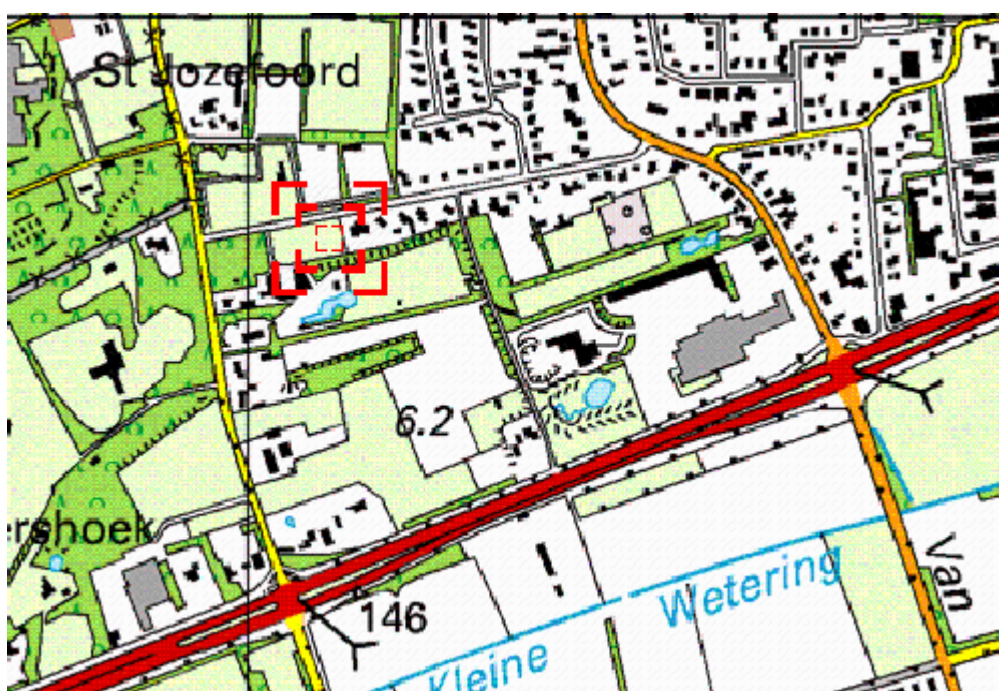


Bestemmingsplan

“Kernen Maasdonk,
Heiweg 35, 37 en 39 Nuland”



Ligging van de planlocatie aan de Heiweg te Nuland in de gemeente Maasdonk (Bron: Kadaster). Kadastrale gegevens: sectie B nrs. 3962, 3963 en 3964.

Versie 8 februari 2011

COLOFON:

Opdrachtgever: Particulier initiatief

Projectleiding gemeente
Maasdonk: G. van Oss en L. Schoonen

Opdrachtnemer: Juridisch Adviesbureau van der Aa B.V.
Lindendijk 31, 5491 GA Sint-Oedenrode
Mr. Ad van der Aa

Projectnummer: 010-03-aa

Advies en begeleiding op het gebied van:

- Ruimtelijke ordening
- Planschade en overheidsaansprakelijkheid
- Algemeen bestuursrecht



*Juridisch Adviesbureau
van der Aa b.v.*

Lindendijk 31
5491 GA Sint-Oedenrode
e-mail: info@vanderaajuristen.nl
Web: www.vanderaajuristen.nl

Telefoon 0413-490773
Fax: 0413-490770
GSM: 06-22382732

INHOUD

Toelichting

Hoofdstuk 1. Inleiding 4

- 1.1. Aanleiding 4
- 1.2. Wettelijk en formeel kader 5
- 1.3. Leeswijzer 5

Hoofdstuk 2. Toetsing aan beleid 6

- 2.1. Rijksbeleid 6
- 2.2. Provinciaal beleid 6
- 2.3. Gemeentelijk beleid 8

Hoofdstuk 3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten 12

- 3.1. Stedenbouwkundige aspecten 12
- 3.2. Cultuurhistorie en archeologie 13
- 3.3. Flora en fauna 14
- 3.4. Infrastructuur en parkeren 16
- 3.5. Bedrijven en milieuzonering 16
- 3.6. Milieu algemeen 16
- 3.7. Bodem 16
- 3.8. Externe veiligheid 17
- 3.9. Geluid 17
- 3.10. Geurhinder als gevolg van veehouderijen 18
- 3.11. Kabels en leidingen 19
- 3.12. Luchtkwaliteit 19
- 3.13. Waterhuishouding en grondwaterbescherming 20

Hoofdstuk 4. Financieel-economische aspecten/ haalbaarheid 22

Hoofdstuk 5. Juridische aspecten 23

Hoofdstuk 6. Voorbereidingsprocedure 25

Regels 29

Bijlage 1. Financiële uitvoeringsparagraaf visie Groene Schil 45

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

Het onderhavige bestemmingsplan voorziet in de bouw van drie vrijstaande woningen aan de Heiweg te Nuland, aansluitend op het perceel Heiweg 33. Het bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan “Kernen Maasdonk” dat de gemeenteraad van Maasdonk op 14 februari 2006 heeft vastgesteld. De Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State heeft op 1 augustus 2007 onder zaaknummer 200607627/1 uitspraak gedaan over de ingestelde beroepen en daarmee is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden. De initiatiefnemers hebben drie percelen grond in eigendom die gelegen zijn aan de Heiweg te Nuland, gemeente Maasdonk. Op onderstaande uitsnede van de vigerende verbeelding zijn zij met rood aangeduid. De bestemming is Agrarisch gebied (A).



De initiatiefnemers hebben bij brief van 28 april 2009 aan burgemeester en wethouders de vraag voorgelegd of het college in principe bereid is te bevorderen dat medewerking wordt verleend aan de bouw van drie vrijstaande woningen. Bij brief van 4 augustus 2009 kenmerk UIT/09-05082 heeft het college geantwoord dat het betrokken perceel in de ruimtelijke structuurvisie Groene Schil Nuland is aangemerkt als mogelijk ontwikkelingsgebied waar woningbouw in principe mogelijk is.

Een van de voorwaarden is dat planologische medewerking alleen kan worden verleend als er een bepaalde kwaliteitsslag wordt geleverd in het totale gebied van de visie Groene Schil. Deze kwaliteitsslag kan worden geleverd door de aanleg van natuur en landschap, de sloop en sanering van (voormalige) agrarische bedrijven of door het storten van een financiële bijdrage in het reconstructiefonds van de Visie Groene Schil. De initiatiefnemers hebben gekozen voor een gedeeltelijke natuurcompensatie (aanleg houtwal) en een gedeeltelijke financiële bijdrage.

De verplichte kwaliteitsverbetering (of bijdrage) wordt opgenomen in een anterieure overeenkomst ex artikel 6. Het college van burgemeester en wethouders van Maasdonk heeft in zijn vergadering van 21 juli 2009 besloten dat stedenbouwkundig aansluiting kan worden gezocht bij de regeling voor het perceel Heiweg 33.

1.2. Wettelijk en formeel kader

Een bestemmingsplan moet evenals een projectbesluit gebaseerd zijn op een goede ruimtelijke onderbouwing waarin alle relevante ruimtelijke, milieukundige en economische aspecten worden belicht. De onderhavige toelichting voorziet hierin.

In artikel 3.8 Wro is bepaald dat op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4. van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing is met dien verstande dat er enkele specifieke eisen gelden. De kennisgeving moet niet alleen in een plaatselijk verschijnend dag-, nieuws- of huis aan huisblad worden gedaan maar moet ook worden geplaatst in de Staatscourant. De kennisgeving en het ontwerp- besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan met bijbehorende stukken worden ook langs elektronische weg beschikbaar gesteld.

Verder wordt de kennisgeving gelijktijdig langs elektronische weg toegezonden aan de betrokken diensten van rijk en provincie, de waterschapsbesturen en de besturen van gemeenten die bij het besluit een belang hebben, worden langs elektronische weg in kennis gesteld.

Eenieder kan zienswijzen indienen omtrent het ontwerp- bestemmingsplan. De gemeenteraad beslist binnen twaalf weken na de termijn van terinzagelegging omtrent de vaststelling van het bestemmingsplan.

1.3. Leeswijzer

Na het inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 het geldende beleid van rijk, provincie en gemeente beschreven en wordt het project hieraan getoetst en beoordeeld. In hoofdstuk 3 komen alle relevante ruimtelijke en milieuhygiënische deelaspecten aan bod zoals stedenbouwkundige aspecten, archeologie, geluid, lucht, flora en fauna etc. In hoofdstuk 4 economische uitvoerbaarheid aan de orde en in hoofdstuk 5 worden de juridische aspecten beschreven.

Hoofdstuk 2. Toetsing aan beleid

2.1. Rijksbeleid

De Nota Ruimte vervangt de ruimtelijk relevante rijksnota's c.q. de planologische kernbeslissingen, behorende bij de Vierde Nota over de ruimtelijke ordening. De Nota Ruimte beschrijft de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland.

In de Nota Ruimte wordt ruimte voor ontwikkeling en ruimtelijke kwaliteitsverbetering als uitgangspunt centraal gesteld. Het kabinet gaat uit van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen Rijk en decentrale overheden. De nota bevat de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk (platte)land.

De Nota Ruimte kent vier hoofddoelstellingen:

1. versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
2. krachtige steden en een vitaal platteland;
3. borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
4. borging van veiligheid.

Deze vier doelen worden in onderlinge samenhang nagestreefd, met tegen de achtergrond de algemene wens om de economische, ecologische en sociaal-culturele waarden van de ruimte te versterken en duurzaam te ontwikkelen. Van duurzame ontwikkeling is sprake als aan elk van deze waarden gelijkwaardig en in onderlinge samenhang recht wordt gedaan en daarmee de aantrekkelijkheid van de ruimte voor bewoners, bezoekers en ondernemers toeneemt.

Het onderhavige initiatief voldoet aan deze hoofddoelstellingen. Immers het voorziet in woningbouw aan de rand van een kern in combinatie met een betekenende financiële bijdrage in een gemeentelijk fonds dat wordt ingezet voor ruimtelijke kwaliteitsverbetering.

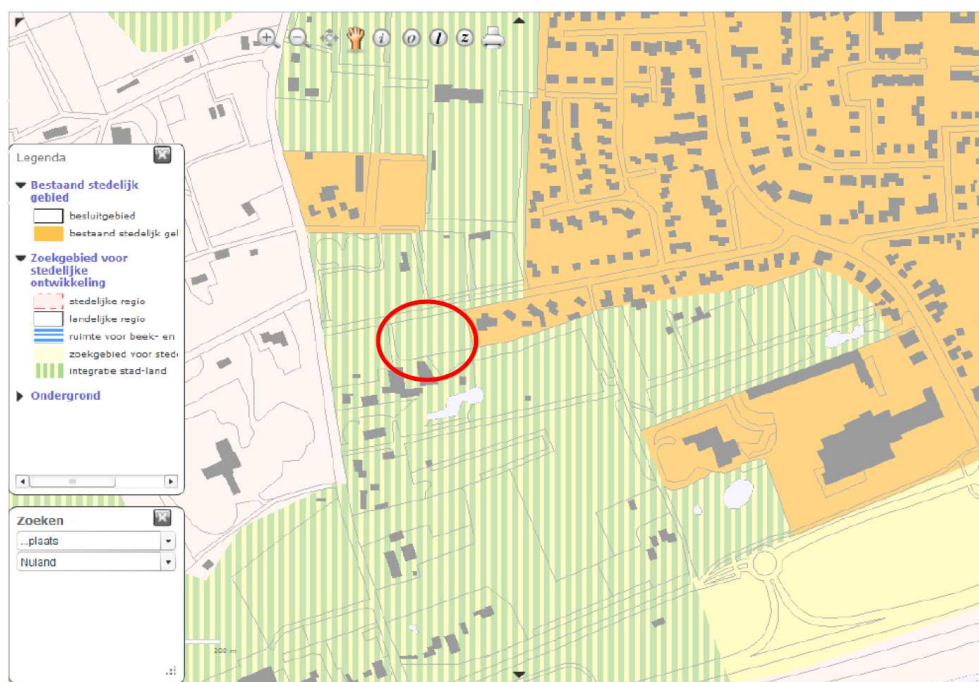
2.2. Provinciaal beleid

Structuurvisie ruimtelijke ontwikkeling Noord- Brabant

De provincie heeft de nieuwe Structuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling Noord- Brabant vastgesteld. Deze komt in de plaats van de interim-structuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen en het ruimtelijk beleidsdeel van de reconstructieplannen. In Hoofdstuk 7 is het beleid met betrekking tot de stedelijke structuur geformuleerd.

Verordening ruimte Noord- Brabant fase 1

Provinciale staten van Noord- Brabant hebben op 23 april 2010 de Verordening Ruimte Noord- Brabant fase 1 vastgesteld. Deze verordening is op 1 juni 2010 in werking getreden. Op de kaartlaag die bij deze verordening hoort, is het bestaand stedelijk gebied aangegeven. Zie op de volgende bladzijde de uitsnede van de verbeelding met daarop een gedeelte van Nuland. De projectlocatie ligt buiten dit stedelijk gebied.



De locatie sluit direct aan op het bestaand stedelijk gebied en is gelegen binnen een groter gebied met de aanduiding integratie stad- land.

