuleerd wat betreft de omgang met afstromend hemelwater. De belangrijkste eisen zijn het hydrologisch neutraal ontwikkelen en het doorlopen van de trits hergebruik – vasthouden – berging – afvoer voor de omgang met hemelwater. De locatie valt binnen het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Bij (ruimtelijke) veranderingen binnen het plangebied dan wel het beheer van de waterhuishouding dient in een vroegtijdig stadium overleg te worden gezocht met de gemeente en het waterschap Aa en Maas. Ook voor het waterschap is hydrologisch neutraal ontwikkelen speerpunt bij ruimtelijke ingrepen in haar beheersgebied. In onderstaande tabel is weergegeven hoe de verhardingssituatie er in de huidige en toekomstige situatie uitziet.

Verhardingssituatie huidige en toekomstige situatie

	Huidige m ²	Toekomstig m ²
Bestaande te verwijderen fundering	445	-
Toekomstige woning	-	210
Bijgebouw toekomstige woning	-	130
Toekomstig dierenverblijf	-	30
Verharding rondom toekomstige woning/bijgebouw/dierenverblijf (zoals inrit en terras)	-	470
Totaal verhard/bebouwd	445	840
Totaal onverhard	9.651	9.256
Totaal terrein (kad. E1058 en E1059)	10.096	10.096

Uit de tabel blijkt dat door de herontwikkeling van de locatie het verhard oppervlak toeneemt met 395 m².

Het toetsinstrumentarium van waterschap Aa en Maas en De Dommel is voor deze locatie toegepast op basis van de hiervoor beschreven verhardingssituatie met een aangenomen GHG van 0,6 m-mv en een afvoercoëfficiënt van 0,67 l/s/ha. Het bestaand verhard oppervlak is circa 445 m² en in de toekomstige situatie zal het verhard oppervlak toenemen met circa 395 m². De infiltratiesnelheid is aangenomen op 1 m/dag.

De belangrijkste inrichtingvoorwaarden voor onderhavige locatie zijn daarmee de volgende:

- de bergingseis voor een T=10-situatie bedraagt 17,27 m³ water;
- de bergingseis voor een T=10+10%-situatie bedraagt 19 m³ water;
- de bergingseis voor een T=100-situatie bedraagt 22,73 m³ water;
- de bergingseis voor een T=100+10%-situatie bedraagt 25 m³ water;
- de afvoercoëfficiënt van 2,65 m³/uur (T=10+10%) mag niet overschreden worden.

Het huishoudelijke afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige situatie wordt afgevoerd naar het gemeentelijke vuilwaterstelsel (drukriool). Het hemelwater wordt hier echter niet op aangesloten.

Met het oog op de herontwikkeling van het plangebied is het (vanuit de initiatiefnemer) wenselijk om een ondergrondse voorziening te realiseren. Daarom wordt geadviseerd om infiltratiekratten aan te leggen. Omdat de GHG zich op 0,6 m-mv bevindt, dienen ondiepe kratten te worden gebruikt. Aanbevolen wordt om deze aan te leggen onder oppervlaktes met een lage (verkeers)belasting zoals een tuin. En niet onder bijvoorbeeld een inrit of parkeerplaats.

Tevens heeft de initiatiefnemer aangegeven het aanleggen van een zaksloot als oplossingsrichting open te houden. Voor het aanleggen van een zaksloot is gezien de grootte van de planlocatie voldoende ruimte en is derhalve een goed alternatief.

Door de aanleg van de infiltratiekratten wordt tegemoet gekomen aan de uitgangspunten van waterschap Aa en Maas en de gemeente Maasdonk en wordt hydrologisch neutraal ontwikkeld.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 4.

4.3. Archeologie

In 1992 is het Verdrag van Malta ondertekend en in 1995 is dit verdrag in werking getreden. Doelstelling van het Verdrag van Malta is de bescherming en het behoud van archeologische waarden. Als gevolg van dit verdrag wordt in het kader van de ruimtelijke ordening het behoud van het archeologisch erfgoed meegewogen zoals alle andere belangen die bij de voorbereiding van het plan een rol spelen.

De inhoud van het Verdrag van Malta is neergelegd in de Wet op de Archeologische Monumentenzorg die op 1 september 2007 van kracht is geworden en een wijziging van de Monumentenwet 1988 tot gevolg heeft gehad. Op grond van deze aangescherpte regelgeving stellen Rijk en provincie zich op het standpunt dat in het ruimtelijk beleid zorgvuldig met het archeologische erfgoed moet worden omgegaan. Voor gebieden waar archeologische waarden voorkomen of waar reële verwachtingen bestaan dat ter plaatse archeologische waarden aanwezig zijn, dient voorafgaand aan bodemingrepen archeologisch onderzoek te worden uitgevoerd. De uitkomsten van het archeologisch onderzoek dienen vervolgens waardig in de belangenafweging te worden betrokken.

