

Bestemmingsplan

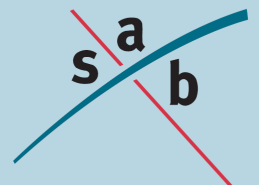
Lindenlaan 18-20 en Dennenlaan 1 te Vinkel

Gemeente Maasdonk

Datum: 30 juli 2012

Projectnummer: 100681

NL.IMRO.1671.BPKM2010DV000029-01ON



INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	3
1.3	Opzet van het bestemmingsplan	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Het plangebied	5
2.2	Het plan	5
3	Beschrijving planologisch relevante aspecten	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.4	Milieu	14
3.5	Water	17
3.6	Ecologie	21
3.7	Cultuurhistorie en archeologie	22
3.8	Economische uitvoerbaarheid	24
4	Wijze van bestemmen	25
4.1	Algemeen	25
4.2	Verbeelding en regels	27
4.3	Bestemmingsregels	27
4.4	Overige regels	28
5	Procedure van het plan	29
5.1	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	29
5.2	Inspraak	29
5.3	Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening	29
	Bijlage I	Akoestisch onderzoek
	Bijlage II	Nota van inspraak
	Bijlage III	Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant
	Bijlage IV	Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas

1 Inleiding

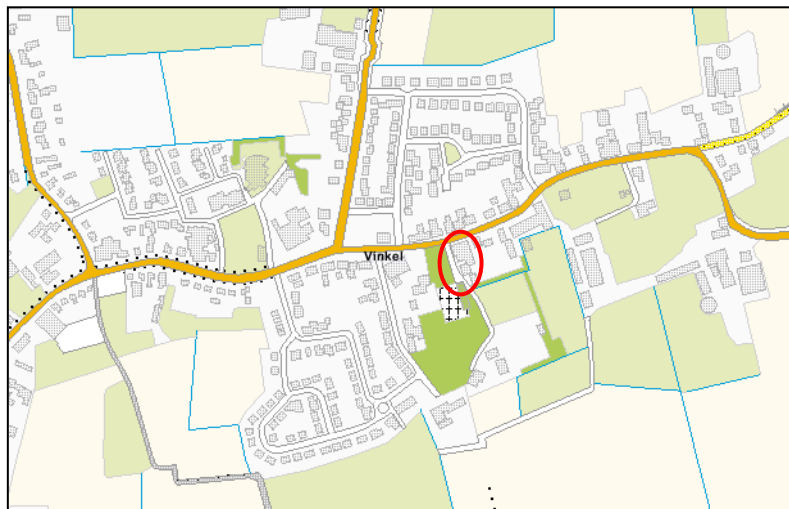
1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'Lindenlaan 18-20 en Dennenlaan 1 te Vinkel' heeft betrekking op de ontwikkeling van 6 appartementen op de percelen aan de Lindenlaan 18-20 en de Dennenlaan 1 te Vinkel, gemeente Maasdonk. Deze ontwikkeling kan niet gerealiseerd worden binnen het vigerende bestemmingsplan. Voorliggend bestemmingsplan biedt een planologisch juridische basis voor onderhavige ontwikkeling.

Van de 6 appartementen worden 5 appartementen gerealiseerd door middel van nieuwbouw en 1 appartement wordt gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing aan de Lindenlaan 20. In de huidige situatie is daar op de begane grond een eetgelegenheid gevestigd met de naam 'Eetplezier'. De eetgelegenheid blijft op dezelfde locatie gevestigd. De bebouwing aan de Lindenlaan 18 en Dennenlaan 1 wordt gesloopt. In de bestaande situatie is het gebouw aan de Lindenlaan 18 in gebruik ten behoeve van 'Broek elektro-radio-tv'. De bebouwing op het perceel Dennenlaan 1 behoort bij de eetgelegenheid op Lindenlaan 20.

1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen op de hoek van de kruising van de Lindenlaan en de Dennenlaan in Vinkel. De Lindenlaan vormt de doorgaande weg door de dorpskern. Het plangebied omvat de percelen Lindenlaan 18-20 en Dennenlaan 1. Op het perceel Lindenlaan 18 ligt een gebouw bestemd voor detailhandel. De gronden van perceel Lindenlaan 20 en Dennenlaan 1 zijn in gebruik voor de horecagelegenheid met bijbehorende bijgebouwen (zie fig.1).



Figuur 1: Ligging plangebied

1.3 Opzet van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en deze toelichting. Verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan. De toelichting dient ter beschrijving en onderbouwing van het bestemmingsplan en bevat de resultaten van de diverse verrichte onderzoeken. De toelichting bestaat uit vijf hoofdstukken. Na dit inleidende hoofdstuk wordt in hoofdstuk 2 een planbeschrijving gegeven. In hoofdstuk 3 wordt ingegaan op de beleidskaders. Daarnaast bevat het hoofdstuk de resultaten van de diverse verrichte onderzoeken. Hoofdstuk 4 vormt een toelichting op de juridische onderdelen van het bestemmingsplan, de verbeelding en de regels. Hoofdstuk 5 tenslotte, is gereserveerd voor de procedure van onderhavig plan.

2 Planbeschrijving

2.1 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Lindenlaan 18-20 binnen de bebouwde kom van Vinkel. Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Lindenlaan en aan de westzijde door de Dennenlaan. De oost- en zuidzijde van het perceel worden begrensd door de naastgelegen percelen met daarop woningen en bijgebouwen. Aan de noordzijde is ook woningbouw gesitueerd en aan de westzijde is een kerk gelegen met aan de kant van het plangebied een plein.