Een van de uitgangspunten van de verordening met betrekking tot stedelijke ontwikkelingen is dat deze ontwikkelingen in principe alleen mogelijk zijn binnen het op kaartlaag 1 aangegeven stedelijk gebied. In artikel 2.1.5. lid 1 is bepaald dat gedeputeerde staten hiervan ontheffing kunnen verlenen als het gaat om een locatie die ligt in het gebied integratie stad- land. De aanvraag om ontheffing moet een beschrijving geven van de integrale ruimtelijke visie met betrekking tot de beoogde stedelijke ontwikkeling in samenhang met een groene landschapsontwikkeling. Verder moet de aanvraag een verantwoording geven van de ruimtelijke afweging die ten grondslag ligt aan de voorgenomen stedelijke ontwikkeling. Daarnaast wordt verwezen naar de randvoorwaarden die in artikel 2.1.4. zijn genoemd voor stedelijke ontwikkelingen in zoekgebieden voor stedelijke ontwikkeling. Het zou te ver voeren om deze randvoorwaarden hier integraal weer te geven. Belangrijke elementen zijn: zuinig ruimtegebruik; er moet sprake zijn van een duidelijke ruimtelijke kwaliteitsverbetering en het moet ook zijn veilig gesteld dat deze wordt gerealiseerd hetzij in het kader van de stedelijke ontwikkeling zelf hetzij in de vorm van een adequate financiële bijdrage in een groenfonds.

Verordening ruimte Noord- Brabant fase 2

In de tweede helft van 2010 is de provincie gestart met de voorbereiding van de Verordening ruimte fase 2. Deze wordt in december 2010 vastgesteld en treedt naar verwachting in werking op 1 februari 2011. De verordening fase 2 is een aanvulling op de verordening fase 1 en houdt op een aantal punten ook een wijziging in op fase 1. Hierdoor ontstaat in feite één nieuwe verordening. Hierbij is ook sprake van een hernummering van de artikelen.

In deze Toelichting wordt uitgegaan van de tekstversie inclusief hernummering d.d. 2 november/ 7 december 2010.

Artikel 2.1.5 is hernummerd tot artikel 3.4. De tekst is nagenoeg gelijklopend met dien verstande dat er niet meer naar artikel 2.1.4 wordt verwezen maar naar artikel 3.3. dat hiervoor in de plaats komt en naar de artikelen 2.1 en 2.2.

Paragraaf 2, Bevordering van ruimtelijke kwaliteit is een nieuw onderdeel in de verordening. Artikel 2.1. legt op de gemeenten een algemene zorgplicht voor het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit bij ontwikkelingen buiten het bestaand stedelijk gebied. Artikel 2.2. bevat een aantal randvoorwaarden met name gericht op kwaliteitsverbetering van het landschap.

Hiervoor is aangegeven dat gedeputeerde staten een ontheffing kunnen verlenen voor een stedelijke ontwikkeling in het gebied integratie stad- land. De verordening ruimte fase 2 is op 3 december 2010 besproken in de vergadering van de Commissie Ruimte en Milieu uit Provinciale Staten. Er is een aantal concrete aanpassingen voorgesteld en de verantwoordelijke gedeputeerde heeft ook een aantal toezeggingen gedaan. Deze zijn verwoord in het advies van de Statencommissie aan PS 73/10C d.d. 3 december 2010. Een van de toezeggingen luidt als volgt:

“Aangaande het thema integratie stad- land zal gepoogd worden met een ander voorstel voor regeling in de verordening te komen in relatie tot de ontheffingsmogelijkheid van artikel 3.4, eerste lid.”

Volgens ambtelijke mededeling van de provincie zal dit ertoe leiden dat het instrument van ontheffing wordt geschrapt maar dat in voorkomende gevallen wel moet worden voldaan aan de inhoudelijke randvoorwaarden die in artikel 3.4 worden genoemd.

Conclusie provinciaal beleid

De locatie aan de Heiweg is gelegen in het gebied integratie stad –land. Uit het voorgaande blijkt dat het provinciaal beleid ruimte laat voor de bouw van de drie woningen mits dit goed wordt onderbouwd. Met name moet duidelijk zijn dat er geen sprake is van een op zich zelf staande ontwikkeling maar dat het initiatief in breder verband moet worden gezien en wel in die zin dat het initiatief een daadwerkelijke bijdrage levert aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied.. Deze onderbouwing is gegeven in de gemeentelijke Structuurvisie Westrand Nuland, gemeente Maasdonk waarin ook de bouw van deze drie woningen is voorzien. De provincie heeft met deze Structuurvisie ingestemd. In de volgende paragraaf wordt dit verder toegelicht.

Om een helemaal volledig beeld te geven, is de financiële uitvoeringsparagraaf uit de structuurvisie als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

2.3. Gemeentelijk beleid

Geldend bestemmingsplan

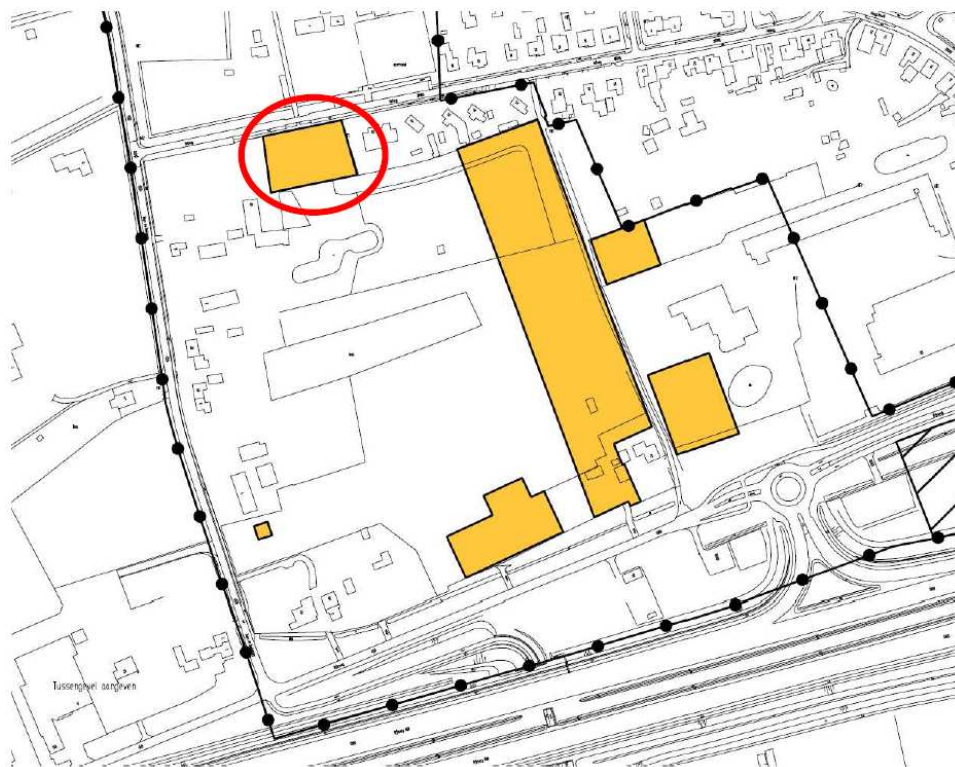
In het geldende bestemmingsplan Kernen Maasdonk hebben de percelen de bestemming agrarisch gebied . Deze bestemming biedt geen mogelijkheden voor de bouw van een of meer burgerwoningen.

Structuurvisie Westrand Nuland gemeente Maasdonk

De gemeenteraad van Nuland heeft op 21 april 2009 de Structuurvisie Westrand Nuland gemeente Maasdonk vastgesteld. Deze wordt ook wel de Visie Groene Schil Nuland genoemd. Het beleidsdocument heeft betrekking op de oostelijke, de zuidelijke en de westelijke dorpsrand van Nuland. De structuurvisie bevat onder andere een integrale visie voor deze gebieden die gericht is op verbetering van ruimtelijke kwaliteit in combinatie met het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen en wel als volgt:

- Het saneren van bepaalde bebouwing en bedrijven;
- Het aanleggen van groen- en landschapsstructuren;
- Het aanwijzen van locaties als mogelijke kostendragers.

De onderhavige locatie aan de Heiweg is gelegen binnen de westelijke dorpsrand. De locatie is aangeduid als locatie waar nieuwe woningen mogelijk zijn. De nieuwe woningen worden tevens aangeduid als mogelijke kostendragers. Zie hieronder de uitsnede van deelkaart 3. De locatie waar de drie woningen zijn geprojecteerd, is omcirkeld.



Deze structuurvisie vloeit voort uit het uitwerkingsplan Waalboss, een vastgesteld uitwerkingsplan van het streekplan. In dit uitwerkingsplan wordt een aantal opmerkingen gemaakt over de randzones van de kern Nuland waaronder de westrand. Over deze westrand wordt onder andere opgemerkt dat verstedelijking hier in beperkte mate aanvaardbaar en dus afweegbaar is, indien dit samengaat met de ontwikkeling van natuur dan wel landschappelijke kwaliteiten van het gebied. In Hoofdstuk 2 van de structuurvisie wordt hiernaar verwezen.

In de structuurvisie is aangegeven hoe deze beperkte verstedelijking gestalte kan krijgen in combinatie met de gewenste kwaliteitsverbetering. In hoofdstuk 4 komen de milieuplanologische aspecten aan de orde en in hoofdstuk 5 de ruimtelijke aspecten. In hoofdstuk 6 is de ontwikkelingsvisie verwoord.

In paragraaf 6.2. is de ontwikkelingsvisie voor de westrand beschreven. Onderstaande tekening geeft de nieuwe inrichting aan van de westrand waar de drie woningen zijn geprojecteerd. Direct ten zuiden van de locatie waar de drie woningen zijn geprojecteerd (gemarkeerd door de rode rechthoek) is een aannemingsbedrijf opgeheven en in de plaats hiervan wordt een villa gebouwd.



Zuidelijk deel Westrand: mogelijke inrichting park met woonclusters in Groene Kamers

Uit de tekening blijkt dat er in het zuidelijk deel van de westrand sprake is van een samenhangend geheel bestaande uit de bouw van enkele woonclusters in combinatie met landschapsontwikkeling in de vorm van zogeheten Groene Kamers.

In hoofdstuk 7 van de structuurvisie is de financiële uitvoeringsparagraaf opgenomen. In paragraaf 7.2. wordt het kostenverhaal beschreven. Degene die een bepaalde ontwikkeling wil realiseren die past in de structuurvisie moet aan de gemeente een bijdrage betalen die bestaat uit drie componenten: binnenplanse kosten, kosten van bovenwijkse voorzieningen en bovenplanse kosten ofwel een fondsbijdrage. Laatstgenoemde component is de financiële bijdrage die wordt gebruikt voor het daadwerkelijk verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit in het gebied de Groene Schil. De kosten die gemaakt worden om de visie te

verwezenlijken, worden via een reconstructiefonds “Groene Schil Nuland” verhaald op degenen die een nieuwe ontwikkeling willen realiseren. De gemeente past hiervoor een bepaalde verdeelsleutel toe. In paragraaf 7.4. is een kostenraming opgenomen en is aangegeven hoe de bijdrage die een initiatiefnemers moeten betalen, wordt berekend. Om een en ander veilig te stellen wordt er met de initiatiefnemers een anterieure overeenkomst afgesloten.

In paragraaf 7.3 worden de werken en werkzaamheden genoemd die bijdragen aan het verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit. Het betreft het saneren van een aantal (voormalige) agrarische bedrijven. Deze zijn aangegeven op deelkaart 1. In het gebied zitten 7 (voormalige) agrarische bedrijven en 1 niet agrarisch bedrijf. De toekomstvisie is dat 7 van de 8 bedrijven op termijn worden verplaatst. Een locatie wordt deels omgezet van een agrarische naar een niet- agrarische bedrijfslocatie terwijl de rest van het bedrijf wordt verplaatst. Alle kosten die hiermee gemoeid zijn, worden via het genoemde reconstructiefonds verhaald op degenen die op de daarvoor in aanmerking komende locaties een nieuwe ontwikkeling willen realiseren. Dat geldt dus ook voor het onderhavige initiatief aan de Heiweg.

Het saneren van deze bedrijven en het slopen van de bebouwing levert op zich al een stuk ruimtelijke kwaliteit op. Maar er gebeurt meer: binnen het exploitatiegebied zijn namelijk meerdere grote en kleine groenstructuren gepland. Ook de kosten die hieraan zijn verbonden, worden verhaald via het reconstructiefonds. Het betreft de aanleg van een parkzone aan de westzijde van Nuland, tussen de Duyn en Daelseweg, de Heiweg en het zandpad ten westen van Hotel van der Valk; de aanleg van een parkzone tussen de oude en de nieuwe rijksweg ten zuiden van Nuland; de reconstructie van de oude zomerdijk ten noorden van de Zandstraat; de reconstructie van de Nulandse Papendijk in de richting van de oude Rijksweg. Verder worden oude linten (Papendijk, Schotsheuvel, Hoolstraat en Zandstraat) weer aangeplant.

De locaties waar de mogelijke kostendragers (nieuwe woningen) zijn geprojecteerd, zijn aangegeven op deelkaart 3. De onderhavige locatie aan de Heiweg is een van de hiervoor aangewezen locaties. Met de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst afgesloten conform de uitgangspunten van De Groene Schil.

In hoofdstuk 3 is de reactie van de provincie op de structuurvisie weergegeven. Bij memo van 9 september 2008 heeft de provincie van ambtelijke zijde aangegeven op hoofdlijnen met de conceptvisies te kunnen instemmen. Hierbij is wel aangetekend dat het aantal nieuwe woningen hiermee zijn maximum bereikt moet hebben.

Voor de hiervoor genoemde villa (Heiweg 43) hebben burgemeester en wethouders van Maasdonk op 10 juni 2008 met toepassing van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bouwvergunning.

In de ruimtelijke onderbouwing die hieraan ten grondslag ligt, is al gerefereerd aan de bouw van de onderhavige drie woningen aan de Heiweg die daarbij al min of meer als gegeven zijn aangemerkt.