Ten behoeve van een vorige bouwplan (waarvoor de aanwezige fundering is gerealiseerd) is in 2005 een archeologisch onderzoek uitgevoerd waarbij onderstaande conclusie is getrokken.

Uit het bureauonderzoek blijkt dat het plangebied een hoge archeologische trefkans heeft. In de omgeving van het plangebied zijn diverse archeologische waarnemingen bekend die stammen uit de late bronstijd tot de Nieuwe tijd.

Uit het veldonderzoek blijkt het esdek in het gehele plangebied in meer of mindere mate is afgegraven en het onderliggende bodemprofiel geheel is verstoord. In het plangebied werden geen archeologische lagen of relevante archeologische indicatoren aangetroffen. Er zijn dus geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van een archeologische vindplaats. Op basis van de resultaten van het onderzoek wordt geen vervolgonderzoek aanbevolen.

Het realiseren van de voorgenomen woning vormt geen belemmering met betrekking tot het aspect archeologie.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 5.

4.4. Ecologie

De Flora- en faunawet heeft betrekking op de bescherming van in het wild voorkomende plant- en diersoorten. Deze bescherming heeft als doel het voortbestaan van soorten (geen individuen) te waarborgen. Het veroorzaken van schade aan planten en dieren is in principe verboden, tenzij men hier uitdrukkelijke toestemming voor heeft (nee, tenzij principe). De verbodsbepalingen gelden voor circa 500 plant- en diersoorten.

Voor onderhavig plan hiertoe een ecologisch onderzoek uitgevoerd. Het veldonderzoek werd uitgevoerd op 22 januari 2014 door de heer J. van Suijlekom van Buro Maerlant. Hieronder zijn kort de conclusies en aanbeveling uiteengezet.

Soorten/functies

In het plangebied, of binnen de invloedssfeer van de werkzaamheden, zijn de volgende potentiële natuurwaarden aangetroffen waar inzake de Flora- en faunawet rekening mee gehouden dient te worden;

- Algemene broedvogels (niet jaarrond beschermd) in de bomen nabij de randen van het plangebied.

Effecten

Doordat de werkzaamheden op het land plaatsvinden op een vrijwel vegetatielose akker en preventief afdoende maatregelen kunnen worden getroffen, zijn géén negatieve effecten op broedende vogels te verwachten. De onderstaande aanbevelingen inzake vogels zijn eerder preventief van aard.

Beschermde gebieden

Het plangebied ligt niet in beschermde gebieden krachtens Natura 2000 / EHS. Er is voldoende aannemelijk gemaakt, dat effect van het plan op beschermde gebieden in de (ruimere) omgeving uitgesloten zijn.

Vogels

Doordat de kans bestaat dat broedende vogels aanwezig zijn, wordt preventief aanbevolen het bouwrijp maken van het plangebied uit te voeren buiten het broedseizoen: ná half juli en vóór half maart. Indien binnen een straal van 50 meter geen nesten aanwezig zijn, is het zondermeer mogelijk te werken ook binnen deze periode. Wanneer het plangebied gaat vergruigen kan een andere situatie ontstaan. Het verstoren van broedende vogels is conform de Flora- en faunawet niet toegestaan.

Overige soorten

Voorkomen dient te worden dat de ontwikkellocatie gaat verruigen en soorten zich alsnog kunnen vestigen.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 6.

4.5. Geluid

Wegverkeer

Omdat er sprake is van de realisatie van een bouwblok voor een geluidgevoelige bestemming (woning) is de geluidbelasting voor het nieuwbouwplan bepaald aan de hand van een onderzoek. In dit onderzoek is de geluidbelasting op deze nieuwe locatie bepaald en getoetst aan de geldende wettelijke grenswaarden en het gemeentelijk geluidbeleid.

De geluidbelasting vanwege het wegverkeerslawaai voor de nieuwe woonlocatie op het perceel dat omsloten is door de Zandstraat, Hoolstraat en Papendijk, is onderzocht voor het maatgevende jaar 2023.

Uit het onderzoek blijkt dat de hoogste geluidbelasting L_{den} vanwege een zoneringsplichtige weg tot 51 dB bedraagt (inclusief aftrek ex art. 110g).

De voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden door het wegverkeerslawaai op de Hoolstraat. De overschrijding vindt plaats op de oostgevel van het noordelijke woongebouw en bedraagt 3 dB.

De gemeente wordt verzocht om, gelijktijdig met onderhavige bestemmingsplanprocedure, een hogere waarde te verlenen voor deze overschrijding. Dit is mogelijk doordat:

- aan de achterzijde van de sprake is van een geluidluwe zijde;
- de grenswaarde van 53 dB niet wordt overschreden.