Aan de Lindenlaan 18 is elektronicazaak 'Broek elektro-radio-tv' gevestigd. Het pand aan de Lindenlaan 20 is bestemd en in gebruik als horecavoorziening, te weten eetgelegenheden 'Eetplezier'.



Figuur 2: Plangebied met omgeving

2.2 Het plan

2.2.1 Algemeen

In de huidige situatie bestaat het gebouw aan de Lindenlaan 18 uit 1 bouwlaag met een plat dak. Het gebouw op perceel Lindenlaan 20 wordt gekenmerkt als een fors pand in twee bouwlagen met een derde bouwlaag in de kap. De gevel van de tweede bouwlaag is voorzien van een aftimmering met horizontale houten delen waarin de ramen zijn opgenomen. Op het perceel Dennenlaan 1 is een bijgebouw van het gebouw op Lindenlaan 20 gelegen.

Zowel de bebouwing aan de Lindenlaan 18 als Dennenlaan 1 wordt gesloopt. Het pand Lindenlaan 20, welke de status van beeldbepalend bouwwerk heeft, blijft gehandhaafd. Het bestaande beeldbepalende pand aan de Lindenlaan 20 behoudt zijn functie als horecavoorziening.

De ruimte die rond het te handhaven pand ontstaat wordt gebruikt voor de bouw van 5 appartementen. Tot slot wordt 1 appartement gerealiseerd binnen de bestaande bebouwing op Lindenlaan 20. Onderstaand zijn de aanzichten, situatieschetsen en plattegronden van de nieuwbouw opgenomen.

Levensloopbestendig wonen

De gemeente Maasdonk richt zich op levensloopbestendig wonen. Om het bouwplan daar op aan te laten sluiten worden maatregelen getroffen waardoor, door eenvoudige aanpassingen, de appartementen ook voor minder validen goed bereikbaar zijn of in de toekomst makkelijk bereikbaar gemaakt kunnen worden.

Ter plaatse van de Dennenlaan 1 wordt in het trappenhuis een uitsparing gemaakt zodat hier eenvoudig een lift kan worden geplaatst. Aan de Lindenlaan 18 worden voorbereidingen getroffen voor een traplift. Hierdoor zijn de appartementen eenvoudig aanpasbaar voor minder validen.

Onevenredige aantasting van de privacy op het perceel Dennenlaan 3

Om te voorkomen dat er sprake is van onevenredige aantasting van de privacy op het perceel Dennenlaan 3 zijn de nodige voorzieningen getroffen. Zo is aan de zuidzijde van de ontwikkeling op de eerste verdieping een serre in plaats van een balkon ontworpen waardoor de onevenredige aantasting van de privacy wordt weggenomen.

2.2.2 Verkeer en parkeren

Per appartement zullen gemiddeld 5 vervoersbewegingen per weekdag zijn. In totaal neemt het aantal vervoersbewegingen toe met circa 30 per weekdag. De appartementen worden ontsloten op de Lindenlaan. Hier kunnen de voertuigen richting het oosten of het westen rijden. De verkeersintensiteit van de Lindenlaan ligt rond de 4.500 motorvoertuigen per etmaal. De 30 extra verkeersbewegingen per dag, afkomstig als gevolg van de realisatie van de appartementen, lossen derhalve zonder problemen op in de bestaande verkeersbewegingen. Ter plaatse van het plangebied geldt een 30 km/u regime.

De gemeente Maasdonk hanteert de parkeernorm conform de CROW van 1.9 parkeerplaatsen per appartement. Dit betekent dat voor onderhavig plan 12 parkeerplaatsen nodig zijn. Conform de situatieschets (figuur 4) is ruimte voor 6 parkeerplaatsen. Het betreft echter 4 parkeerplaatsen op eigen terrein en 2 openbare langspaarkeervakken aan de Lindenlaan. De gemeente heeft de mogelijkheden onderzocht en geeft aan dat gebruik gemaakt kan worden van de openbare parkeermogelijkheden op het aangrenzende Kerkplein. Daarbij stelt de gemeente als uitgangspunt dat eerst gebruik gemaakt dient te worden van de parkeerplaatsen op eigen terrein. Hierbij dient door het college van burgemeester en wethouders ontheffing te worden verleend van de bouwverordening omdat het parkeren niet volledig op eigen terrein plaatsvindt.

2.2.3 Welstand

Op 4 maart 2009 heeft de welstandscommissie van de gemeente Maasdonk positief advies gegeven aan burgemeester en wethouders ten behoeve van onderhavig plan.

3 Beschrijving planologisch relevante aspecten

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nota Ruimte*

De Nota Ruimte bevat de visie van het kabinet op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland en de belangrijkste bijbehorende doelstellingen. De Nota bevat, in overeenstemming met het Hoofdpijnenakkoord van het kabinet, de ruimtelijke bijdrage aan een sterke economie, een veilige en leefbare samenleving en een aantrekkelijk land. De Rijksverantwoordelijkheden en die van anderen zijn helder onderscheiden. Daarbij wordt invulling gegeven aan het motto “decentraal wat kan, centraal wat moet”. De Nota Ruimte is door het Rijk op dit moment vastgesteld als Structuurvisie met een uitvoeringsparagraaf.