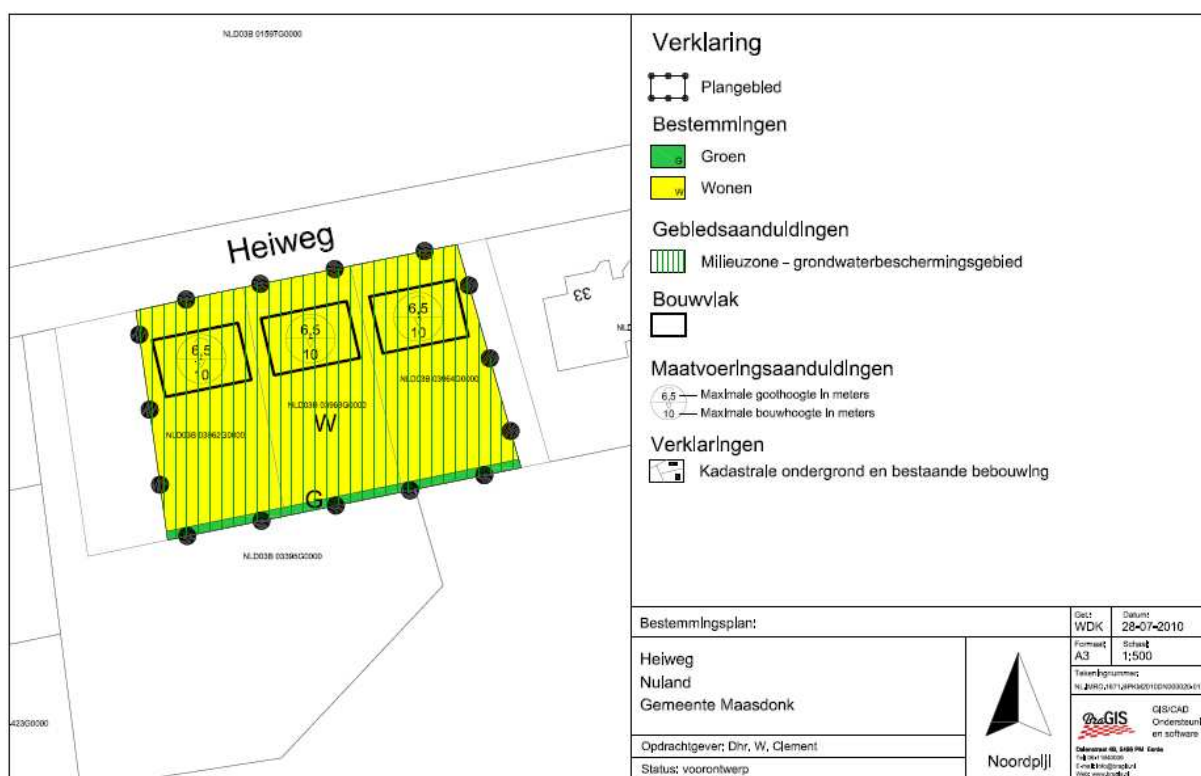
Hoofdstuk 3. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

In het kader van een ruimtelijke onderbouwing voor een projectbesluit moet worden beoordeeld of het betreffende project ruimtelijk en milieuhygiënisch aanvaardbaar is. Hiervan is sprake als het project als zodanig aanvaardbaar is op de betreffende locatie en realisering van het project er niet toe leidt dat andere functies in de omgeving worden beperkt in hun mogelijkheden

Om dit te kunnen beoordelen, vindt een toets plaats aan specifiek ruimtelijke aspecten en aan aspecten die meer milieuhygiënisch van aard zijn.

3.1. Stedenbouwkundige aspecten en beeldkwaliteit

Er worden drie vrijstaande woningen gebouwd. Stedenbouwkundig kan er aansluiting worden gezocht bij het perceel Heiweg 33. Dit hebben burgemeester en wethouders besloten in hun vergadering van 21 juli 2009. Hieronder is de verbeelding (verbeelding) weergegeven met gegevens over de bestemmingen.



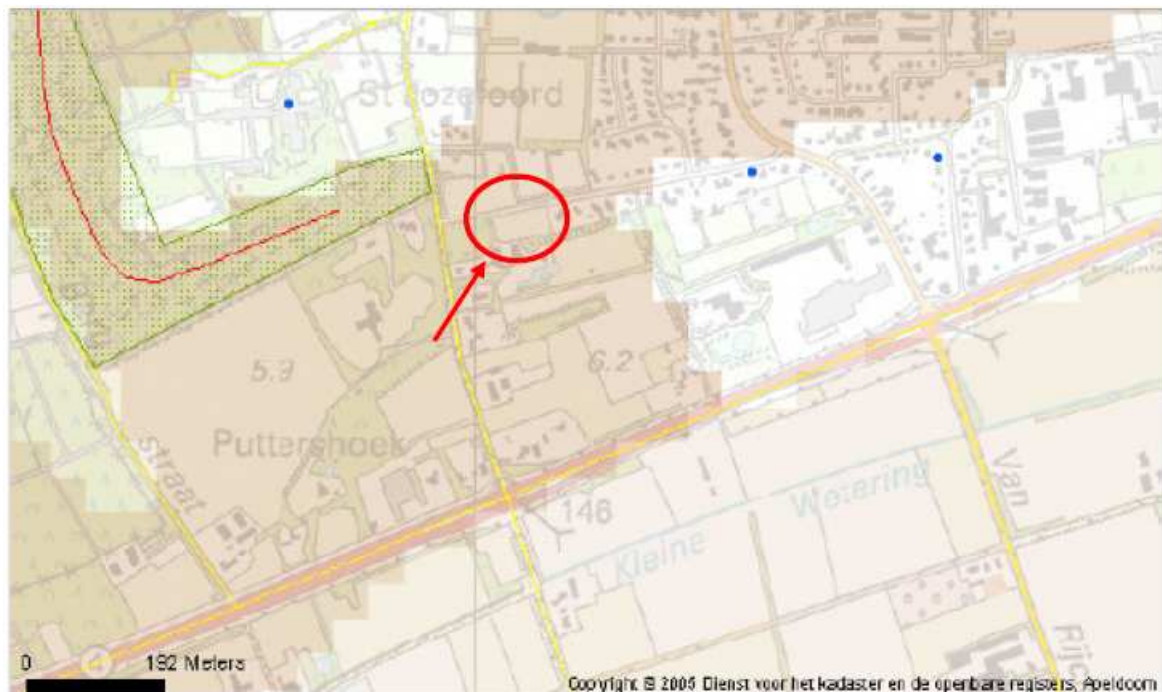
De bestemming Wonen is geregeld in artikel 3 van het bestemmingsplan Kernen Maasdonk. Dit artikel onderscheidt diverse subbestemmingen (vrijstaand (W1), half- vrijstaand W2 etc.) en daarnaast ook verschillende bouwklassen met verschillende goot- en bouwhoogten. Er mogen drie vrijstaande woningen (W1) worden gebouwd. Evenals voor het aangrenzende perceel Heiweg 33 wordt ook hier de bouwklasse A toegekend. Dit betekent dat de hoofdgebouwen een bouwhoogte mogen hebben van 10m¹ en een goothoogte van 6,5m¹. Ook de overige maatvoering- en situeringvoorschriften van genoemd artikel 3 zijn van toepassing.

Voor dit gebied geldt welstandsniveau 2. In de structuurvisie Groene Schil is met betrekking tot de beeldkwaliteit aangegeven dat het voor de hand ligt dat de bebouwing plaatsvinden in een landelijke en traditionele stijl. Voor de drie woningen is een beeldkwaliteitplan opgesteld door Sloven Architectuur B.V.. Dit beeldkwaliteitplan is als bijlage toegevoegd.

3.2. Cultuurhistorie en archeologie

Noch op het perceel zelf noch in de omgeving is sprake van cultuurhistorische waarden. Het aspect archeologie is wel van belang. De gemeente Maasdonk heeft nog geen eigen beleid voor archeologie geformuleerd. Dit betekent dat de wettelijke regeling die is opgenomen in Hoofdstuk V van de Monumentenwet van toepassing is. De provincie heeft in 2006 de Cultuurhistorische Waardenkaart vastgesteld.

Uit de hieronder weergegeven uitsnede blijkt dat de indicatieve archeologische waarde van de projectlocatie hoog of middelhoog is.



Bij een project waarbij de bodem geroerd wordt over een oppervlakte van meer dan 100m² is op grond van artikel 41a van de Monumentenwet 1988 een archeologisch onderzoek noodzakelijk. Het bureau Econsultancy heeft zorg gedragen voor het vereiste archeologisch bureauonderzoek en veldonderzoek. De rapportage dateert van 25 mei 2010, rapportnummer 10033229.

Op basis van het bureauonderzoek concludeert Econsultancy dat het plangebied zich bevindt op een dekzandruggencomplex. Dekzandruggen zijn van oudsher een interessante vestigingslocatie geweest vanwege de hoge en dus droge ligging. Hoewel er sprake kan zijn van bodemverstoring doordat er in het verleden bomen zijn gerooid, bestaat de kans dat er archeologische resten voorkomen uit alle archeologische perioden. Deze kans is hoog voor alle perioden vanaf het Laat- Paelolithicum.

Op basis hiervan adviseert Econsultancy om een inventariserend veldonderzoek uit te voeren door middel van een verkennend booronderzoek om de op basis van het

bureauonderzoek opgestelde gespecificeerde verwachting aan te vullen en te toetsen. Verder dient het verkennend booronderzoek ertoe een betrouwbaar beeld te krijgen van de gaafheid van de bodem.

Dit vervolgonderzoek is in opdracht van Econsultancy uitgevoerd door het bureau ARC. Medewerkers van dit bureau hebben boringen verricht. De resultaten van dit onderzoek zijn neergelegd in het rapport "Een archeologisch verkennend inventariserend veldonderzoek door middel van boringen aan de Heiweg te Nuland, gemeente Maasdonk (ARC- rapporten 2010-129 d.d. 3 juni 2010.

Het verkennend inventariserend booronderzoek heeft aangetoond dat de locatie inderdaad op een dekzandrug ligt. Het bodemprofiel is in het gehele plangebied tot in de C- horizont vergraven, tot een diepte van 90 tot 130 cm beneden maaiveld. Vanwege deze diepe verstoring is het niet waarschijnlijk dat er, uitgezonderd diepe paalsporen en waterputten uit met name de late Middeleeuwen, nog intacte archeologisch resten aanwezig zijn. Op basis van de waargenomen bodemverstoringen kan worden geconcludeerd dat de voorgenomen nieuwbouw geen bedreiging vormt voor het archeologisch erfgoed. Vanuit het adviesbureau is het voorstel om de onderzoekslocatie vrij te geven. De onderzoekers wijzen er wel op dat de archeologische meldingsplicht blijft bestaan. Mochten er archeologische resten worden aangetroffen, dan dient dit onverwijld aan het bevoegd gezag, de gemeente Maasdonk te worden gemeld.

Het bevoegd gezag heeft op basis van deze rapportages en advies een selectiebesluit genomen op 23 november 2010

3.3. Flora en fauna

Bij het voorbereiden van een bestemmingsplan dient aandacht te worden besteed aan de eventuele gevolgen van het project voor flora en fauna. Het gaat hierbij met name om de vraag of de nieuwe ontwikkeling gevolgen kan hebben voor de flora en fauna in de vorm van een aantasting van beschermde dier- of plantensoorten of een aantasting van beschermde gebieden. De Flora- en faunawet is hiervoor het wettelijk kader. Deze wet regelt de bescherming van soorten, planten zowel als dieren. Daarnaast bepaalt de wet dat handelingen die schadelijk zijn voor planten en dieren en die niet direct noodzakelijk zijn voor de realisering van het plan achterwege moeten blijven. Als gevolg van de Flora- en faunawet heeft de natuurtoets een sterker accent gekregen in de ruimtelijke ordening. De Flora- en faunawet schrijft voor dat bij ruimtelijke ingrepen geen schade toegebracht mag worden aan beschermde dier- en plantensoorten.

Wat betreft de reikwijdte van de Flora- en faunawet in relatie tot de ruimtelijke ordening is het volgende van belang. Op grond van constantie jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, - bijvoorbeeld recent nog de uitspraak van 4 november 2009 nr. 200900795, Bouwrecht 2010 nr. 22- , komt de vraag of voor de uitvoering van een project een ontheffing of vrijstelling nodig is op grond van de Flora- en faunawet, en zo ja of deze ontheffing of vrijstelling kan worden verleend, aan de orde in een eventueel op grond van die wet te voeren procedure en niet in de ruimtelijke procedure, zoals die van een projectbesluit of een bestemmingsplan. Pas als op voorhand redelijkerwijs

te verwachten is dat de Flora- en faunawet aan de uitvoering van een project in de weg staat, heeft dit consequenties voor de ruimtelijke procedure.

Dat is hier niet het geval en dat hangt met name samen met het huidige gebruik van de grond. De nieuwe ontwikkeling is in dit geval de mogelijkheid om drie woningen te bouwen op een locatie die tot nu toe onbebouwd is geweest. Zoals op onderstaande foto is te zien, is het perceel in gebruik als weiland. De geldende bestemming is Agrarisch gebied zonder meerwaarde(n).



Er is geen enkele aanwijzing voor het voorkomen beschermde plantensoorten en gezien de al jaren bestaande feitelijke situatie kan worden gesteld dat het perceel niet die leefomstandigheden kan bieden waar beschermde plantensoorten kunnen gedijen. Vrijwel alle beschermde plantensoorten zijn namelijk gebonden aan specifieke groeiplaatsomstandigheden.

In een omgeving als waarvan hier sprake is, komen meestal wel bepaalde zoogdieren zoals egels en muizen voor en vogels zoals mussen, merels, mezen en roodborstjes. Het realiseren van het bouwplan levert voor deze soorten geen nadelige gevolgen op.

Er kan in redelijkheid worden gesteld dat door de bouw van de woningen er geen nadelige effecten ontstaan voor de flora en fauna in de omgeving. Gebiedsbescherming is niet aan de orde. Er is geen ontheffing nodig op grond van de Flora- en Faunawet.