Om binnen de woning een acceptabel woon- en leefklimaat te hebben zal de geluidwering van de gevel moeten voldoen aan de in het Bouwbesluit opgenomen minimale waarde voor de $G_{a;k}$. Hierbij moet worden gerekend met de gecumuleerde geluidbelastingen uit de geluidsrapportage voor wegverkeer. Dit onderzoek wordt uitgevoerd in het kader van de aanvraag om omgevingsvergunning voor het bouwen van het woonhuis met bijgebouw(en).

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 7.

Het formulier voor de ontheffing voor de hogere waarden is gelijktijdig met onderhavig plan in procedure gebracht.

4.6. Lucht

Sinds 15 november 2007 staan de hoofdlijnen voor regelgeving rondom luchtkwaliteits-eisen beschreven in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5 Wm). Bij de start van een project moet onderzocht worden of het effect relevant is voor de luchtkwaliteit. Artikel 5.16 Wm (lid 1) geeft weer, onder welke voorwaarden bestuursorganen bepaalde bevoegdheden (uit lid 2) mogen uitoefenen. Als aan minimaal één van de volgende voorwaarden wordt voldaan, vormen luchtkwaliteitseisen in beginsel geen belemmering voor het uitoefenen van de bevoegdheid:

- er is geen sprake van een feitelijke of dreigende overschrijding van een grenswaarde;
- een project leidt – al dan niet per saldo – niet tot een verslechtering van de luchtkwali

- teit;
- een project draagt "niet in betekenende mate" bij aan de luchtverontreiniging;
 - een project past binnen het NSL (Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit);
 - of binnen een regionaal programma van maatregelen.

In de regeling "niet in betekenende mate" (NIBM) is een lijst met categorieën van gevallen (inrichtingen, kantoor- en woningbouwlocaties) opgenomen die niet in betekende 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. Een project is NIBM, als aannemelijk is dat het project 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 (PM_{10}) of stikstofdioxide (NO_2). Dit komt overeen met 1,2 microgram/ m^3 voor zowel fijn stof en NO_2 . Voor kleinere ruimtelijke en verkeersplannen die effect kunnen hebben op de luchtkwaliteit heeft VROM in samenwerking met InfoMil een specifieke rekentool ontwikkeld. Daarmee kan op een eenvoudige en snelle manier worden bepaald of een plan niet in betekenende mate bijdraagt (NIBM) aan luchtverontreiniging.

Het onderhavige project valt onder voornoemde lijst met categorieën van gevallen (woningen < 3.000). Wanneer er minder dan 3.000 woningen worden gerealiseerd, hoeft er volgens de Regeling NIBM geen luchtkwaliteitonderzoek te worden uitgevoerd.

Het realiseren van de voorgenomen woning vormt geen belemmering met betrekking tot het aspect luchtkwaliteit en een goed woon- en leefklimaat is gewaarborgd.

4.7. Geur

Per 1 januari 2007 is de Wet geurhinder en veehouderij in werking getreden. Een woning is een geurhindergevoelig object in de zin van deze wet. Indien een nieuwe ruimtelijke activiteit wordt ontplooid, dient getoetst te worden of het woon- en leefklimaat op de te ontwikkelen locatie gehandhaafd kan blijven en of niemand onevenredig in zijn belangen wordt geschaad.

Om mede het woon- en leefklimaat van omliggende woningen te beschermen, ligt om agrarische bedrijven heen een geurhindercontour. Daarnaast mag, om niemand onevenredig in zijn belangen te schaden, een reeds bestaande activiteit geen hinder ondervinden in het uitoefenen van zijn bedrijf binnen de grenzen van zijn bestaande bouwblok.

Om dit te onderzoeken is vanwege de directe nabijheid van veehouderijen een geuronderzoek uitgevoerd waarvan hieronder kort de conclusie is weergegeven.

De ruimtelijke ontwikkelingen vinden plaats buiten de worst-case geur- en afstandscontouren van de omliggende veehouderijen. Wat betreft voorgrondbelasting en afstanden is sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat. Ook op basis van de achtergrondbelasting is sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat.

Omdat de te realiseren woningen buiten de worst-case geur- en afstandscontouren van omliggende veehouderijen worden geprojecteerd, is geen sprake van een belemmering voor de veehouderijen. Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 8.