Het hoofddoel van het nationaal ruimtelijk beleid is om ruimte te scheppen voor de verschillende ruimte vragende functies. Het kabinet richt zich op:

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

Voor verstedelijking en economische activiteiten gaat het Rijk uit van de bundelingsstrategie. De steden worden ondersteund in hun functie van economische en culturele motor. In steden en dorpen wordt het draagvlak voor voorzieningen ondersteund. Infrastructuur kan worden geconcentreerd en optimaal benut. Het Rijk voert het bundelingsbeleid niet zelf uit. Dat is een taak van decentrale overheden. Wel speelt het Rijk een stimulerende rol. Uitgangspunt is dat in iedere gemeente voldoende ruimte wordt geboden om te voorzien in de natuurlijke bevolkingsaanwas. Dat geldt ook voor landelijke gebieden, waar vooral starters en ouderen moeite hebben om aan een geschikte appartement te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan.

Bundeling van verstedelijking en economische activiteiten betekent dat nieuwe bebouwing voor deze functies grotendeels geconcentreerd tot stand komt, dat wil zeggen in bestaand bebouwd gebied, aansluitend op bestaand bebouwd gebied of in nieuwe clusters van bebouwing daarbuiten. De ruimte die in het bestaande stedelijke gebied aanwezig is, moet door verdichting optimaal worden gebruikt.

Onderhavig plan maakt de ontwikkeling van 6 appartementen mogelijk. Deze ontwikkeling vindt plaats in bestaand bebouwd gebied. De locatie betreft een inbreidingslocatie waarbij sprake is van een verdere intensivering van het gebied. Onderhavig plan past binnen het beleid zoals dat in de Nota Ruimte is opgesteld.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interimstructuurvisie (2008) heeft de provincie Noord-Brabant hierin een eerste stap gezet. In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening gaat de provincie nog een stap verder. De Structuurvisie is op 1 oktober 2010 vastgesteld en is op 1 januari 2011 in werking getreden.

De provincie heeft vijf rollen in de ruimtelijke ordening. Dat zijn ontwikkelen, beschermen, ordenen, regionaal samenwerken en stimuleren. Met de structuurvisie vindt de provincie de balans tussen toelatingsplanologie en ontwikkelingsplanologie. Het stellen van heldere kaders biedt daarbij duidelijkheid voor nieuwe ontwikkelingen of voor een efficiënte uitvoering.

De Structuurvisie beschrijft een aantal trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen. Deze trends en ontwikkelingen zijn:

- ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
- veranderend klimaat;
- achteruitgang biodiversiteit;
- veranderend landelijk gebied;
- toenemende behoefte aan duurzame energie;
- toenemende concurrentie tussen economische regio's;
- afnemende bevolkingsgroei;
- toename mobiliteit.

Daarnaast beschrijft de Structuurvisie de onderscheidende kwaliteiten van Noord-Brabant. Dit zijn:

- de natuurlijke basis; de belangrijkste trends en ontwikkelingen die ruimtelijke keuzes op provinciaal niveau vergen;
- het ontginningslandschap;
- het moderne landschap.

Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-Brabant. De provincie kiest voor een ontwikkeling waarin de kwaliteiten van de provincie sturend zijn bij de ruimtelijke keuzes die de komende jaren op de provincie afkomen.

De ruimtelijke belangen en keuzes zijn in vier ruimtelijke structuren geordend. Binnen deze structuren worden de belangrijkste maatschappelijke ontwikkelingen opgevangen. De vier structuren zijn:

- de groenblauwe structuur;
- de agrarische structuur;
- de stedelijke structuur;

- de infrastructuur.

Op basis van de Structuurvisie is onderhavig plangebied gelegen in de stedelijke structuur, in het bestaand bebouwd gebied (zie volgende figuur). In de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

1. concentratie van verstedelijking;
2. zorgvuldig ruimtegebruik;
3. meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
4. betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
5. versterking van de economische kennisclusters.



Figuur 5: uitsnede Structuurvisie met globale aanduiding plangebied (rood).

Op basis van de Structuurvisie is onderhavig besluitgebied gelegen in de 'stedelijke structuur', in de 'kernen in het landelijk gebied'. In de stedelijke structuur wil de provincie het volgende bereiken:

- concentratie van verstedelijking;
- zorgvuldig ruimtegebruik;
- meer aandacht voor ruimtelijke kwaliteit;
- betere verknoping van stedelijke ontwikkelingen aan de infrastructuur;
- versterking van de economische kennisclusters.

In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). De provincie vraagt gemeenten om in regionaal verband afspraken te maken over de verdeling van het programma voor wonen en werken.

Het stedelijk gebied 'aan de randen' van de provincie, krijgt te maken met een afnemende groei van de woningbehoefte en op termijn zelfs (een beperkte mate van) krimp. Daarom is het belangrijk om concurrentie tussen gemeenten en regio's, overproductie en leegstand te voorkomen. Het belang van regionale afspraken neemt

daardoor toe. In overleg met de gemeenten worden de regionale verbanden voor wonen en werken bepaald. Die passen in ieder geval binnen de vier regio's die de provincie in hoofdstuk vier onderscheidt en kunnen verschillend van omvang zijn voor de thema's wonen, werken en voorzieningen. Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik (toepassing SER-ladder) een voorwaarde.