Ter ondersteuning van het voorgaande wordt nog op het volgende gewezen. Op 10 juni 2008 hebben burgemeester en wethouders van Nuland met toepassing van artikel 19 lid 1 van de Wet op de Ruimtelijke Ordening bouwvergunning verleend voor de bouw van een woning op het perceel Heiweg 43 dat grenst aan de achterzijde van de onderhavige drie percelen. Op de foto op de vorige bladzijde is de bebouwing te zien die hier gerealiseerd wordt. Voor dit perceel is een quick scan uitgevoerd met betrekking tot flora en fauna. Er heeft ook een veldinspectie plaatsgevonden. De onderzoeker heeft geconstateerd dat aspecten van flora en fauna geen belemmering zijn voor het realiseren van de desbetreffende woning. In alle redelijkheid kan een dergelijke conclusie ook worden getrokken voor de onderhavige percelen.

3.4. Infrastructuur en parkeren

De drie woningen worden ontsloten op de Heiweg, hiervoor is een gemeentelijke vergunning nodig. De verkeersaantrekkende werking van de drie woningen is dermate gering (25 mvt/etmaal volgens CROW- normen) dat hierdoor geen problemen worden verwacht.

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt de CROW-publicatie 182 toegepast.

Er is sprake van niet stedelijk gebied met de nadere aanduiding rest bebouwde kom.

Er geldt een parkeernorm van 2,2, parkeerplaatsen per woning. Er is op elke perceel ruimte voor minimaal twee parkeerplaatsen op eigen terrein zodat aan de norm wordt voldaan.

3.5. Bedrijven en milieuzonering/ hinderlijke bedrijvigheid

In de omgeving van de projectlocatie liggen geen bedrijven die een belemmering zouden kunnen zijn voor de bouw van de drie woningen.

3.6. Milieu algemeen

Er zijn geen algemene milieu- aspecten die aandacht vragen zodat volstaan wordt met een beschrijving van de specifieke milieu- aspecten die bij de voorgenomen bouw van een woning van belang zijn. Bij elk aspect wordt aangegeven of er aan voldaan wordt al dan niet onder bepaalde randvoorwaarden.

3.7. Bodem

Op basis van het verkennend bodemonderzoek Heiweg B, 3962/3963/3964, Nuland d.d. april 2010 uitgevoerd door Bakker Milieuadvies uit Waalwijk kan het volgende worden geconcludeerd:

- In beide bovengrondmengmonsters is alleen het gehalte aan Cobalt in lichte mate boven de AW 2000 aangetroffen. Dit heeft geen consequenties voor de bestemming wonen;
- In de ondergrond is eveneens alleen het gehalte Cobalt licht verhoogd aangetroffen. De oorzaak van deze verhoging is niet bekend. Cobalt wordt pas sinds 2008 standaard onderzocht en wordt regelmatig verhoogd aangetroffen. In die zin is het hier aangetroffen gehalte niet afwijkend te noemen;
- In het grondwater zijn de gehalten aan Barium en Koper boven de streefwaarde aangetroffen. Voor Barium komt een overschrijding van de streefwaarde standaard voor. Beide verhogingen hebben geen consequenties.

Op grond van de verkregen resultaten vormt de bodemkwaliteit geen belemmering voor de voorgenomen nieuwbouw van drie woningen.

3.8. Externe veiligheid

Als er plannen zijn om een nieuwe gevoelige functie zoals een woning te realiseren, is het aspect externe veiligheid van belang. Het externe veiligheidsbeleid is gericht op de beheersing van de risico's voor de omgeving en het gaat hierbij met name om de twee factoren:

1. vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of via leidingen of gebruik van luchthavens;
2. bedrijven in de omgeving waar activiteiten plaatsvinden die gevolgen kunnen hebben voor de externe veiligheid.

Ad 1:

De locatie ligt in de omgeving van plaatselijke en doorgaande wegen waaronder de rijksweg A-59. Deze wegen kunnen evenals alle andere vergelijkbare wegen gebruikt worden voor het transport van bepaalde risicovolle c.q. gevaarlijke stoffen. Dit is een normaal gebruik van de weg en omdat er wat betreft dit veiligheidsaspect met betrekking tot de geprojecteerde woning geen sprake is van bijzondere risicofactoren, met name vanwege de afstand tot de A59, is het aspect externe veiligheid geen belemmering voor de bouw van de woning.

Ad 2:

In de omgeving zijn geen inrichtingen aanwezig waarop het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen (BEVI) van toepassing is.

3.9. Geluid

Algemeen

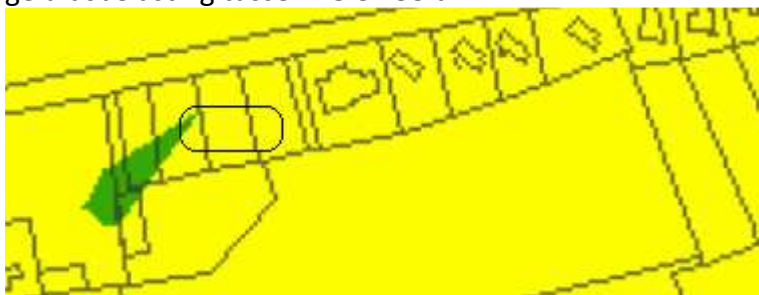
Als een nieuw geluidgevoelig object als een woning wordt geprojecteerd in de geluidszone van een of meer (spoor) wegen, moet worden onderzocht of het geluidsniveau op de gevel van de woning voldoet aan de normen die de Wet geluidhinder (Wgh) op dit punt stelt. Dit is geregeld in hoofdstuk VI van de wet. Het is dus op de eerste plaats van belang om te bepalen of het plangebied is gelegen binnen de geluidszone van een of meer (spoor)wegen.

Railverkeer

De spoorlijn 's Hertogenbosch - Nijmegen ligt op een afstand van ongeveer 1200m¹ van het plangebied. De onderzoekszone is 200m¹ zodat geen nader onderzoek naar de geluidaspecten nodig is.

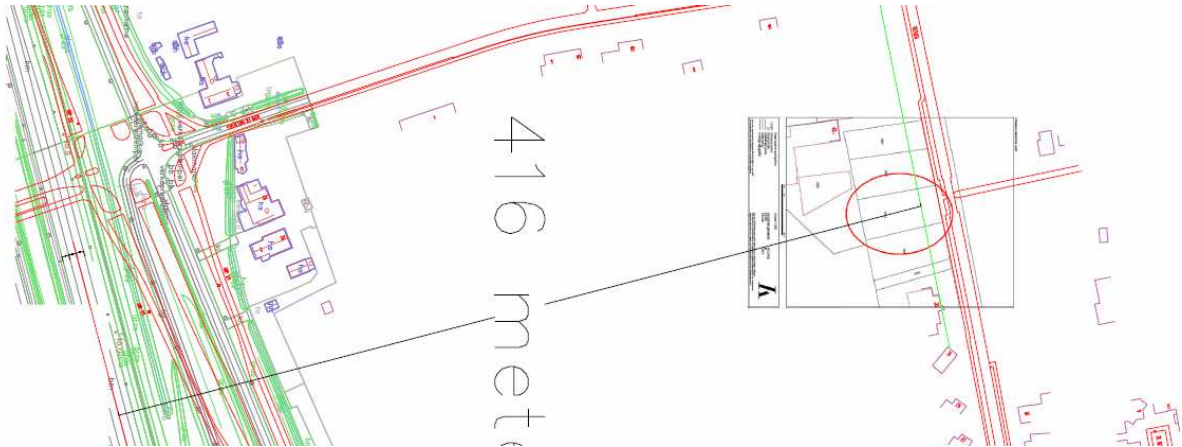
Wegverkeer

Op onderstaande uitsnede van de geluidskaart voor wegverkeerslawaaï van de gemeente zijn de drie percelen aangeduid. In de gebieden met de gele kleur varieert ligt de geluidsbelasting tussen 48 en 53 dB.



Rijksweg A59

In de omgeving van het plangebied ligt de rijksweg A59. Deze heeft vier rijstroken, dit betekent op grond van artikel 74 lid 1 sub b 2° dat de onderzoekszone een breedte heeft van 400m¹ gemeten vanaf de as van de weg. Zoals blijkt uit de tekening ligt de te bouwen woning buiten de zone. Er hoeft daarom geen akoestisch onderzoek te worden verricht.



Heiweg

De Heiweg is een 30 km weg zodat er geen sprake is van een onderzoekszone. Daarnaast heeft de weg een lage (circa 370 mvt/etmaal) verkeersintensiteit.

Duyn en Daelseweg

De Duyn en Daelseweg is deels een 60 en deels een 30 km weg met twee rijstroken, hij ligt in buitestedelijk gebied. De weg heeft, over het 60 km gedeelte, een onderzoekszone van 250 meter. De dichtst bij de weg geprojecteerde nieuwe woning is gelegen in deze zone op circa 100 meter van de weg. De weg kent een lage verkeersintensiteit van circa 300 mvt dag. Uit een nader onderzoek van bureau Van Grinsven (zie bijlage 2) blijkt dat de waarden niet te hoog zijn en geen ontheffing hogere waarden hoeft te worden aangevraagd en geen geluidwerende voorzieningen hoeven te worden getroffen. Conform het Bouwbesluit dienen er dan maatregelen aan de gevel getroffen te worden om de geluidsbelasting in de verblijfsgebieden te reduceren tot een maximaal geluidsniveau van 33 dB(A).

Conclusie

Ten aanzien van het aspect geluid zijn er geen belemmeringen voor de bouw van de woningen.

3.10. Geurhinder als gevolg van veehouderijen

De Wet geurhinder en veehouderij bevat de geurnormen die moeten worden aangehouden bij het beoordelen van aanvragen om milieuvergunning van veehouderijen. De geurnormen (uitgedrukt in odour units, afgekort o/u) zijn van toepassing op geurgevoelige objecten zoals woningen. Als bij de beoordeling van een aanvraag om milieuvergunning blijkt dat de geurbelasting van de desbetreffende veehouderij op geurgevoelige objecten blijft binnen de

normen, kan de milieuvergunning in principe worden verleend. Er is ook sprake van, wat genoemd wordt, de omgekeerde werking van de wet. Als er plannen zijn voor een nieuw geurgevoelig object, kan dit worden gerealiseerd als de geurbelasting ter plaatse van het object blijft binnen de wettelijke normen. Worden de normen overschreden dan zal er in het algemeen geen sprake zijn van een aanvaardbaar woonklimaat.

De gemeenteraad heeft de bevoegdheid om andere normen vast te stellen dan de normen die op grond van de wet gelden en dit kan zowel naar boven als naar beneden mits men blijft binnen de grenzen die de wet noemt. De gemeenteraad van Maasdonk heeft van deze mogelijkheid gebruik gemaakt: in de raadsvergadering van 16 september 2008 is de Verordening geurhinder en veehouderij vastgesteld met de daarbij behorende gebiedsvisie. De wettelijke norm van 3 ou/m³ is voor het gebied Nuland West gewijzigd naar 5 ou/m³ zodat de Wet geurhinder en veehouderij geen belemmering is.

3.11. Kabels en leidingen

Binnen de projectlocatie zijn geen planologisch kabels of leidingen (gas of brandstof) aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering van het bouwplan. Er is wel sprake van leidingen die planologisch niet relevant zijn zoals de riolering en leidingen / kabels ten behoeve van nutsvoorzieningen.

Bij de feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden zal hiermee, voor zo ver nodig rekening worden gehouden.

3.12. Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden ter vervanging van het Besluit luchtkwaliteit 2005. De nieuwe Wet luchtkwaliteit ziet op een actualisatie van de luchtkwaliteitseisen, zoals opgenomen in hoofdstuk 5, titel 5.2, van de Wet milieubeheer.

Het project zelf biedt geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het project het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. Voor projecten van geringe omvang geldt bovendien op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en op grond van het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) dat hiervoor geen afzonderlijke luchtkwaliteitstoets nodig is. Dit is het geval als aannemelijk is dat een project een toename van de concentratie van fijn stof (PM 10) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof.

In de ministeriële Regeling niet in betekenende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen) van 31 oktober 2007 worden enkele concrete projecten of activiteiten genoemd waarbij het voorgaande in ieder geval van toepassing is en waarvoor dus geen specifieke luchtkwaliteitstoets hoeft te worden uitgevoerd. Dit geldt bijvoorbeeld voor kantoorlocaties met een brutovloeroppervlak van minder dan 100.000m² of woningbouwprojecten van niet meer dan 1500 woningen.

Het onderhavige project is van veel geringer omvang zodat duidelijk is dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging zodat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

In dit geval is er echter nog een ander aandachtspunt en wel vanwege de aanwezigheid van de rijksweg A59. In verband met de ombouw van de rijksweg N59 naar A59 tussen Rosmalen en Geffen is er in 2003 een onderzoek verricht naar de luchtkwaliteit. Bij dit onderzoek is gebleken dat voldaan werd aan de wettelijke normen. Er is geen sprake van omstandigheden die nu in 2010 tot een ander oordeel leiden.

3.13. Waterhuishouding en grondwaterbescherming

Waterhuishouding

Bij het voorbereiden van een bestemmingsplan moet aandacht worden besteed aan de mogelijke gevolgen van het project voor de waterhuishouding. Dit is geregeld in artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening dat onder andere verplicht tot het voeren van overleg met de besturen van betrokken waterschappen. Het waterschap Aa en Maas is de waterbeherende instantie.

Paragraaf 4.3. van de Structuurvisie Groene Schil beschrijft het onderwerp waterbeheer. Ten westen van Nuland ligt een waterwingebied, de westrand van Nuland, waaronder de projectlocatie, ligt grotendeels binnen de 25-jaars beschermingszone. Binnen deze zone is extensieve bebouwing, zoals enkele woningen, mogelijk.

Het waterbeleid, voor zo ver relevant voor het onderhavige project, is met name gericht op de volgende doelstellingen:

- het voorkomen van verontreiniging van oppervlakte- en grondwater;
- het handhaven van een voldoende voorraad grondwater en het tegengaan van verdroging en, waar dit mogelijk is het bevorderen van vernatting.