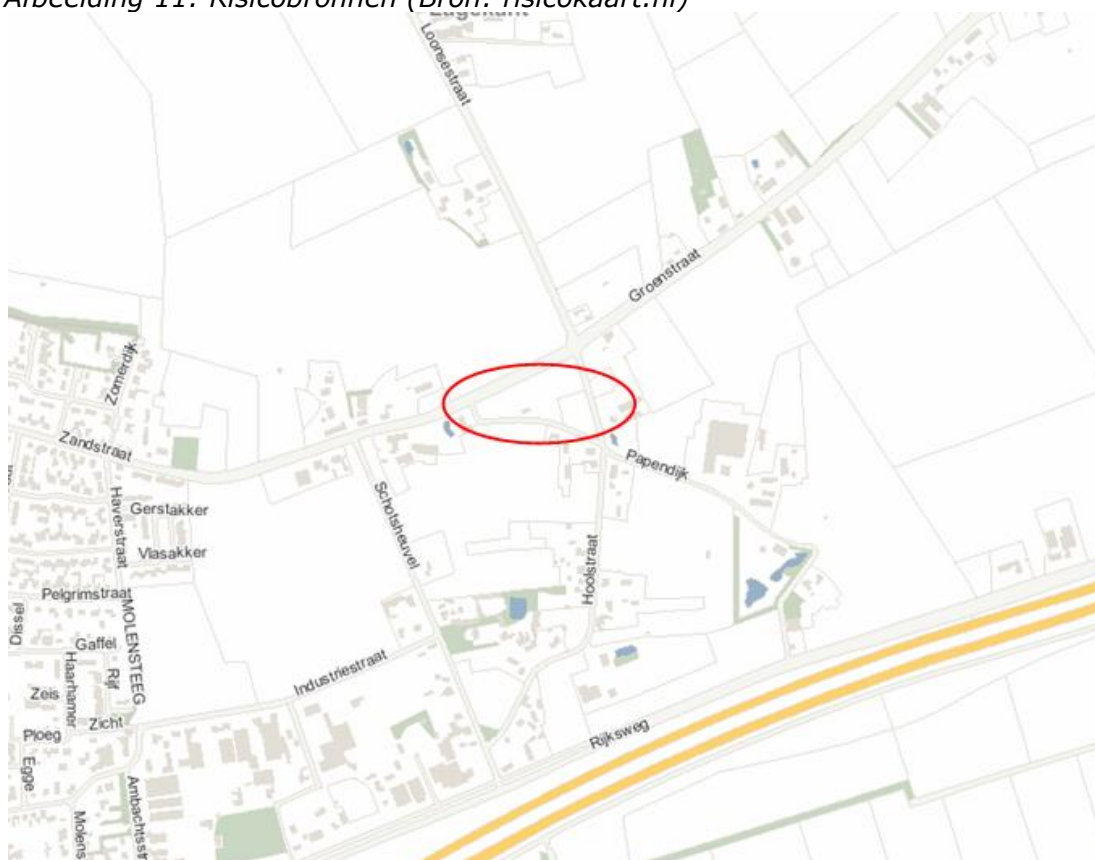
4.8. Externe veiligheid

Het externe veiligheidsbeleid is bedoeld om de risico's voor de omgeving ten aanzien van handelingen met gevaarlijke stoffen te beperken en te beheersen. De wetgeving is gericht op het gebruiken, opslaan en productie van gevaarlijke stoffen binnen inrichtingen, als wel het transport van gevaarlijke stoffen. In het Besluit externe veiligheid inrichtingen (Bevi) zijn de richtlijnen ten aanzien van inrichtingen opgenomen. Daarnaast zijn er richtlijnen voor het vervoer van gevaarlijke stoffen. In deze regelgeving is de verplichting opgenomen om in ruimtelijke plannen de ontwikkelingen te toetsen op het plaatsgebonden risico en het groepsrisico.

Externe veiligheid heeft dus betrekking op situaties waar iets mis zou kunnen gaan met gevaarlijke stoffen, waardoor mensen gevaar lopen. Voorbeelden van risicobronnen en risicovolle activiteiten zijn: productie, gebruik of opslag van gevaarlijke stoffen (LPG-tankstations en fabrieken, routes voor gevaarlijke stoffen, leidingen).

Op basis van gegevens van de Risicokaart (www.risicokaart.nl) zijn eventuele risicobronnen geïnventariseerd. Eventuele risicobronnen zijn weergegeven in onderstaande afbeelding.

Afbeelding 11: Risicobronnen (Bron: risicokaart.nl)



Op basis van bovenstaande afbeelding wordt geconcludeerd dat er in de omgeving van de planlocatie geen risicobronnen aanwezig zijn die van invloed zijn op onderhavige locatie. Wel is ten zuiden de A59 gelegen.

Rijksweg A59

Voor Rijksweg A59 zijn gegevens opgenomen in de circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijke stoffen (Rnvgs). Op termijn wordt deze circulaire vervangen door het Besluit transportroutes externe veiligheid (Btev) en het Basisnet vervoer gevaarlijke stoffen. In het voorgepubliceerde Basisnet zijn voor de Rijksweg A59 dezelfde gegevens opgenomen als in de circulaire.