Conclusie

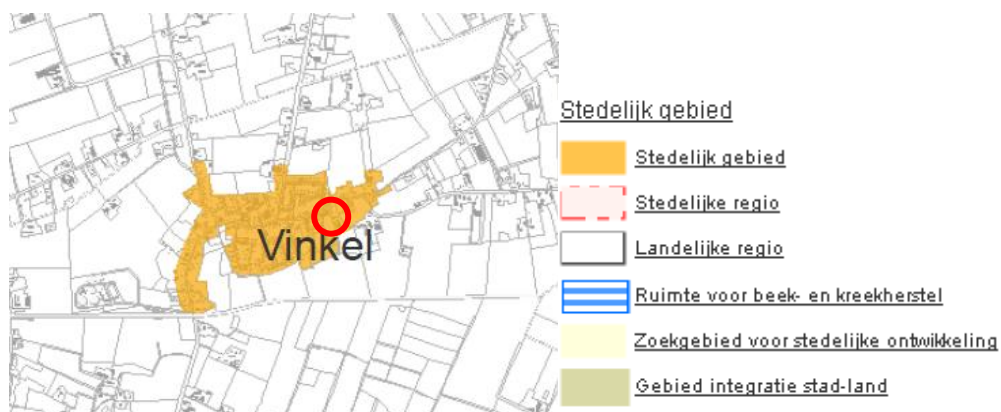
Bij onderhavig plan is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Een locatie binnen het bestaand stedelijk gebied wordt opnieuw bebouwd met woningen. Daarnaast blijkt uit paragraaf 3.2.3 van deze toelichting dat het woningbouwprogramma van de gemeente Maasdonk is samengesteld in overleg andere gemeenten uit de regio. Daarmee vormt het beleid uit de Structuurvisie geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

3.2.2 Verordening Ruimte

De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimte en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen. Het ontwikkelen van de Verordening Ruimte is in twee fasen gebeurd. De Verordening Ruimte is op 17 december 2010 vastgesteld door Provinciale Staten en op 8 maart 2011 in werking getreden.

Fase 1 betrof de onderwerpen waarvoor het Rijk uitwerking van de provincie heeft gevraagd (onder andere de ecologische hoofdstructuur) of waarvan duidelijk is dat ze inhoudelijk niet ter discussie stonden in de Structuurvisie (onder andere de integrale zoneringsplanning intensieve veehouderij). Daarna zijn de overige in de Verordening te regelen onderwerpen bepaald en uitgewerkt in fase 2. De onderwerpen die zijn uitgewerkt in fase 1 en fase 2 zijn samengevoegd in de Verordening Ruimte.

De onderwerpen die in de verordening staan komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen. De regels in de verordening gelden voor gemeenten en niet rechtstreeks voor burgers.



Figuur 6: Kaart Verordening Ruimte Fase 1 met plangebied (rood).

Conclusie

Op de verbeelding behorende bij de Verordening Ruimte is aangegeven dat het plan-gebied van dit bestemmingsplan gelegen is in het bestaand stedelijk gebied. Op basis van de Verordening mag binnen het stedelijk gebied woningbouw plaatsvinden, binnen de voor woningbouw gegeven regels en in regionaal overleg afgestemd. Uit paragraaf 3.2.3 van deze toelichting blijkt dat er regionaal afstemming is met betrekking tot woningbouw.

Daarnaast wordt door realisatie van onderhavig plan het bestaand stedelijk gebied beter benut door herstructurering. Onderhavig plan voldoet aan het beleid in de Verordening Ruimte.

3.3 Gemeentelijk beleid

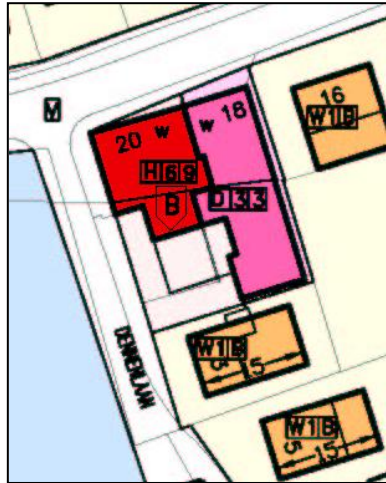
3.3.1 Kernen Maasdonk

Op onderhavig gebied is het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' van toepassing. Het bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 14 februari 2006 en is goedgekeurd door Gedeputeerde Staten 26 september 2006 onder nummer 1176275. De gronden van Lindenlaan 18 hebben thans de bestemming '*Detailhandel*' en de gronden van Lindenlaan 20 en Dennenlaan 1 hebben thans de bestemming '*Horeca*'.

Dit betekent dat conform de voorschriften uit het vigerende bestemmingsplan, de gronden met de bestemming '*Detailhandel*' alleen bestemd zijn voor detailhandel en aan detailhandel gerelateerde diensten, met uitzondering van detailhandel in volumieuze goederen en met dien verstande dat het verkoopvloeroppervlak per bestemmingsvlak niet meer mag bedragen dan het op het moment van ter inzage legging van het ontwerpplan bestaande verkoopvloeroppervlak. Conform aanvullende aanduiding op de plankaart geldt een maximale goot- en bouwhoogte van 3 meter.

De gronden met bestemming '*Horeca*' zijn in het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' bestemd voor lichte horeca, als vermeld in de staat van horeca-activiteiten, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken, geen gebouwen zijnde en terrassen, mits voldaan wordt aan het bepaalde in de Algemene Plaatselijke Verordening.

Voor het aangegeven bouwvlak geldt een goothoogte van maximaal 6 meter en een bouwhoogte van maximaal 9 meter. De letter '*B*' geeft aan dat het gebouw een beeldbepalend bouwwerk is. De letter '*w*' geeft aan dat tevens wonen mogelijk is, dit geldt voor zowel Lindenlaan 18 als 20.



Figuur 8: Uitsnede plankaart bestemmingsplan "Kernen Maasdonk".