De bouw van de drie woningen leidt niet tot bijzondere risico's voor verontreiniging van oppervlakte- en grondwater. Op de eerste plaats omdat er geen gebruik wordt gemaakt van uitloogbare bouwmaterialen zoals koper, lood, zink, bitumen. Het schone regenwater wordt op het perceel zelf opgevangen zodat het kan infiltreren. Verder zal het huishoudelijk afvalwater worden afgevoerd via de gemeentelijke riolering. De drie woningen krijgen alle een eigen aansluiting op de riolering door het toepassen van ontstoppingsstukken op de erfgrans. Voor het aansluiten op de riolering is een aansluitvergunning vereist.

Een van de middelen om de tweede doelstelling te bereiken is de eis dat nieuwe projecten tenminste hydrologisch neutraal worden uitgevoerd. Dit betekent het volgende. Als een project leidt tot meer bebouwing en verharding in vergelijking met de bestaande situatie moeten er voorzieningen worden getroffen om hemelwater vast te houden zodat er zeker niet minder water dan voorheen kan infiltreren in de bodem. Verder moet vermenging van schoon en vuil water worden voorkomen.

De waterbeherende instantie, Waterschap Aa en Maas, heeft in november 2008, de Handreiking watertoets uitgebracht. Bij kleine, eenvoudige plannen waarbij de verharding met minder dan 2000m² toeneemt, kan worden volstaan met een eenvoudige en korte procedure. De totale oppervlakte aan bebouwing en verharding per bouwperceel blijft hier ruimschoots onder. Bij het opstellen van deze waterparagraaf is deze Handreiking als uitgangspunt genomen. Verder is gebruik gemaakt van het Toetsinstrumentarium

Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen (hierna: HNO-tool) dat de waterschappen Aa en Maas en De Dommel hebben ontwikkeld. Met behulp hiervan kunnen belanghebbenden berekenen aan welke eisen voldaan moet worden om te voldoen aan het vereiste van hydrologisch neutraal bouwen en/ of verharden.

Om te voldoen aan dit uitgangspunt, wordt het hemelwater afgekoppeld en er wordt voorzien in een bergingsmogelijkheid op eigen terrein zodat het hemelwater geleidelijk kan infiltreren in de bodem.

Voor het onderhavige bestemmingsplan geldt dat in totaal maximaal +/- 738 m² aan verharding bijkomt in vergelijking met de bestaande situatie waarin geen sprake is van bebouwing of verharding. De HNO-tool wijst uit dat er bij extreme neerslag T=10 jaar 40m³ bergingscapaciteit nodig is en bij extreme neerslag T=100 jaar is dat 55m³. De HNO-tool d.d. 9 juli 2010 is als bijlage aan de Toelichting toegevoegd.

Volgens de Bodemkaart van Nederland bevindt de locatie zich in een gebied met hoge zwarte enkeerdgronden. De GHG (gemiddeld hoogste grondwaterstand) op de locatie is volgens de grondwatertrappenkaart tussen 60 en 100 cm beneden maaiveld. Hieruit volgt dat locatie naar verwachting geschikt is voor het laten infiltreren van hemelwater." Het uitgangspunt is dat er aan de achterzijde een waterberging wordt aangelegd waarin het hemelwater wordt opgevangen en zo kan infiltreren in de bodem. Tevens wordt aan de achterzijde over de volledige breedte van de 3 percelen een groenstrook aangelegd met een diepte van 1,50m. In deze groenstrook zal een waterschijf worden aangelegd die het water opvangt indien het water uit de waterberging niet snel genoeg kan infiltreren bij extreme weersomstandigheden. Hier zal bij de indiening van de omgevingsvergunning voor het bouwen een nadere onderbouwing met berekeningen worden aangeleverd. Tevens wordt opgemerkt dat het peil van de woning op een dusdanige hoogte wordt aangelegd zodat er geen wateroverlast c.q. schade kan ontstaan.

Grondwaterbescherming

Het perceel maakt in zijn geheel deel uit van een groter grondwaterbeschermingsgebied. In de verordening ruimte fase 2 wordt gesproken over beschermingszones voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening. Op onderstaande uitsnede van de themakaart Water van de verordening ruimte fase 2 is de locatie met een stip aangeduid. De locatie ligt binnen de 25 jaarszone zeer kwetsbaar.



In het nieuwe artikel 5.5 , tweede lid staat dat een bestemmingsplan dat betrekking heeft op de 25 jaarszone zeer kwetsbaar onder andere een stedelijke ontwikkeling niet toestaat. In de toelichting is aangegeven dat hierbij gedacht moet worden aan nieuwe woonwijken of bedrijventerreinen.

In dit geval gaat het om een beperkte ontwikkeling van drie woningen die op grond van het tot nu toe geldende beleid is toegestaan. In artikel 5.5. derde lid van de verordening staat dat in de toelichting bij een bestemmingsplan voor een gebied als waarvan hier sprake is, moet worden verantwoord dat de risico's voor de kwaliteit van het grondwater gelijk of nagenoeg gelijk blijven. Om dit te bereiken is aansluiting gezocht bij de regeling inzake grondwaterbescherming uit het geldende bestemmingsplan Kernen Maasdonk. Ondergronds bouwen is alleen toegestaan, gehoord de waterleidingbeheerder.

En zoals in het vorige onderdeel Waterhuishouding is aangegeven, wordt het hemelwater afgekoppeld en kan dit in de bodem infiltreren zonder dat er gevaar bestaat op vermenging met vuil water omdat dit laatste gescheiden wordt afgevoerd via de riolering. Verder zijn er bij een woonfunctie van deze beperkte omvang geen factoren die een groter risico met zich mee brengen voor de kwaliteit van het grondwater.

Hoofdstuk 4. Financieel- economische aspecten/ haalbaarheid

De bouw van de drie woningen is een volledig particulier initiatief. Tussen de gemeente en de initiatiefnemers is een anterieure overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening. In deze overeenkomst zijn alle elementen die nodig zijn om de uitgangspunten die genoemd zijn in de Structuurvisie Groene Schil veilig te stellen, opgenomen zodat deze ook afdwingbaar zijn.

Hoofdstuk 5. Juridische aspecten

5.1. Algemeen

Het onderhavige bestemmingsplan is een partiële herziening van het bestemmingsplan Kernen Maasdonk. Het is een op zich zelf staand bestemmingsplan bestaande uit verbeelding (voorheen verbeelding), regels (voorheen voorschriften) en een eigen toelichting.

Met het toekennen van bestemmingen wordt de systematiek van het bestemmingsplan Kernen Maasdonk gevolgd met dien verstande dat er enkele aanpassingen zijn gedaan om te voldoen aan de inmiddels voorgeschreven Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP 2008). De termen verbeelding en voorschriften worden in standaard deze niet meer gebruikt maar zijn vervangen door de termen verbeelding en regels.

Daarnaast hebben er enkele aanpassingen plaatsgevonden in verband met het feit dat de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (WABO) op 1 oktober 2010 in werking is getreden. Deze aanpassingen zijn redactioneel van aard en zijn in overeenstemming met de “Werkafpraak terminologie WABO in Standaard voor vergelijkbare bestemmingsplannen” van oktober 2010.

De aanpassingen zijn in onderstaande tabel opgenomen.

Oude terminologie	Nieuwe terminologie
Ontheffing van de bouwregels/ gebruiksregels	Afwijken van de bouwregels/ gebruiksregels
Ontheffing	Omgevingsvergunning voor het afwijken
Aanlegvergunning	Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

Bestemmingen

Het bestemmingsplan kent alleen de bestemmingen Wonen en Groen. De bestemmingsregeling Wonen is afgestemd op de specifiek toegestane bebouwing te weten vrijstaande woningen in de bouwklasse A.

De bestemming Groen is toegekend aan de achterste strook grond van de drie percelen, waardoor een groene buffer ontstaat met het perceel Heiweg 43.

Grondwaterbeschermingsgebied

De percelen maken in zijn geheel deel uit van een groter grondwaterbeschermingsgebied. Ondergronds bouwen is hier alleen na afwijking, gehoord de waterleidingbeheerder, toegestaan. Deze regeling is overeenkomstig de regeling uit het bestemmingsplan Kernen Maasdonk

Regels

De begripsbepalingen uit het bestemmingsplan Kernen Maasdonk zijn voor zo ver zij relevant zijn overgenomen. Dit geldt ook voor de wijze van meten.

Artikel 7.10 van de Wet ruimtelijke ordening bevat een algemeen gebruiksverbod om gronden en bouwwerken te gebruiken in strijd met een bestemmingsplan. Het is dus niet meer nodig om in een bestemmingsplan een algemeen gebruiksverbod op te nemen. Ook zijn op grond van deze bepaling gedragingen verboden die in strijd zijn met een voorschrift dat is verbonden aan een krachtens de Wro verleende ontheffing of vergunning, zoals een aanlegvergunning. Overtreding van deze verboden levert een strafbaar feit op. Een afzonderlijke strafbaarstelling in het bestemmingsplan is dus niet nodig.

In paragraaf 3.2. van het Besluit ruimtelijke ordening zijn de volgende standaardregels in bestemmingsplannen verplicht gesteld:

1. overgangsbepaling bouwwerken;
2. overgangsbepaling gebruik;
3. anti- dubbeltelbepaling;

Deze standaardregels zijn in dit bestemmingsplan opgenomen. In maart 2009 heeft de provincie met deze structuurvisie ingestemd.

Naar aanleiding van de reactie van genoemde directie is de toelichting op enkele punten aangepast.

Hoofdstuk 6. Voorbereidingsprocedure

Vooroverleg- reactie provincie Noord- Brabant

Bij brief van 23 augustus 2010 kenmerk 1715257/1717619 heeft de directie Ruimtelijke Ontwikkeling en Handhaving van de provincie Noord- Brabant een vooroverlegreactie gegeven. Deze reactie is als bijlage aan deze toelichting toegevoegd.

De directie is van oordeel dat het bestemmingsplan niet voorziet in een samenhangende stedelijke ontwikkeling in het gebied integratie stad- land maar dat er sprake is van de bouw van een drietal min of meer op zich zelf staande woningen hetgeen alleen in een bebouwingsconcentratie tot de mogelijkheden behoort. Naar de mening van de directie is er sprake van strijd met de provinciale verordening ruimte.

Antwoord

Het bestemmingsplan is gebaseerd op de Structuurvisie Groene Schil. Deze structuurvisie bevat onder andere een integrale visie voor drie randzones rond de kern Nuland, waaronder de westrand waar het onderhavige initiatief plaatsvindt. Het beleid is gericht op verbetering van ruimtelijke kwaliteit in combinatie met het mogelijk maken van nieuwe ontwikkelingen en wel als volgt:

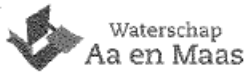
- Het saneren van bepaalde bebouwing en bedrijven;
- Het aanleggen van groen- en landschapsstructuren;
- Het aanwijzen van locaties als mogelijke kostendragers.

Op basis van deze drie uitgangspunten is een aanmerkelijke verbetering van de ruimtelijke kwaliteit in de randzones mogelijk.

Naar aanleiding van de reactie van de provincie is de Toelichting op enkele punten aangepast, dit betreft de paragrafen 2.2. en 2.3 en hoofdstuk 4. Tevens is de financiële uitvoeringsparagraaf van de gebiedsvisie als bijlage bij dit bestemmingsplan toegevoegd.

Zienswijze Waterschap Aa en Maas

Het ontwerp- bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen vanaf 27 december 2010 tot en met 7 februari 2011. In deze periode is een zienswijze ingekomen van het Waterschap Aa en Maas. Deze zienswijze heeft geleid tot een aanvulling van paragraaf 3.13 Waterhuishouding en grondwaterbescherming van deze toelichting. De aanvulling heeft betrekking op de aspecten infiltratie en waterberging. Hiermee is tegemoet gekomen aan de zienswijze.



Waterschap
Aa en Maas

Pettelaarpark 70
5216 PP, 's-Hertogenbosch
Postbus 5049
5201 GA, 's-Hertogenbosch

T 073 615 66 66
F 073 615 66 00
E watertoets@aaenmaas.nl
W www.aaenmaas.nl

Gemeenteraad van Maasdonk
Postbus 5
5386 ZG Geffen

GEMEENTE MAASDONK		Burg.	Sec.
INGEKOMEN		3 en 4	Raad
31 JAN 2011			
611			
Behandelaars afdeling		Fotokopieën	
911			

27 JAN 2011

Datum 26 januari 2011
Ons zaaknummer 2010 / 08010
Ons kenmerk 2011/1432
Doorkiesnr. (073) 615 83 53 / mevr. M. van Dalen
Onderwerp Zienswijze ontwerpbestemmingsplan
"Heiweg 37, 38 en 39 te Nuland"

Geachte raad,

Momenteel ligt het ontwerpbestemmingsplan Heiweg 37, 38 en 39 ter inzage. Wij hebben op 22 juli 2010 per brief op dit bestemmingsplan gereageerd toen het als voorontwerp ter inzage lag. In de brief zijn een aantal vragen en opmerkingen genoemd met het verzoek deze te verwerken in de ruimtelijke onderbouwing. Dit is niet gebeurd.

De brief die wij destijds verzonden hebben is als bijlage toegevoegd. Overigens is de brief op 17 augustus 2010 ook nog per mail toegezonden. Wij verzoeken u de opmerkingen uit de brief alsnog te verwerken in de ruimtelijke onderbouwing.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd. Mocht u naar aanleiding van bovenstaande nog vragen hebben, dan kunt u contact opnemen met mevrouw M. van Dalen (tel. nr.: 073-615 83 53).