Uit de circulaire Rnvgs en het Basisnet volgt een veiligheidsafstand (plaatsgebonden risico-contour PR 10^{-6}) van 0 meter voor dit traject. Uit het Basisnet volgt een afstand van 200 meter voor het aandachtsgebied bij het berekenen van het groepsrisico, gemeten van de rand van de weg.

Het perceel aan de Papendijk-Hoolstraat ligt op een afstand van ongeveer 500 meter van de Rijksweg A59. Er is geen sprake van een knelpunt wat betreft het plaatsgebonden risico of het groepsrisico.

Conclusie

Ten aanzien van geen enkele risicobron is sprake van een knelpunt wat betreft plaatsgebonden risico of groepsrisico. Externe veiligheid vormt geen belemmering voor de ruimtelijke ontwikkelingen op het perceel aan de Papendijk-Hoolstraat in Nuland.

4.9. Bedrijven en milieuzonering

Om te komen tot een ruimtelijk relevante toetsing van bedrijven op milieuhygiënische aspecten wordt het begrip milieuzonering gehanteerd. Onder milieuzonering wordt verstaan een voldoende ruimtelijke scheiding tussen enerzijds milieubelastende bedrijven of inrichtingen en anderzijds milieugevoelige gebieden, zoals woonwijken. Om het begrip hanterbaar te maken, is gebruik gemaakt van de publicatie 'Bedrijven en milieuzonering' van de VNG (Vereniging van Nederlandse Gemeenten) uit 2009. Bedrijven zijn opgenomen in een tabel die is ingedeeld in milieucategorieën, waarbij per bedrijf is aangegeven wat de afstand tot een rustige woonwijk dient te zijn (de zogenoemde afstandentabel). De richtafstanden gelden ten opzichte van een rustige woonwijk, maar kunnen, zonder dat dit ten koste gaat van het woon- en leefklimaat, met één afstandsstap worden verlaagd indien sprake is van het omgevingstype 'gemengd gebied'. De afstanden kunnen als basis worden gehanteerd, maar zijn indicatief. In het algemeen wordt door het aanbrengen van een zone-ring tussen bedrijvigheid en woonbebouwing de overlast ten gevolge van de bedrijfsactiviteiten zo laag mogelijk gehouden.

Met het initiatief wordt voorzien de mogelijkheid een woning te realiseren. Hiertoe is de hierna volgende milieuzoneringscan uitgevoerd. In onderstaande afbeelding zijn de meest nabijgelegen bedrijven weergegeven. Op basis hiervan is de scan uitgevoerd.

Afbeelding 12: nabijgelegen bedrijven (Bron: ruimtelijkeplannen.nl)



Overzicht inrichtingen met indicatieve hindercontour en de werkelijke afstand

Bedrijf	Categorie	Werkelijke afstand
1*	Max. 2 (30 m)	Circa 160 m
2	Max. 2 (30 m)	Circa 250 m
3	2 en 3.1 (30-50 m)	Circa 390 m
4	Max. 2 (30 m)	Circa 230 m
6	1 en 2 (10-30 m)	Circa 310 m

*transformatorhuisje

Op basis van het onderzoek blijkt dat in de omgeving van het plangebied geen milieubelastende functies aanwezig zijn die tot hinder ter plaatse van de milieugevoelige bestemming kunnen leiden. Bij het nieuwe bouwvlak van de woonbestemming kan een goed woon- en leefklimaat worden gerealiseerd.

5. Programmatische aspecten

5.1. Beeldkwaliteit

Welstandsnota Maasdonk

Na inventarisatie van ruimtelijk-morfologisch samenhangende gebieden en een globale waardebeoordeling is voor alle gebieden een ruimtelijk ambitieniveau vastgesteld. Dit ambitieniveau bepaalt de aard en de intensiteit waarmee bouwplannen aan de diverse criteria zullen worden getoetst. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte kan voor dat gebied een hoog (niveau 1), normaal (niveau 2), laag (niveau 3) welstandsniveau vastgesteld worden. Afhankelijk van het niveau worden de beoordelingsaspecten streng, kritisch, licht of niet gehanteerd. In het algemeen geldt: hoe waardevoller de gebiedskarakteristiek, hoe hoger het welstandsniveau.

Het plangebied is gelegen in welstandsniveau 1. Hiervoor geldt een hoog ambitieniveau. In dit gebied wordt streng gekeken naar de hoofdaspecten en deelaspecten zoals plaatsing/situering massavorm, gevelopbouw en -indeling, materiaal en kleur. Naar details aspecten zoals materialen, kleur en detaillering zal eveneens kritisch worden gekeken.

Hiertoe is een beeldkwaliteitsplan opgesteld waarin een analyse is gemaakt van het plangebied en waarin, binnen de relevante toetsingskaders, invulling is gegeven aan een analyse van de landschappelijke context en specifiek locatiegebonden beeldkwaliteitseisen. Dit beeldkwaliteitsplan wordt vastgesteld en dient als instrument om de gewenste kwaliteit van de bebouwde omgeving te waarborgen alsmede als toetsingskader voor de welstandsbeoordeling voor het woningbouwplan.