Het ontwerp van Van Genugten Architecten d.d. 9 juni 2010 voorziet in de realisatie van 5 appartementen (1 appartement betreft een interne verbouwing in het pand aan de Lindenlaan 20 en is niet meegenomen in het ontwerp van de architect). De bestaande horecagelegenheid op het perceel blijft in de nieuwe situatie bestaan. De realisatie van de appartementen past niet binnen het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk'. Dit omdat het beoogde bouwplan zowel qua hoogte als oppervlakte niet binnen het bouwvlak past zoals dat in het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' is vastgelegd.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdonk zijn voornemens om een planologisch-juridisch basis te bieden voor het initiatief door middel van een nieuw bestemmingsplan. Het initiatief kan dan alsnog worden verwezenlijkt.

3.3.2 Inbreidings- en herstructureringslocaties

Vastgesteld uitgangspunt in de gemeente Maasdonk is dat inbreiding en herstructurering voor uitbreiding gaan. Daarbij geldt echter tevens dat inbreiding en herstructurering niet ten koste mogen gaan van de ruimtelijke kwaliteiten in het betreffende gebied. In verband hiermee heeft de gemeente Maasdonk in september 2000, op basis van de Structuurvisie 1996-2010 (december 1999), de Notitie overbruggingspoor (september 1997) en de Notitie Kleine Inbreidingslocaties (29 april 1998), een lijst opgesteld van inbreidings- en herstructureringslocaties in de kernen Geffen, Nuland en Vinkel.

Onderhavig plan wordt gerealiseerd op één van deze inbreidings- en herstructureringslocaties. Het inbreidings- en herstructureringsbeleid van de gemeente Maasdonk geeft aan dat nieuwe initiatieven het bestaande leef- en woonmilieu stedenbouwkundig gezien niet onevenredig mogen aantasten. Voorwaarde hierbij is dat de woningen worden georiënteerd op de straat. Aan deze voorwaarden wordt bij onderhavige ontwikkeling voldaan. Onderhavig plan sluit derhalve aan op het herstructureringsbeleid van de gemeente Maasdonk.

3.4 Milieu

3.4.1 Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies - zoals appartementen - mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven en voorzieningen.

Over het plangebied liggen geen hindercirkels van omliggende bedrijven. Wel dient rekening gehouden te worden met de bestaande horecavoorziening, welke gehandhaafd blijft. Een dergelijke inrichting is meldingsplichtig in het kader van het Activiteitenbesluit. In het Activiteitenbesluit zijn gemiddelde en maximale geluidsniveaus genoemd ten aanzien van gevels van naastgelegen en in- en aanpandige woningen. Deze geluidsnormen worden in de navolgende tabel aangegeven.

Geluidsnormen in het Activiteitenbesluit (artikel 2.17)			
	7:00 - 19:00 uur	19:00 - 23:00 uur	23:00 - 7:00 uur
Gemiddelde geluidsniveau op de gevel van woningen	50 dB(A)	45 dB(A)	40 dB(A)
Gemiddelde geluidsniveau in in- en aanpandige woningen	35 dB(A)	30 dB(A)	25 dB(A)
Maximale geluidsniveau op de gevel van appartementen	70 dB(A)	65 dB(A)	60dB(A)
Maximale geluidsniveau in in- en aanpandige woningen	55 dB(A)	50 dB(A)	45 dB(A)

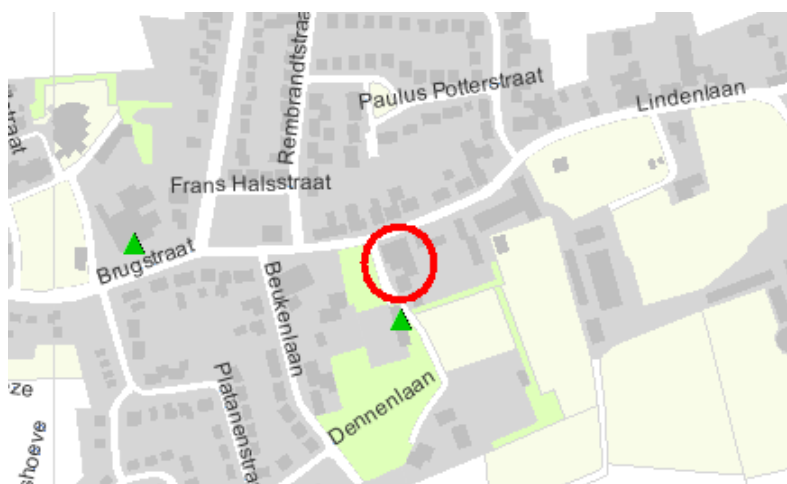
Tabel 1: geluidsnormen Activiteitenbesluit

Bij aanmelding van de activiteit in het kader van het Activiteitenbesluit zal een akoestisch onderzoek overlegd worden. Ten aanzien van de te realiseren appartementen zal in bouwakoestisch opzicht (met voldoende geluidsisolatie) aan deze waarden voldaan moeten worden. Hier wordt derhalve ook voor aanvraag van de omgevingsvergunning aan getoetst.

3.4.2 Externe veiligheid

Bij ruimtelijke plannen dient rekening te worden gehouden met het aspect externe veiligheid. Daartoe moeten de risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten (bestaand en nieuw), in beeld worden gebracht. Volgens het huidige beleid gebeurt dat door de effecten van bepaalde mogelijke ongevallen te berekenen en uit te drukken in de kans op (aantallen) doden.

Op basis van de risicokaart van de provincie Noord-Brabant kan geconcludeerd worden dat zich in de nabijheid van het plangebied geen bedrijven met risicovolle activiteiten bevinden. Transport van gevaarlijke stoffen via weg, water, spoor, buisleiding vindt niet plaats in de nabijheid van het plangebied. In het kader van externe veiligheid is derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.



Figuur 9 Uitsnede risicokaart Noord-Brabant

3.4.3 Bodemkwaliteit

Ter bepaling van de bodemkwaliteit ter plaatse is op 12 oktober 2006 een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd door Milon B.V.¹.