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur,
namens deze,
hoofd afdeling Planadvies en Vergunningen,


drs. T.J. Boer

Bijlage 1: brief wateradvies d.d. 22 juli 2010

Werken met water. Voor nu en later.

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 1 van 3



Waterschap
Aa en Maas

Petelaarpark 70
5216 PP, 's-Hertogenbosch
Postbus 5049
5201 GA, 's-Hertogenbosch

T 073 615 66 66
F 073 615 66 00
E waterschap@aaenmaas.nl
W www.aaenmaas.nl

Gemeente Maasdonk
t.a.v. dhr. G. van Oss
Postbus 5
5386 ZG Geffen

22 JULI 2010

Datum	21 juli 2010
Ons zaaknummer	2010 / 08010
Ons kenmerk	2010 / 11440
Uw kenmerk	
Algemeen nummer	(073) 615 83 53 / mevr. M. van Dalen
Onderwerp	Wateradvies bestemmingsplan "Heiweg te Nuland"

Archiefexemplaar

Geachte heer G. van Oss,

Recent heeft u ons om een watertoetsadvies gevraagd voor het postzegelplan "Heiweg te Nuland" in de gemeente Maasdonk. Bij deze sturen wij u ons advies. Wij verzoeken u de opmerkingen te verwerken in de ruimtelijke onderbouwing.

Het plan

Het plan betreft de bouw van drie vrijstaande woningen.

Ons advies

Aangegeven is dat de verharding per perceel beneden de 2.000 m² blijft. De ontwikkeling bestaat echter uit 3 percelen met een gezamenlijk verhard oppervlak van meer dan 2.000 m². De watertoets heeft betrekking op de gehele ontwikkeling. Overigens is het genoemde verharde oppervlak erg ruim, het lijkt alsof het hele oppervlak met de bestemming 'bouwen' is meegeteld. Hierdoor komt uit de HNO-tool dat er een flinke hoeveelheid water geborgen dient te worden. Door een betere inschatting te maken van de hoeveelheid verhard oppervlak zal de hoeveelheid te bergen water naar verwachting flink afnemen.

Wij zouden in de waterparagraaf graag beschreven zien hoe de locatie, in waterhuishoudkundig opzicht, wordt ingericht. Is er infiltratie mogelijk of wordt het water gebufferd en vertraagd afgevoerd? Waar wordt het water geborgen? Waar wordt het, indien mogelijk, vertraagd naar afgevoerd?

Overigens wordt in de toelichting meerdere malen gesproken over "THNO". Op zich is duidelijk wat hiermee bedoeld wordt, maar de afkorting wordt verder nooit gebruikt. Wij geven er dan ook de voorkeur aan dat er gesproken wordt over de HNO-tool.

Met water in de weer

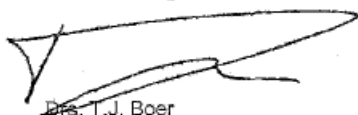
Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 2 van 3

Bijlage 1

Vervolgens raden wij u aan om in de regels bij de bestemmingen 'wonen' en 'groen' in de bestemmingsomschrijving aan te geven dat de gronden tevens bestemd zijn voor waterhuishoudkundige voorzieningen.

Wij hopen u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd en wensen u succes bij de verdere planontwikkeling. Indien u nog vragen of opmerkingen heeft over dit advies kunt u uiteraard contact opnemen met mevrouw M. van Dalen onder bovenstaand telefoonnummer.

Hoogachtend,
Het dagelijks bestuur,
namens deze,
hoofd Afdeling Planadvies en Vergunningen,



Drs. T.J. Boer

Bijlage 1

Scan nummer 1 van 1 - Scanpagina 3 van 3

Regels

1 Inleidende regels

[Artikel 1 Begrippen](#)

[Artikel 2 Wijze van meten](#)

2 Bestemmingsregels

[Artikel 3 Wonen](#)

[Artikel 4 Groen](#)

3 Aanduidingsregels

[Arikel 5 Grondwaterbeschermingsgebied](#)

4 Algemene regels

[Artikel 6 Anti-dubbeltelregel](#)

[Artikel 7 Algemene procedureregels](#)

[Artikel 8 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening](#)

5 Overgangs- en slotregels

[Artikel 9 Overgangsrecht](#)

[Artikel 10 Slotregel](#)

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

1.1 In deze regels wordt verstaan onder:

het plan

het bestemmingsplan “Kernen Maasdonk, Heiweg 35, 37 en 39 Nuland” van de gemeente Maasdonk;

bestemmingsplan (verbeelding)

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1671.BPKM2010DN000020- 01VA met bijbehorende regels en bijlage. In deze regels wordt hiervoor de term “verbeelding” gebruikt.

aan huis verbonden bedrijf

een bedrijf, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt;

aan huis verbonden beroep

een beroep of het beroepsmatig verlenen van diensten op administratief, zakelijk, maatschappelijk, juridisch, (para)medisch, therapeutisch, lichaamsverzorgend, ontwerptechnisch of kunstzinnig of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door de bewoner(s) van een woning in of vanuit die woning of een bijbehorend bijgebouw wordt uitgeoefend, waarbij de woning in hoofdzaak de woonfunctie behoudt;

aanbouw

een gebouw dat als afzonderlijke ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw waarmee het in directe verbinding staat, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

aanduiding

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge deze regels, regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden;

aanduidingsgrens

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

aanlegvergunning

een vergunning als bedoeld in artikel 3.3 onder a van de Wet ruimtelijke ordening;

achtererf

het gedeelte van het erf, dat is gelegen achter de achtergevelrooilijn van het hoofdgebouw;

achtergevelrooilijn

de lijn langs de achtergevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan;

afhankelijke woonruimte

een aanbouw of bijgebouw dat qua ligging een ruimtelijke eenheid vormt met de woning en waarin (een gedeelte van) een huishouding uit een oogpunt van mantelzorg gehuisvest is;

Algemene Plaatselijke Verordening

de Algemene Plaatselijke Verordening, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Maasdonk op 6 mei 2008, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan;

ander-werk

een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheid;

bebouwing

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde;

bebouwingspercentage

de gezamenlijke oppervlakte van gebouwen en carports op een nader in deze regels omschreven deel van het bestemmingsvlak, in procenten van de oppervlakte van dat deel van het bestemmingsvlak;

bedrijf

een inrichting of instelling gericht op het bedrijfsmatig voortbrengen, vervaardigen, bewerken, opslaan, installeren en/of herstellen van goederen dan wel het bedrijfsmatig verlenen van diensten, aan huis verbonden beroepen daaronder niet begrepen;

bedrijfsvloeroppervlak

de oppervlakte van de inpandige en overdekte ruimte die wordt benut voor de uitoefening van een bedrijf;

bestemmingsgrens

de grens van een bestemmingsvlak;

bestemmingsvlak

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

bijgebouw

een op zichzelf staand, al dan niet vrijstaand gebouw, zonder directe verbinding met het hoofdgebouw, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

bouwen

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

bouwgrens

de grens van een bouwvlak;

bouwlaag

een boven het peil gelegen en doorlopend gedeelte van een gebouw, dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw en zolder;

bouwperceel

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten;

bouwperceelsgrens

de grens van een bouwperceel;

bouwvlak

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten;

bouwwerk

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, die hetzij direct hetzij indirect met de grond is verbonden, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond;

carport

een overkapping, al dan niet een gebouw zijnde, die dient voor de stalling van een motorvoertuig;

detailhandel

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder de uitstalling ten verkoop, verkopen en/of (af)leveren van goederen aan diegenen die deze goederen kopen voor gebruik en/of verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van beroeps- of bedrijfsactiviteiten;

gebouw

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt;

hoofdgebouw

een gebouw dat gelet op de bestemming en door zijn constructie en/of afmetingen als belangrijkste bouwwerk op een bouwperceel is aan te merken;

horeca

een bedrijf, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, nader te onderscheiden in lichte horeca, middelzware horeca, zware horeca, hotels en seksinrichtingen;

mantelzorg

het bieden van zorg aan een ieder die hulpbehoevend is op het fysieke, psychische en/of sociale vlak, op vrijwillige basis en buiten organisatorisch verband;

ondergronds

beneden het peil;

peil

a voor gebouwen: de hoogte vanaf de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer;
b voor andere bouwwerken: de (gemiddelde) hoogte vanaf het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwperceel;

staat van bedrijfsactiviteiten

een als bijlage bij deze regels behorende en daarvan onderdeel uitmakende lijst van bedrijven en instellingen;

uitbouw

een gebouw dat als vergroting van een bestaande ruimte is gebouwd aan een hoofdgebouw, dat door zijn vorm onderscheiden kan worden van het hoofdgebouw en in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

voorgevel

de naar de weg gekeerde gevel van een gebouw; bij hoekwoningen en gebouwen op hoeksituaties is de voorgevel uitsluitend de naar de weg gekeerde gevel, welke door de gevelindeling en/of de situering van de oprit en/of de voortuin als meest representatieve gevel van het gebouw dient te worden aangemerkt;

voorgevelrooilijn

de lijn langs de voorgevel van het hoofdgebouw en het verlengde daarvan;

vrijstaande woning

een woning, waarvan het hoofdgebouw niet aan het hoofdgebouw van een andere woning is aangebouwd;

Wet ruimtelijke ordening (Wro)

wet van 1 juli 2008 (Stb. 2006, 566), houdende de vaststelling van nieuwe voorschriften omtrent de ruimtelijke ordening zoals deze luidt op het moment van ter inzage legging van het ontwerpplan;

woning

een (gedeelte van een) gebouw dat dient voor de huisvesting van één huishouden;

zijerf

het gedeelte van het erf, dat is gelegen tussen de zijgevel van het hoofdgebouw of de lijn in het verlengde daarvan en de zijdelingse (bouw)perceelsgrens;

1.2 In deze regels wordt mede verstaan onder:**gebruiken**

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

uitvoeren

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

de afstand van een bouwwerk tot de (zijdelingse) (bouw)perceelsgrens

tussen de (zijdelingse) grens van het (bouw)perceel en een bepaald punt van het bouwwerk, waar die afstand, gemeten op het peil, het kortst is.

de goothoogte van een bouwwerk

van het peil tot aan de bovenkant van de goot c.q. de druiplijn, het boeiboord of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

de inhoud van een bouwwerk

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

de bouwhoogte van een bouwwerk

van het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

de horizontale diepte van een bouwwerk

tussen het voorste en het achterste punt van het bouwwerk, gemeten ten opzichte van de voorgevel en tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of de harten van gemeenschappelijke scheidsmuren dan wel scheidslijnen en op het peil.

de oppervlakte van een bouwwerk

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

de verticale diepte van een ondergronds bouwwerk

van het peil tot aan de bovenzijde van de afgewerkte vloer van het ondergrondse (deel van het) bouwwerk.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

a. drie vrijstaande woningen;

en tevens voor:

b. aan huis verbonden beroepen,
met bijbehorende:

c. hoofdgebouwen;

d. aan- en uitbouwen en bijgebouwen;

e. bouwwerken, geen gebouw zijnde;

f. erven en tuinen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Bouwen

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 3.1 aangegeven bestemmingsomschrijving.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

a. hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd waarbij per bouwvlak één vrijstaande woning is toegestaan;

b. de goothoogte mag niet meer bedragen dan 6,5m¹ en de bouwhoogte niet meer dan 10m¹;

c. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse (bouw)perceelsgrens dient bij vrijstaande woningen aan beide zijden minimaal 3 m te bedragen.

3.2.3 Aan- en uitbouwen

Voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen gelden de volgende regels:

a. aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van minimaal 2 m¹ achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;

b. in afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan het hoofdgebouw vóór de voorgevelrooilijn uit te breiden met een uitbouw in de vorm van een erker, mits:

- de horizontale diepte van de uitbouw niet meer dan 1,25 m bedraagt;
- bij een hoofdgebouw in één bouwlaag de bouwhoogte van de uitbouw maximaal gelijk is aan de hoogte van deze ene bouwlaag;
- bij een hoofdgebouw in twee bouwlagen de bouwhoogte van de uitbouw maximaal gelijk is aan de hoogte van de tweede bouwlaag;
- bij een uitbouw in één bouwlaag de uitbouw een breedte heeft van maximaal 80% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;

- bij een uitbouw in twee bouwlagen de uitbouw een breedte heeft van maximaal 30% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - de afstand van de uitbouw tot de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, niet zijnde een zijdelingse perceelsgrens, niet minder dan 3 m¹ bedraagt;
- c.** in afwijking van het bepaalde onder a en b is het toegestaan het hoofdgebouw vóór de voorgevelrooilijn en op een afstand van minder dan 2 m achter de voorgevelrooilijn uit te breiden met een uitbouw in de vorm van een erker om de hoek, mits:
- de horizontale diepte van de uitbouw vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,25 m bedraagt;
 - de bouwhoogte van de uitbouw maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 - de uitbouw een breedte heeft van maximaal 80% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 - de afstand van de uitbouw tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 2 m bedraagt;
 - de afstand van de uitbouw tot de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, niet zijnde een zijdelingse perceelsgrens, niet minder dan 3 m bedraagt;
- d.** het zijerf dient aan één zijde over een breedte van 3 m, gemeten uit de zijdelingse (bouw)perceelsgrens, vrij te blijven van aan- en uitbouwen en bijgebouwen, tot een afstand van 6 m achter de achtergevelrooilijn;
- e.** de gezamenlijke oppervlakte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen op de gronden gelegen op het zij- en achtererf buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 60 m² met dien verstande dat minimaal 30 m² van de gronden gelegen op het zij- en achtererf onbebouwd moet blijven;
- f.** indien de oppervlakte van het zij- en achtererf, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn, meer bedraagt dan 200 m² mogen de onder e genoemde maximale gezamenlijke oppervlakten van aan- en uitbouwen en bijgebouwen worden vermeerderd met 10% van de oppervlakte boven die 200 m², tot een maximum van 90 m²;
- g.** de bouwhoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 5 m;
- h.** de goothoogte van aan- en uitbouwen en bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 3,30 m.