Voor de volledige rapportage wordt verwezen naar bijlage 9.

5.2. Verkeer en parkeren

Uitgangspunt bij de realisatie van de woningbouw is dat wordt voorzien in voldoende parkeerplaatsen op eigen terrein. Op grond van het gemeentelijk parkeerbeleid dienen voor de woning twee parkeerplaatsen beschikbaar te zijn.

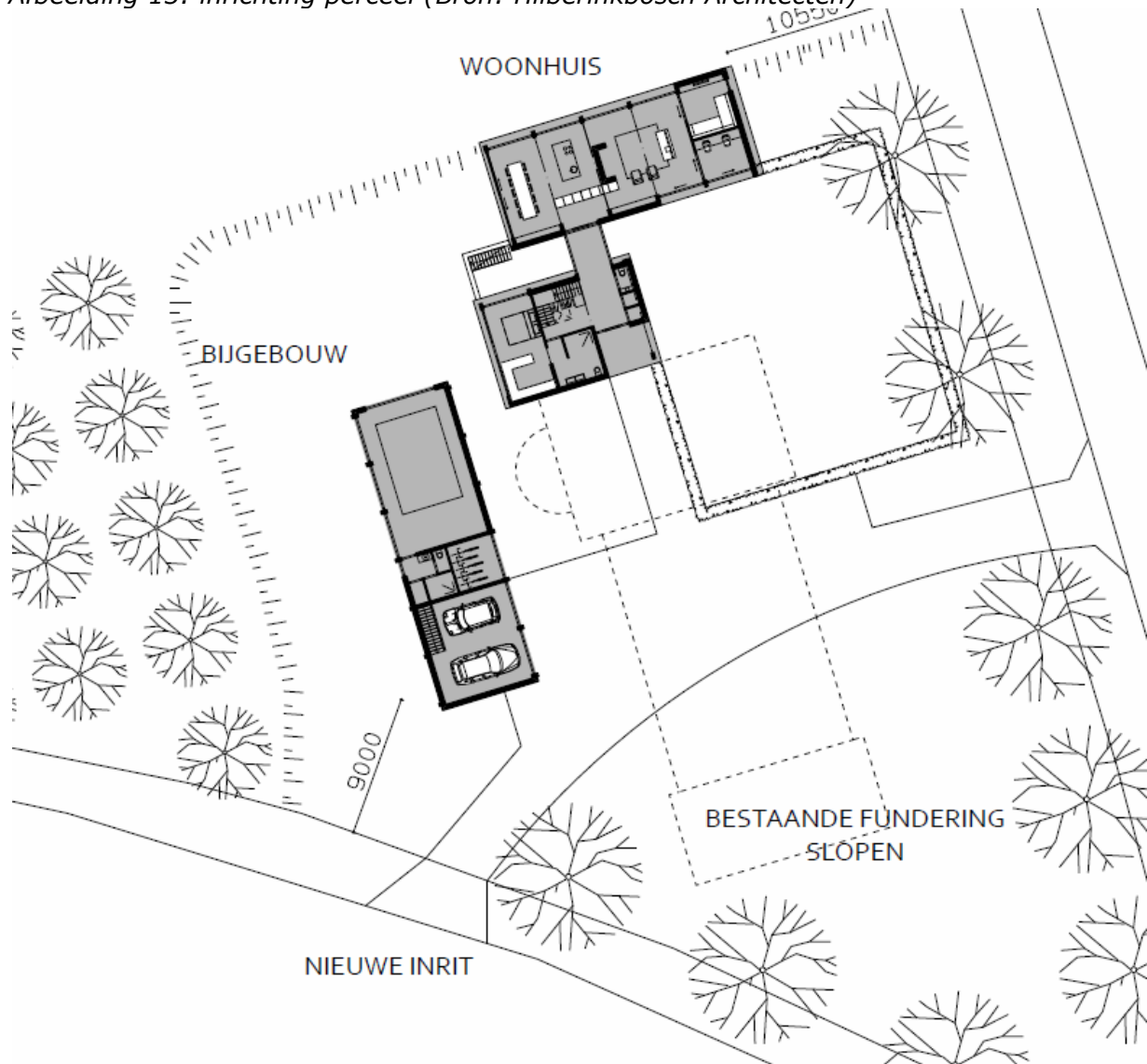
Zoals kan worden afgeleid uit onderstaande afbeelding, biedt de toekomstige woonlocatie een garage met ruimte voor twee auto's alsmede voldoende ruimte om op het eigen terrein (aan/op opritten) auto's te parkeren.