Zintuiglijk zijn in de bovengrond op diverse plaatsen zwakke bijmengingen met puin waargenomen. Voor het overige zijn in het opgeboorde bodemmateriaal geen bijzonderheden waargenomen. Analytisch zijn in de bovengrond licht verhoogde gehalten lood, zink en PAK aangetoond. De gehalten blijven echter onder de tussenwaarde (halve som van streef- en interventiewaarde). De overig geanalyseerde parameters zijn niet in een verhoogd gehalte aangetoond. In de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten aangetoond.

Zintuiglijk zijn tijdens de grondwatermonsternamen geen bijzonderheden waargenomen. Analytisch zijn in het grondwater licht verhoogde gehalten chroom en xylenen aangetoond. Echter ook deze gehalten liggen tussen de streef- en tussenwaarde. Tevens blijkt ook uit informatie van de gemeente Maasdonk dat op de locatie geen (ondergrondse) tanks of andere verdachte locaties aanwezig zijn.

Nader bodemonderzoek is daarmee in het onderhavige geval niet noodzakelijk.

Er dient echter wel rekening gehouden te worden met beperkte hergebruiksmogelijkheden van met name de bovengrond. Ingeval van een eventuele ontgraving van deze grond dienen de hergebruiksmogelijkheden te worden bepaald door middel van een partijkeuring conform het Besluit bodemkwaliteit.

3.4.4 Geluid

De mate waarin het geluid onder andere het woonmilieu mag belasten, is geregeld in de Wet geluidhinder (Wgh). In het bestemmingsplan moet volgens de Wgh worden aangetoond dat gevoelige functies, zoals een appartement, een aanvaardbare ge-

¹ Milon B.V., verkennend bodemonderzoek Lindenlaan 18-20 te Vinkel, projectnummer 26500, 12 oktober 2006.

luidsbelasting hebben als gevolg van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen. Indien nieuwe geluidsgevoelige functies worden toegestaan, stelt de Wgh de verplichting akoestisch onderzoek te verrichten naar de geluidsbelasting ten gevolge van omliggende (spoor)wegen en industrieterreinen.

Doordat de Lindenlaan een 30 km/uur-regime heeft, is deze weg niet onderzoekspliktig voor de Wgh. Het is niet mogelijk om voor de appartementen ten gevolge van de geluidhinder afkomstig van de Lindenlaan een hogere waarde te verlenen door de gemeente. Voor de bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit en voor de toetsing aan de normen voor een goede ruimtelijke ordening die zijn genoemd in de Wgh is toch akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Uit dit onderzoek blijkt dat alle appartementen binnen de 48 dB-contour, vrijeveldsituatie, van de Lindenlaan liggen. Nader onderzoek naar de optredende geluidsbelastingen op de appartementen binnen de 48 dB-contour is uitgevoerd ten gevolge van het wegverkeer op de Lindenlaan.

Uit dit onderzoek blijkt dat de hoogste geluidsbelasting 59 dB bedraagt. Dit is inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding ten gevolge van het wegverkeer op de Lindenlaan. Artikel 110g Wgh gaat in op de correctie van de berekende geluidsbelasting. Voor wegen met een maximum snelheid van minder dan 70 km/h mag 5dB worden afgetrokken. Dit met het oog op de verwachting dat motorvoertuigen in de toekomst stiller zullen worden.

De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen appartementen langs een bestaande weg in stedelijk gebied bedraagt 63 dB, wanneer deze een 50 km-regime heeft. De optredende geluidsbelastingen zijn hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Vanuit een akoestisch oogpunt kan worden gesteld dat er sprake is van een goede ruimtelijke ordening (zie bijlage I Akoestisch onderzoek²).

3.4.5 Luchtkwaliteit

Nederland kan in 2010 niet overal voldoen aan de Europese grenswaarden voor fijn stof en stikstofdioxide, waardoor de realisatie van grote ruimtelijke ontwikkelingen onder druk staat. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in 2015 aan de Europese eisen wordt voldaan en huidige belemmeringen voor gewenste ontwikkelingen zo veel mogelijk worden weggenomen. De kern van de Wet is het 'Nationaal samenwerkingsprogramma luchtkwaliteit' (NSL). Dit instrument wordt door de Rijksoverheid gecoördineerd en bevat de ruimtelijke ontwikkelingen die de luchtkwaliteit 'in betekenende mate verslechteren en maatregelen om de luchtkwaliteit te verbeteren.

Projecten die 'niet in betekenende mate' leiden tot een verslechtering van de luchtkwaliteit hoeven volgens de Wet luchtkwaliteit niet langer afzonderlijk te worden getoetst op de grenswaarde, tenzij een dreigende overschrijding van één of meerdere grenswaarden te verwachten is. De grens van 'niet in betekenende mate' ligt volgens de gelijknamige AmvB bij 1% van de grenswaarde van een stof. Voor fijn stof en stikstofdioxide betekent dit een maximale toename van 0,4 µg/m³. Hiervan is volgens de

² SAB Akoestisch onderzoek Lindenlaan 18-20 te Vinkel, projectnummer 100158, 2 februari 2010.

ministeriele regeling 'niet in betekenende mate' sprake bij de realisatie van 500 woningen, met 1 ontsluitingsweg.

Dit laat onverlet dat burgers voldoende beschermd moeten worden tegen (tijdelijke) te hoge concentraties. Hiervoor is het noodzakelijk dat de luchtkwaliteit wordt betrokken in de afweging of er sprake is van 'een goede ruimtelijke ordening'. Dit betekent dat de luchtkwaliteit 'schoon' genoeg moet zijn voor de functie die daar wordt toegelaten.