3.2.4. Bouwwerken geen gebouw zijnde

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende regels:

- a.** de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan:
- 2 m voor zover de erfafscheiding wordt gebouwd op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn;
 - 1 m voor overige erfafscheidingen;
- b.** de bouwhoogte van tuinmeubilair en pergola's, voor zover gebouwd achter de voorgevelrooilijn, mag niet meer bedragen dan 3,30 m;
- c.** de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 2 m;
- d.** zwembaden mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m².

3.2.5 Carports

In afwijking van het bepaalde in lid 3.2.3 en lid 3.2.4 mogen carports worden opgericht, mits zij voldoen aan de volgende regels:

- a.** de oppervlakte van carports mag niet meer bedragen dan 20 m²;
- b.** de bouwhoogte van carports mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c.** het bebouwingspercentage van het (bouw)perceel mag niet meer bedragen dan 50;
- d.** voor zover een carport vóór de voorgevelrooilijn wordt gebouwd mag deze geen tot de constructie zelf behorende wanden hebben;
- e.** voor zover een carport achter de voorgevelrooilijn wordt gebouwd mag deze maximaal drie wanden hebben, waarvan er maximaal twee tot de constructie zelf mogen behoren.

3.2.6 Ondergronds bouwen

Ondergronds bouwen is niet toegestaan.

3.3 Afwijken van de bouwregels

3.3.1. Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van:

- a.** het bepaalde in lid 3.2.3 onder g voor het bouwen van aan- en uitbouwen tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, mits:
 - die bouwhoogte noodzakelijk is voor een uitbreiding van het woongedeelte van de woning op de verdieping van de aan- of uitbouw;
 - het aantal woningen niet toeneemt;
 - die bouwhoogte stedenbouwkundig aanvaardbaar is, waarbij in elk geval geldt dat geen sprake mag zijn van een schijnbare visuele uitbreiding van het hoofdgebouw op het (aangrenzende) bouwperceel of een hoogteverschil van meer dan 2 m ten opzichte van nabijgelegen vergelijkbare aan- en/of uitbouwen op aangrenzende percelen;
 - geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu of de gebruiksfunctie op aangrenzende percelen;
- b.** het bepaalde in het plan voor:
 - het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende redenen zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
 - het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- c.** het bepaalde in lid 3.2.6. voor ondergronds bouwen tot een verticale bouwdiepte van niet meer dan 5m¹, mits voldaan wordt aan het bepaalde in de Provinciale Milieuverordening omtrent grondwaterbeschermingsgebieden. Een omgevingsvergunning als hier bedoeld wordt niet verleend dan nadat burgemeester en wethouders daarover een advies hebben ingewonnen van het waterleidingbedrijf.

Het bepaalde in deze regels omtrent de situering, de horizontale diepte en de oppervlakte van bouwwerken, alsmede het bebouwingspercentage, is op overeenkomstige wijze van toepassing op ondergronds bouwen, met dien verstande dat de verticale bouwdiepte van ondergrondse bouwwerken niet meer dan 5 m mag bedragen.

3.3.2 Ontheffingsprocedure

Op de toepassing van een ontheffing als bedoeld in lid 3.3.1 is de in Artikel 7 genoemde procedure van toepassing.

3.4 Specifieke gebruiksregels

3.4.1 Aan huis verbonden beroep

De uitoefening van aan huis verbonden beroepen is toegestaan, mits de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd blijft en

- de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 35% van de oppervlakte van de begane grond van de woning;
- geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis verbonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis verbonden beroep;
- voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- geen vanaf het openbaar gebied zichtbare reclame-uitingen worden aangebracht, tenzij het een reclame-uiting betreft die voldoet aan het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordening en die niet is aan te merken als een bouwwerk.

3.4.2 Verboden gebruik

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van een aanbouw of (vrijstaand) bijgebouw ten behoeve van een aan huis verbonden bedrijf;
- b. het gebruik van een aanbouw of (vrijstaand) bijgebouw als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte.

3.5 Afwijken van de gebruiksregels

3.5.1 Afwijken

Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.2. onder a voor het uitoefenen van een aan huis verbonden bedrijf in een aanbouw en/of een (vrijstaand) bijgebouw, mits:

- a. het bedrijf behoort tot ten hoogste milieucategorie 2 volgens de staat van bedrijfsactiviteiten, dan wel, voor wat betreft de aard en omvang van de milieuhinder die het veroorzaakt, gelijk gesteld kan worden aan een bedrijf behorende tot ten hoogste milieucategorie 2;
- b. de bedrijfsvloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 60 m²;
- c. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu of de gebruiksfunctie op aangrenzende percelen;

- d.** geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis verbonden bedrijf en ter plaatse vervaardigde producten;
- e.** voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- f.** geen vanaf het openbaar gebied zichtbare reclame-uitingen worden aangebracht, tenzij het een reclame-uiting betreft die voldoet aan het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordening en die niet is aan te merken als een bouwwerk.

3.5.2 Met een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in lid 3.4.2. onder b voor het gebruik van een aanbouw of (vrijstaand) bijgebouw, als afhankelijke woonruimte, mits:

- a.** een afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg. Alvorens de omgevingsvergunning te verlenen vragen burgemeester en wethouders hieromtrent advies aan een onafhankelijke deskundige instantie;
- b.** er vindt geen onevenredige aantasting plaats van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden en (agrarische) bedrijven;
- c.** de afhankelijke woonruimte dient te voldoen aan de regels inzake bijgebouwen met dien verstande dat de oppervlakte niet meer dan 80 m² mag bedragen;
- d.** gebruik wordt gemaakt van het dichtst bij de hoofdwoning gelegen bijgebouw, tenzij op grond van doelmatigheidsmotieven een ander op het perceel gelegen bijgebouw meer geschikt is;
- e.** de afhankelijke woonruimte wordt bewoond door degene(n) die de zorg nodig heeft/ hebben;
- f.** de afhankelijke woonruimte voldoet aan de eisen van het Bouwbesluit;
- g.** het perceel niet zakenrechtelijk wordt gesplitst/ sprake blijft van één ongesplitst kadastraal perceel;
- h.** geen extra ontsluitingsweg wordt toegevoegd;
- i.** het parkeren op eigen erf plaatsvindt.

3.5.3 Toepassing

De toepassing van de omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.5.2 wordt geacht te zijn ingetrokken door burgemeester en wethouders op het moment dat de noodzaak tot mantelzorg (als gevolg van verhuizen of overlijden) is komen te vervallen.

3.5.4 Procedure

Op de toepassing van een ontheffing als bedoeld in lid 3.5.1 en 3.5.2 is de in Artikel 7 genoemde procedure van toepassing.

3.6 . Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

3.6.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden op de in het plan begrepen gronden een werk of werkzaamheden uit te voeren in de vorm van het aanleggen en verharderen van wegen, paden, parkeergelegenheden en andere oppervlakteverhardingen, met uitzondering van oppervlakteverhardingen met een gezamenlijke oppervlakte van maximaal 30 m².

3.6.2 Weigeringsgronden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.6.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien niet wordt voorzien in een adequate afvoer van hemelwater, waarbij in elk geval geldt dat het hemelwater niet mag worden afgevoerd via het openbaar riool.

3.6.3 Uitzondering op vergunningplicht

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 3.6.1 is niet vereist voor:

- a.** een werk of werkzaamheden, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- b.** een werk of werkzaamheden, die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat moment geldende dan wel aangevraagde vergunning.

Artikel 4 Groen

4.1 Bestemmingsomschrijving

De op de verbeelding voor "Groen" (G) aangewezen gronden zijn bestemd voor houtwallen en overige beplantingselementen met bijbehorende bouwwerken, geen gebouw zijnde.

4.2 Bouwregels

4.2.1. Er zijn uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde toegestaan ten dienste van de in lid 4.1 omschreven doeleinden.

4.2.2. Voor deze bouwwerken geldt dat de bouwhoogte niet meer mag bedragen dan 2 m. Ondergronds bouwen is niet toegestaan.

4.3. Specifieke gebruiksregel

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 7.10 Wro wordt in ieder geval verstaan het aanbrengen van oppervlakteverharding

3 AANDUIDINGREGELS

Artikel 5 Grondwaterbeschermingsgebied

5.1 Doeleinden

Voor de gronden die op de verbeelding zijn aangeduid als "grondwaterbeschermingsgebied" geldt dat zij mede dienen voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater ten behoeve van de drinkwatervoorziening.

5.2 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden

5.2.1 Vergunningplicht

Het is verboden zonder een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde of van werkzaamheden op de in lid 5.1 bedoelde gronden de volgende werken of werkzaamheden uit te voeren:

- a.** het vergraven, afgraven en egaliseren van gronden;
- b.** het uitvoeren van diepe grondbewerkingen;
- c.** het verrichten van bodemonderzoek;
- d.** het infiltreren van water;
- e.** het uitvoeren van werken in het kader van ontwatering, bronnering of grondwaterwinning;
- f.** het aanbrengen van ondergrondse leidingen, constructies en apparatuur.

5.2.2 Weigeringsgronden

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.2.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien door het uitvoeren van het werk of de werkzaamheden, dan wel door de daarvan hetzij direct, hetzij indirect te verwachten gevolgen blijvend onevenredig afbreuk wordt gedaan aan de kwaliteit van het grondwater voor de drinkwatervoorziening en hieraan door het stellen van voorwaarden niet of onvoldoende tegemoet kan worden gekomen.

5.2.3 Adviesinstantie

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.2.1 wordt niet verleend dan nadat burgemeester en wethouders daarover een advies hebben ingewonnen van het waterleidingbedrijf.

5.2.4 Uitzondering op vergunningplicht

Een omgevingsvergunning als bedoeld in lid 5.2.1 is niet vereist voor:

- a.** een werk of werkzaamheden, die behoren tot het normale onderhoud en beheer;
- b.** een werk of werkzaamheden, die op het moment van het van kracht worden van het plan in uitvoering waren of konden worden uitgevoerd krachtens een vóór dat moment geldende dan wel aangevraagde vergunning.

5.3 Provinciale milieuverordening

Op de in lid 5.1 bedoelde gronden is tevens de provinciale milieuverordening van toepassing.

4 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 7 Algemene procedureregels

Een besluit tot het verlenen van een omgevingsvergunning om op een of meer onderdelen af te wijken wordt niet genomen dan nadat belanghebbenden gedurende twee weken in de gelegenheid zijn gesteld schriftelijk of mondeling hun zienswijze kenbaar te maken aan burgemeester en wethouders.

Artikel 8 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het bepaalde in artikel 9 tweede lid van de Woningwet buiten toepassing, behoudens ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a.** de richtlijnen voor het verlenen van vrijstelling van de stedenbouwkundige bepalingen in de bouwverordening;
- b.** de invloed van de omgeving op een bouwwerk;
- c.** de bereikbaarheid van gebouwen voor het wegverkeer;
- d.** de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e.** de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f.** de ruimte tussen bouwwerken;
- g.** erf- en terreinafscheidingen.

5 *Overgangs- en slotregels*

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

9.1.1 Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een bouwvergunning, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot:

- a.** gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
- b.** na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de bouwvergunning wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.

9.1.2 Burgemeester en wethouders kunnen eenmalig met een omgevingsvergunning afwijken van het eerste lid voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.

9.1.3 Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

9.2 Overgangsrecht gebruik

9.2.1 Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.

9.2.2 Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

9.2.3 Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

9.2.4 Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan “Kernen Maasdonk, Heiweg 35, 37 en 39 Nuland”

Bijlage 1. financiële uitvoeringsparagraaf visie Groene Schil Nuland

1. Inleiding

1.1 Aanduiding ruimtelijk besluit en toelichting functie financiële paragraaf / uitvoeringsparagraaf

Deze financiële paragraaf / uitvoeringsparagraaf is verbonden met het vaststellingsbesluit ex artikel 2.1 Wro van de structuurvisie voor de “Groene Schil Nuland”. Deze structuurvisie heeft betrekking op de oostelijke, de zuidelijke en de westelijke dorpsrand van Nuland. Het hoofddoel van de totale visie is te komen tot een groene afronding van de kern en het creëren van een geleidelijke overgang van de bebouwde omgeving richting het buitengebied. Ook vervult de groene schil een recreatieve functie als uitloopegebied / parklandschap voor de kern Nuland.

Verder geeft de visie aan de westzijde van Nuland invulling aan de aanduiding “integratie stad–land” (uitwerkingsplan Waalboss). Aan de oostzijde is de invulling bedoeld als een harde begrenzing van het open gebied tussen Geffen en Nuland (de landschapsecologische zone). Tot slot geeft de visie aan hoe de entree van de gemeente Maasdonk vanaf de Rijksweg A-59 wordt versterkt. Dit alles wordt bereikt door de aanleg van grootschalige groenstructuren / parken, de reconstructie van oude linten en dijken en de verplaatsing en sloop van (agrarische) bedrijven in het plangebied. Op enkele plaatsen kan bebouwing toegevoegd worden.

De financiële paragraaf / uitvoeringsparagraaf heeft als doel de ambities in de visie ook financieel waar te kunnen maken. Verder heeft deze paragraaf tot doel om de kosten die gemaakt worden voor de visie via een reconstructiefonds “Groene Schil Nuland”, te kunnen verhalen op diegenen die met een bouwplanverzoek komen.



Fig. Overzicht Groene Schil Nuland

1.2 Toelichting functie financiële paragraaf / uitvoeringsparagraaf

De financiële paragraaf / uitvoeringsparagraaf is, net zoals de structuurvisie, op hoofdlijnen beschreven. Hierbij zijn kerngetallen gebruikt (€/m aan te leggen weg, €/m² natuuraanleg, schattingen van de waarde van agrarische bedrijven). De functie is niet zo zeer al inzicht te geven in de exacte kosten, maar meer een aanwijzing te geven voor de verevening via het reconstructiefonds (artikel 6.13 lid 7 Wro). Alle in de visie te maken kosten voor de kwaliteitsslag van het gebied zullen via dit fonds over het hele gebied evenredig verdeeld worden over de verschillende bouwplannen.