Het perceel wordt via twee inritten ontsluiten. Eén aan de Hoolstraat en één aan de Papendijk. In het kader van het aanvragen van de omgevingsvergunning voor het bouwen van de toekomstige woning dient rekening te worden gehouden met de uitwerking hiervan. Tevens dienen de inritten tussen de bomen uit te komen. Mogelijk zijn de bomen beschermd en wordt een kapvergunning niet verleend.

Het wegverkeer op de Hoolstraat en Papendijk bestaat uit agrarisch- en woon-werkverkeer. Op het bestaande wegverkeer zal het verkeer van en naar de woning nagenoeg geen effect hebben.

Het aspect verkeer en parkeren levert dan ook geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van een woning.

Afbeelding 13: inrichting perceel (Bron: Hilberinkbosch Architecten)



5.3. Landschappelijke inpassing

Het plangebied is gelegen aan de Papendijk-Hoolstraat te Nuland. Rondom de woning zijn open ruimten die veelal in gebruik zijn als grasland/weide. De woning met enige diepte op het perceel worden geplaatst zodat het een ondergeschikt karakter heeft ten opzichte van het straatbeeld en om de openheid te behouden.

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. De aanwezige bestaande bebouwingen hebben veelal 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.

Afbeelding 14: uitsnede Structuurvisie Groene Schil Nuland



Om de locatie landschappelijk in te passen, worden de beplanting en inrichting conform onderstaande (verkleinde) tekening uitgevoerd. Deze tekening is in oorspronkelijk formaat toegevoegd als bijlage 1.

Afbeelding 15: landschappelijke inpassing (Bron: Buro Maerlant)



Alle momenteel aanwezige atypische beplanting wordt verwijderd. Vervolgens wordt het kavel gesplitst in weiland en tuin. De tuin wordt vervolgens ingericht als bloemenweide, boomgaard, brink en erf. Nieuwe hagen dienen als erfafscheiding. Het perceel wordt besloten aan de Papendijk maar open aan de Zandstraat. De paardenweide wordt zichtbaar vanaf de Papendijk.

Huidige situatie en de meerwaarde die ontstaat

Het plangebied bestaat op dit moment uit braakliggende grond / akker. Het is gelegen aan een woonlint met verspreide, deels agrarische, bebouwing. Het plan voorziet in een versterking van reeds aanwezige bomenrijen en sluit door aanplant van hagen en de aanleg van een brink beter aan op de omgeving. Hoogstamfruit past in de context van de omgeving. Door de aanleg van bosplantsoen (deels hakhout) met een mix van soorten zullen natuurwaarden toenemen en wordt teruggerepen naar het gebruik van geriefhout op "boeren"

erven. De gemeente stimuleert zichtbaarheid van hobbydieren. Een paardenwei met paardenbak, omgeven door een klassiek houten hek geeft hieraan gestalte.

Toelichting op het inpassingsplan

Beschrijving van de legenda-eenheden

1) Bosplantsoen met zomereik, tevens wilde lijsterbes en sporkenhout en bloem- en besrijke soorten als meidoorn, sleedoorn en hondsroos. Enkele zomereiken tot volle wasdom laten komen. Overig te beheren als hakhout ("geriefhout").

Zomereiken

Enkele zomereiken laat men tot volle wasdom komen. De afstand tussen deze bomen bedraagt minimaal 15 meter.

Begeleidend bos

Op een beplantingsafstand van circa 1,25 x 1,25 meter wordt zomereik, wilde lijsterbes, sporkenhout en eventueel overige inheemse soorten als hazelaar, Spaanse aak en inlandse vogelkers aangeplant. Aan de randen worden bloem- en besrijke soorten aangeplant als meidoorn, sleedoorn en hondsroos. Na 5 jaar wordt gestart met het hakhoutbeheer, waarbij in een cyclus van 4 jaar jaarlijks 25% wordt afgezet. Nabij de zomereiken die men wil laten uitgroeien, vindt uitdunning plaats.

2) Haag met Spaanse aak (veldesdoorn), 3 rijen 12 stuks per meter. Hoogte circa 1 meter. De haag wordt jaarlijks geknipt om vorm en hoogte te behouden.

3) Bloemrijke weide, niet bemesten. Soortenrijkdom stimuleren door inzaaien met gevarieerd zaadmengsel inheemse soorten. Maaien extensief tweejaarlijks.

Maaien vindt vanaf één jaar na het inzaaien tweejaarlijks plaats. Om soorten een goede kans te geven, worden vaste jaarlijkse tijdstippen gekozen.

4) Hoogstamfruit, appel / peer, klassieke rassen

Bij voorkeur klassiek rassen gebruiken; appelsoorten als 'Brabantse bellefleur', 'Glorie van Holland' of 'Sterappel' en perensoorten als 'Clapp's Favourite' en 'Conferance'. De beplantingsafstand bedraagt minimaal 7,5 meter. De kroon laten beginnen op minimaal 1,5 meter hoogte. Snoeien tweejaarlijks, ná augustus en vóór 1 maart.

5) Overige eenheden

De overige eenheden spreken voor zich en behoeven geen nadere toelichting. Aanplant bomen conform tekening. De "brink" wordt jaarlijks meerdere malen gemaaid om verruiging te voorkomen.

Om de landschappelijke inpassing juridisch in onderhavig plan te verankeren, is in overleg met de gemeente gekozen om middels een voorwaardelijke verplichting de landschappelijke inpassing op te nemen in de regels behorende bij dit plan. Tevens is de bestemming "Groen" opgenomen in de regels en verbeelding om (prominente delen van) de landschappelijke inpassing vast te leggen.

Door de aankoop van de Ruimte voor Ruimte bouwtitel is voldaan aan de bijdrage voor een eventuele noodzakelijk natuur-/groencompensatie.

6. Uitvoerbaarheid

6.1. Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer. De kosten voor het opstellen van dit bestemmingsplan en de bijbehorende ruimtelijk-juridische procedure zullen door middel van leges worden verrekend met de initiatiefnemer.

Gezien het feit dat het vigerende bestemmingsplan realisatie van het planvoornemen niet rechtstreeks toestaat, bestaat de mogelijkheid dat derden een verzoek om planschadevergoeding indienen bij de gemeente Maasdonk. Tussen de initiatiefnemers en de gemeente is daartoe een overeenkomst afgesloten, waarbij de initiatiefnemer de verplichting op zich neemt om eventuele planschadeclaims als gevolg van de planologische wijziging voor zijn rekening te nemen. De initiatiefnemer en de gemeente zijn een anterieure overeenkomst aangegaan waarin de voornoemde economische uitvoerbaarheid is vastgelegd.

6.2. Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Vooroverleg

De gemeente Maasdonk heeft in het kader van de voorbereiding van het bestemmingsplan overleg gepleegd met het Waterschap Aa en Maas en met de Provincie Noord-Brabant daar deze 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. Het bestemmingsplan is toegezonden in het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro). Eventuele reacties voortkomend uit het vooroverleg zijn in het kader van het ter inzage leggen van het ontwerpbestemmingsplan zorgvuldig afgewogen en verwerkt in voorliggend bestemmingsplan. Zowel de provincie als het waterschap hebben vooroverlegreacties gegeven welke niet tot planaanpassing leidden. Voor de inhoud van de vooroverlegreactie wordt verwezen naar het verslag vooroverleg en zienswijzen welke als bijlage 10 is toegevoegd.

Vaststelling

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 5 september 2014 in de Staatscourant, de Streekwijzer en op de website van de gemeente. De stukken lagen vanaf 8 september 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 is binnen de termijn één zienswijze ontvangen. Het verslag vooroverleg en zienswijzen is als bijlage 10 toegevoegd.

Beroep

Na vaststelling van onderhavig bestemmingsplan kan binnen 6 weken na bekendmaking beroep worden ingediend bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State. Er staat echter geen beroep open als geen zienswijze is ingediend, tenzij het beroep zich richt tegen wijziging bij vaststelling van het bestemmingsplan.

7. Juridische aspecten

Op basis van de door het bevoegd gezag aangegeven (rand)voorwaarden is een bestemmingsplan opgesteld.

In dit bestemmingsplan is ingegaan op de ruimtelijke beleidskaders en de stedenbouwkundige en/of landschappelijke effecten van de gewenste ontwikkeling. Om een zo compleet mogelijk planologisch beeld te geven, is tevens aandacht besteed aan de ruimtelijke en milieuhygiënische (deel)aspecten. Er is inzicht gegeven in zowel de fysieke als functionele aspecten van de planlocatie in relatie tot de omgeving c.q. het grotere geheel. Tevens vindt een beschrijving plaats van alle aspecten die direct met het plan te maken hebben.

Dit plan is nu gereed voor ter inzagelegging als (gewijzigd) vastgesteld plan.

8. Slotconclusie

In dit bestemmingsplan is nadrukkelijk aandacht besteed aan de ruimtelijke, stedenbouwkundige en milieukundige effecten van de plannen. Gemotiveerd is dat het plan zich verhoudt, zowel in negatieve als positieve zin, tot de aanwezige functies en waarden in het plangebied en de directe omgeving ervan. Naast het ruimtelijk-planologische beleid en de stedenbouwkundige toets zijn alle ruimtelijke en milieukundige deelaspecten onderzocht.

Gebleken is dat de ontwikkeling geen belemmering oplevert voor een goede ruimtelijke ordening.

Mede middels deze bestemmingsplantoelichting is thans een planologische en juridische basis gelegd om de plannen te kunnen realiseren.