In het tweede hoofdstuk geeft deze financiële paragraaf een uitleg over het kostenverhaal in het algemeen. Hoofdstuk drie geeft een overzicht van de te maken kosten voor de uitvoering van de visie Groene Schil die via het reconstructiefonds verhaald zullen worden. Hoofdstuk vier geeft vervolgens een globale berekening van de kosten die verhaald zullen worden en hoe de individuele bijdrage per initiatiefnemer wordt bepaald.

2 Kostenverhaal

2.1 Algemeen

Bij een ontwikkeling kunnen drie soorten kosten verhaald worden door de gemeente, te weten:

- De binnenplanse kosten
- De kosten van de bovenwijkse voorzieningen
- De bovenplanse kosten – fondsbijdrage

Ad. De binnenplanse kosten

De binnenplanse kosten zijn de kosten die direct betrekking hebben op het bouwplan zelf. Het gaat hier om de kosten voor het opstellen van het bestemmingsplan met de daarbij behorende publicatiekosten en ambtelijke kosten. Ook de kosten voor de aanleg van de benodigde infrastructuur (riolering, aanleg wegen sec voor het plan) vallen onder de binnenplanse kosten, evenals de planschade.

Als een eigenaar in het plan Groene Schil Nuland een verzoek indient voor de bouw van één of enkele woningen, zal per plan bekeken worden om welke kosten het gaat. Deze kosten zullen middels een anterieure overeenkomst worden verhaald op de eigenaar. Deze kosten kunnen in beperkte mate verschillen per ontwikkeling

Ad. De kosten van de bovenwijkse voorzieningen

Sommige kosten hebben betrekking op meerdere plannen. Dit zijn de zogenoemde bovenwijkse voorzieningen. Hierbij moet gedacht worden aan de aanpassingskosten of aanlegkosten van enkele wegen in het plangebied. Deze kosten worden overgeslagen op de woningen die feitelijk profijt hebben van de aan te leggen voorzieningen. De principes van toerekenbaarheid, profijt en proportionaliteit zijn hierbij van belang.

Binnen de kaders van de visie Groene Schil gaat het concreet om de aanpassingskosten van de hoofdinfrastructuur, b.v. de verharding van het zandpad tussen de Heiweg en de Rijksweg. Deze kosten zullen worden verhaald op de woningen die feitelijk profijt hebben van deze aanpassing.

Als een eigenaar in het plan Groene Schil Nuland een verzoek indient voor de bouw van één of enkele woningen, zal per plan bekeken worden om welke kosten het gaat. Deze kosten sluiten aan datgene wat in het Besluit ruimtelijke ordening is opgenomen. Niet alle woningen die gebouwd worden, zullen dus met deze kosten worden belast. Deze kosten zullen middels een anterieure overeenkomst worden verhaald op de eigenaren wie het aangaat.

Ad. De bovenplanse kosten – fondsbijdrage

Dit zijn de kosten die feitelijk betrekking hebben op de kwaliteitsverbetering van het gebied rond Nuland, zoals benoemd in de visie Groene Schil. Het gaat hier om de kosten van de sloop van visueel hinderlijke (agrarische) bedrijfsgebouwen, de aanleg van natuur en landschap en de reconstructie van de oude cultuurhistorische elementen. Deze kosten zullen via een fondsbijdrage op alle te bouwen kostendragers worden verdeeld.

Iedereen die een bepaalde ontwikkeling wilt doen in het gebied, moet een vergelijkbaar bedrag betalen (vast percentage van de waardevermeerdering van de grond). Dit wordt middels een anterieure overeenkomst geregeld.

2.2 Anterieure overeenkomst

Samenvattend zal er dus met iedere eigenaar / initiatiefnemer een anterieure overeenkomst gesloten worden. De bijdrage die men moet leveren bestaat uit de drie hierboven genoemde componenten. De bijdrage moet betaald worden voordat de bouwvergunning van de nieuwe ontwikkeling wordt verleend.

In de overeenkomst zal een bepaling opgenomen worden, vergelijkbaar met artikel 6.20 derde lid van de Wet ruimtelijke ordening. Aan het eind van de looptijd van het project zal een herberekening plaatsvinden van de bovenplanse kosten en zal de fondsbijdrage (indien nodig) worden aangepast. Als de betaalde fondsbijdrage meer dan vijf procent lager is dan een betaalde bijdrage, betaalt de gemeente binnen een maand na vaststelling van de afrekening het verschil, voor zover het groter is dan vijf procent, terug met rente.

3 Omschrijving van de werken en werkzaamheden t.b.v. het reconstructiefonds

3.1 Algemeen

In dit hoofdstuk worden alle bovenplanse kosten benoemd. Deze kosten zullen middels een fondsbijdrage worden verhaald op alle initiatiefnemers.

3.2 Deelkaart 1: te verwijderen bebouwing en bedrijvigheid

In het gebied zitten momenteel 7 (voormalige) agrarische bedrijven en 1 niet agrarisch bedrijf. De toekomstvisie is dat 7 van de 8 bedrijven op termijn verplaatst zullen worden. Eén locatie zal (deels) omgezet worden van een agrarische bedrijfslocatie naar een niet-agrarische bedrijfslocatie en deels worden verplaatst.

Alleen de kosten die gemoeid zijn bij het verplaatsen van de bedrijven en slopen van de bedrijfsgebouwen, zullen via het op te zetten reconstructiefonds “Groene Schil Nuland” verhaald worden op de verschillende bouwplannen. Eventuele aankoop van de bij een bedrijf behorende grond zal gebeuren via het gemeentelijke grondbedrijf. Deze kosten zijn dus niet meegenomen in deze visie, uitgezonderd de gronden die worden ingezet voor natuur en landschapsaanleg. Er zullen dus uiteindelijk twee overeenkomsten gesloten moeten worden: één voor de sloopsubsidie plus de verplaatsingskosten en één voor de aankoop van de bij het bedrijf behorende gronden.

De kosten voor de sloop en verplaatsing kunnen worden teruggevorderd via het reconstructiefonds wat de gemeente instelt. De kosten voor de grondaankoop kunnen worden terugverdiend door de gronden te verpachten of te verkopen.

Het gaat om de sloop van de volgende locaties:

- Zandstraat 58: rundveebedrijf (o.a. vleesstieren).
- Zandstraat 60: gemengd kleinschalig bedrijf.
- Papendijk 3: varkenshouderij.

- Schotsheuvel 2: dierenpension.
- Duyn en Daelsweg 4: paardenhouderij.
- Van Rijckevorselweg (Nuland, sectie E, nummer 1022): voormalig varkensbedrijf
- Hoolstraat 12: voormalige wormenkwekerij

Opmerking: bij de berekening van de bijdrage voor de verplaatsing wordt in principe uitgegaan van de vergunde situatie.

Omzetting en verplaatsing bedrijvigheid

- Hoolstraat 4: geen milieuvergunning aanwezig. De locatie wordt momenteel gebruikt voor opslag en bedrijvigheid.

Verder zit in het gebied nog één voormalige woning die in het kader van de parkontwikkeling tussen de oude en de nieuwe Rijksweg gesloopt zal moeten worden. De aankoop- en sloopkosten die hierbij gemoeid zijn worden verhaald op de bouwplannen in het exploitatiegebied. Het gaat om de volgende woning:

- Rijksweg 34

3.3 Deelkaart 2: aan te leggen groen- en landschapsstructuren

Binnen het exploitatiegebied zijn meerdere grote en kleinere groenstructuren gepland. De kosten van het aanleggen van deze groenstructuren worden verhaald op de bouwplannen in het gebied. Dit geldt zowel voor de aanleg- en aanplantkosten, alsmede de aankoopkosten van de benodigde gronden en andere fysieke maatregelen, zoals het reconstrueren van de oude dijkstructuren in het gebied.

Concreet gaat het om de volgende groenstructuren:

- De aankoop en aanleg van de parkzone aan de westzijde van Nuland, concreet tussen de Duyn en Daelseweg, de Heiweg en het zandpad ten westen van Hotel Van de Valk.
- De aanleg van de parkzone tussen de oude en de nieuwe Rijksweg, ten zuiden van Nuland.
- De reconstructie van de oude zomerdijk aan de noordoostzijde van het plangebied, ten noorden van de Zandstraat, in het verlengde van de Nulandse Papendijk.
- De reconstructie van de Nulandse Papendijk in zuidoostelijke richting, in het verlengde van de huidige Papendijk, in de richting van de oude Rijksweg.
- De aanplant van de oude linten (Papendijk, Schotsheuvel, Hoolstraat en Zandstraat)

3.4 Deelkaart 3: locaties mogelijke kostendragers

De kosten voor de hierboven genoemde ontwikkelingen, worden gedragen door de verschillende bouwplannen in het gebied. Het om ca. 60 nieuwe woningen op ruime bouwkavels en 5 nieuwe kantoor- / bedrijfslocaties verdeeld onder de drie deelgebieden:

- Westzijde: 32 nieuwe woningen
- Oostzijde: 28 nieuwe woningen en 3 kantoor- / bedrijfslocaties
- Tussenstrook: 3 nieuwe kantoor- / bedrijfslocaties

Mochten er uiteindelijk meer woningen worden gebouwd, zal de totale opbrengst hoger worden en zal de bijdrage uiteindelijk naar beneden worden vastgesteld.

3.5 Overige kosten

De kosten die de gemeente heeft gemaakt voor het opstellen van de Structuurvisie Groene Schil Nuland worden ook betaald vanuit het fonds. Hierin vallen onder andere de kosten behorende bij de oude beleidsvisies Westrand Nuland, de Tussenstrook en visie Geffen–Nuland (voor zover betrekking hebbend op deze locatie).

4 Globale kostenraming van de werken en werkzaamheden t.b.v. het reconstructiefonds

4.1 Inleiding

In deze financiële paragraaf is in eerste aanleg gekeken naar de globale financiële consequenties van de te nemen maatregelen in dit gebied, zoals beschreven in hoofdstuk 2 van deze financiële paragraaf / uitvoeringsparagraaf.

Voor wat betreft de kostenramingen, is uitgegaan van kengetallen en taxaties van vergelijkbare bedrijven / percelen. Verder gaat deze berekening er vanuit dat de gemeente alle kosten zal gaan dragen en dat de particuliere eigenaren de woningen / bedrijven zullen gaan realiseren.

Verder is er in de berekening rekening gehouden met een totale looptijd van het traject van 7 jaar (2009 t/m 2015).

Kostenpost	Kosten
Saneringskosten	€ 4.600.000,-
Inrichtingskosten parklandschap + cultuurelementen	€ 1.300.000,-
Onvoorzien kosten en kosten structuurplan (15%)	€ 840.000,-
Financieringslasten*	€ 1.700.000,-
Totale kosten	€ 8.440.000,-

* bij de financieringslasten wordt uitgegaan van aankoop van de gronden en bedrijven in 2009 en 2010 en de bouw van de woningen verspreid tussen 2011 en 2015.

4.2 Bijdrage aan de sanering

Door de voorgestelde sanering ontstaat de mogelijkheid om nieuwe woningen en bedrijven te ontwikkelen. In totaal zou het in dit gebied gaan om ca. 60 woningen op grote ruimte kavels (respectievelijk 650 m² of 1.000 m² of meer) en 6 kantoor- en bedrijfslocaties.

Nagegaan is wat de marktprijs van de grond kan zijn voor woningen en bedrijven. Deze prijzen zijn bepaald door middel van vergelijking. Deze vergelijking is gemaakt door adviesbureau Gloudemans op 8 oktober 2008.

Oppervlakte	verkoopprijs per m2
Tot 1000	€ 335,-
1000-1500	€ 150,-
1500-2000	€ 75,-
2000-3000	€ 50,-
3000-5000	€ 25,-
Vanaf 5000	€ 15,-
Agrarische grond	€ 10,-
Bedrijfsground	€ 140,-
Kantoorlocatie	€250,-

De insteek van deze visie is dat iedereen die ontwikkelingsmogelijkheden heeft op zijn perceel een gelijk deel meebetaald aan het reconstructiefonds. Deze gelijkheid komt tot uitdrukking in een bijdrage berekend vanuit de winst die iemand kan maken op de grond. Er wordt dus niet gekozen voor een vast bedrag per m² grond of een vast bedrag per kavel, maar een vast percentage van de te verwachten winststijging. Gelet op de te maken kosten, wordt de bijdrage vastgesteld op **42% van de waardestijging** van de grond. Deze bijdrage is BTW vrijgesteld.

Gelet op de geschatte waardeverwachting van de grond (zie tabel pagina 8), komt dit dus neer op de volgende bijdrage per woning.

kavel opp	verwachtingswaarde	agrarische waarde	waardestijging	Fondsbijdrage per kavel
650	€ 217.750,00	€ 6.500,00	€ 211.250,00	€ 88.725,00
1000	€ 335.000,00	€ 10.000,00	€ 325.000,00	€ 136.500,00
1500	€ 410.000,00	€ 15.000,00	€ 395.000,00	€ 165.900,00
2000	€ 447.500,00	€ 20.000,00	€ 427.500,00	€ 179.550,00
3000	€ 497.500,00	€ 30.000,00	€ 467.500,00	€ 196.350,00
5000	€ 547.500,00	€ 50.000,00	€ 497.500,00	€ 208.950,00

Ook voor bedrijfslocaties en kantoorlocaties geldt een bijdrage van 42% van de waardestijging van de grond.

Indien alle woningen en bedrijven ook daadwerkelijk worden gebouwd, is de inschatting dat er in totaal een fondsbijdrage plaatsvindt van **€ 8.418.000,-**. Het project is hiermee financieel in principe haalbaar.