Onderhavig plan draagt gezien het aantal woningen 'niet in betekenende mate' bij aan verslechtering van de luchtkwaliteit. Derhalve kan gesteld worden dat er in het kader van de luchtkwaliteit geen belemmeringen zijn voor doorgang van onderhavig plan.

3.5 Water

Het is wettelijk geregeld dat in alle ruimtelijke plannen een waterparagraaf dient te worden opgenomen. Het doel van de waterparagraaf is de waterhuishoudkundige doelstellingen zichtbaar en evenwichtig mee te nemen bij de ruimtelijke plannen. Hierbij wordt ingegaan op de gevolgen van het plan op de waterhuishouding en wordt een beschrijving gegeven van de maatregelen die worden getroffen.

In deze paragraaf is een beknopt overzicht gegeven van het relevante beleid ten aanzien van water. Voor meer achtergronden van dit beleid wordt verwezen naar de verschillende beleidsdocumenten. Een vertaling van de waterdoelstellingen, zoals deze in de diverse stukken zijn beschreven, heeft plaatsgevonden in het actuele beleid van het waterschap. Een samenvatting hiervan is opgenomen in de volgende paragraaf. In de daarna volgende paragrafen zal het onderhavige initiatief worden getoetst aan dit beleid.

3.5.1 Waterbeleid Europees beleid

De Europese Kaderrichtlijn Water (KRW) is sinds 22 december 2000 van kracht. Deze richtlijn heeft als doel de toestand van het oppervlaktewater en grondwater binnen de Europese Unie in stand te houden en waar mogelijk te verbeteren. Het gaat hierbij primair om de *waterkwaliteit*, al speelt de *waterkwantiteit* ook een rol. Meer in detail stelt de KRW als doelen:

- aquatische ecosystemen (een natte component van terrestrische systemen) beschermen tegen verdere achteruitgang en deze verbeteren waar mogelijk;
- duurzaam gebruik van water bevorderen door bescherming van beschikbare waterbronnen;
- verbetering van het aquatisch milieu door vermindering van lozingen, emissies en verliezen van prioritair stoffen en geleidelijk beëindigen van lozingen, emissies en verliezen van prioritair *gevaarlijke* stoffen;
- terugdringen van de verontreiniging van grondwater en voorkómen van verdere verontreiniging;
- bijdragen aan vermindering van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogten.

De Kaderrichtlijn Water gaat uit van de zogeheten stroomgebiedbenadering. Een

stroomgebied bestaat uit het gehele watersysteem van bron tot monding van een rivier inclusief het hele gebied dat hierop afwatert. Nederland maakt onderdeel uit van vier stroomgebieden: Eems, Rijn, Maas en Schelde. Voor elk stroomgebied dient om de 6 jaar een stroomgebiedbeheerplan (SGBP) te worden opgesteld. Hierin is aangegeven hoe de lidstaat voor elk stroomgebied de milieudoelstellingen van de KRW wil gaan halen inclusief de maatregelen die hiervoor worden genomen. Daarnaast moeten hierin ook de toegepaste uitzonderingen worden beargumenteerd. Het SGBP is opgebouwd uit onderdelen van het Nationaal Waterplan, Beheerplan Rijkswateren, Provinciale Waterplannen en Waterbeheerplannen van de waterschappen en gemeentelijke besluiten.

3.5.2 Nationaal beleid

Waterwet

De Waterwet (22 december 2009) regelt het beheer van oppervlaktewater en grondwater, en verbetert ook de samenhang tussen waterbeleid en ruimtelijke ordening. Op grond van deze wet moeten de provincies één of meer regionale waterplannen vaststellen die wat betreft de ruimtelijke aspecten de status van provinciale structuurvisie hebben.

De Waterwet vervangt de bestaande wetten voor het waterbeheer in Nederland, met uitzondering van de Waterschapswet.

Het Nationaal Waterplan 'Een veilige leefbare delta, nu en in de toekomst'

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet. Het Nationaal Waterplan is in december 2009 in werking getreden. Het beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

Belangrijke onderdelen van het Nationaal Waterplan zijn het nieuwe beleid op het gebied van waterveiligheid, het beleid voor het IJsselmeergebied, het Noordzeebeleid en de Stroomgebiedbeheerplannen op grond van de KRW. Tevens bevat het Nationaal Waterplan een eerste beleidsmatige uitwerking van de kabinetsreactie op het advies van de Deltacommissie.

3.5.3 Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan en provinciale Waterverordening

Het Provinciaal Waterplan, vastgesteld op 20 november 2009 en in werking getreden 22 december 2009, beschrijft het strategische waterbeleid voor Noord-Brabant op hoofdlijnen en maakt duidelijk hoe aan het beleiduitvoering wordt gegeven.

Het Provinciaal Waterplan bestaat uit een plantekst en 2 plankaarten. De plantekst beschrijft het provinciale waterbeleid. Het plan bestaat uit een strategisch deel en een operationeel deel.

De hoofddoelstelling is dat 'het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economi-

sche, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

- schoon grond- en oppervlaktewater voor iedereen;
- adequate bescherming van Noord-Brabant tegen overstromingen;
- Noord-Brabant heeft de juiste hoeveelheden water (niet te veel en niet te weinig).

In aansluiting op de Waterwet is tevens een nieuwe provinciale Waterverordening in werking getreden.

Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

Eén van de uitgangspunten van de Structuurvisie van Noord-Brabant is het streven naar een robuust water- en bodemsysteem. Ruimtelijke plannen moeten qua locatie-keuze, inrichting en beheer zoveel mogelijk aansluiten op het natuurlijke systeem. In de Structuurvisie worden deze uitgangspunten verder geconcretiseerd.

3.5.4 *Beleid Waterschap Aa en Maas*

De locatie valt in het beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Het Waterschap heeft als beleid dat op een duurzame wijze moet worden omgegaan met water. Hierbij hanteert zij bij nieuwbouwplannen de volgende uitgangspunten:

1. Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
Het vuile afvalwater dient te worden afgevoerd via de riolering. Het schone hemelwater dient binnen het plangebied verwerkt te worden. Afhankelijk van de situatie kan een compromis gesloten worden waarbij de minimale inzet is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het reeds aanwezige gemengde rioolstelsel.
2. Hydrologisch neutraal bouwen
Hydrologisch of waterneutraal bouwen houdt in dat de toekomstige hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de Ausgangssituatie, niet mag leiden tot versnelde of verhoogde afvoer van regenwater in pieksituaties, hetzij direct naar het oppervlaktewater, hetzij indirect via de rioolwaterzuivering en geen verlaging tot gevolg mag hebben van de gemiddeld hoogste grondwaterstand. Het water dat binnen het plangebied valt, moet daar ook opgevangen en/of verwerkt worden.
3. De afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer
Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. De tweede stap is dat bekeken moet worden of infiltratie mogelijk is. Dit is afhankelijk van het gebied, namelijk de grondwaterstand en de doorlatendheid van de bodem. Buffering, de volgende stap, geschiedt door de aanleg van een retentievoorziening. Pas in laatste instantie mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem van het waterschap.
4. Water als kans
Water moet bij planvorming niet als probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur"), maar als kans worden benaderd. Water kan een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd.

5. Meervoudig ruimtegebruik

Zoals hiervoor al aangegeven, is ruimte (voor water) duur. Door bij de inrichting van een plangebied de beschikbare ruimte naast voor water ook voor één of meer andere doeleinden te gebruiken, is het “verlies” van vierkante meters als gevolg van de toegenomen ruimte vraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

6. Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, bouw en beheer van gebieden wordt het milieu belast. Het waterschap streeft er naar om nieuwe bronnen van verontreiniging zo veel mogelijk te voorkomen (bronaanpak zoals verwoord in het emissiebeheersplan). Daarom moet het toepassen van uitlogende of uitspoelbare materialen worden vermeden.

3.5.5 *Beleid gemeente Maasdonk*

Op 30 maart 2010 is het waterplan voor de gemeente Maasdonk vastgesteld. De speerpunten van dit waterplan zijn:

- Een veilig (grond)watersysteem in 2015
 - belang veilige dijken onderschreven voor Maasdonk (dijkring 36).
 - stedelijke wateropgave uitgewerkt: Maasdonk enkele knelpunten
 - maatregelen aanpakken knelpunt wateroverlast benoemd
- Een veerkrachtig en gezond (grond)watersysteem in 2015
 - aanpak EVZ Hertogswetering / Roode Wetering beschreven
 - beide gemeenten bezien opzetten grondwatermeetnet voor het stedelijk gebied
 - gemeenten nemen reserveringsgebieden waterberging op in ontwikkelingskaart /structuurvisie
 - Maasdonk kijkt samen met Brabant Water wat de kosten zijn onkruidbeheer voor Nuland in 2012 naar niveau zilver te tillen.
- Een optimaal functionerende waterketen in 2027
 - stand van zaken uit OAS Vinkel benoemd
- Water als ordenend principe bij ruimtelijke ontwikkelingen
 - water (mede) ordenend bij ruimtelijke ontwikkelingen
 - bij locatiekeuze al zicht op effecten voor watersysteem
 - hydrologisch neutraal ontwikkelen
 - hemelwater afkoppelen, schoon houden, vasthouden-bergen-afvoeren
- Samenwerking en communicatie
 - bevorderen van communicatie over water via uitvoeringsprojecten of plannen

3.5.6 *Toetsinstrumentarium hydrologisch neutraal ontwikkelen*

Waterschap Aa en Maas heeft in de notitie “Ontwikkelen met duurzaam wateroogmerk” (11 juli 2006) een definitie en randvoorwaarden gegeven voor het Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen. Daarbij is een vertaalslag gemaakt naar vijf toetsaspecten waaraan een plan of ontwikkeling getoetst kan worden. Voor de toetsing zijn drie methodieken onderscheiden met een verschillend detailniveau: de kengetallen methode, het bakjesmodel en een (geo)hydrologische modellering.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen houdt in dat de ontwikkeling geen hydrologische achteruitgang ten opzichte van de referentiesituatie tot gevolg heeft.

Er mogen geen hydrologische knelpunten worden gecreëerd voor de te handhaven en de vastgelegde toekomstige landgebruikfuncties in het plangebied en het beïnvloedingsgebied.

Concreet betekent dit dat:

1. de afvoer uit het gebied niet groter is dan in de referentiesituatie;
2. de omvang van grondwateraanvulling in het plangebied gelijk blijft of toeneemt;
3. de grond- en oppervlaktewaterstanden in de omgeving gelijk blijven, of verbeteren voor de huidige en toekomstige landgebruikfuncties;
4. de (grond)waterstanden in het plangebied moeten aansluiten op de (nieuwe) functie(s) van het plangebied zelf;
5. het plangebied zo moet worden ingericht, dat de gevolgen van vastgestelde toekomstige ontwikkelingen in de omgeving, die van invloed zijn op de (grond)waterstanden, niet leiden tot knelpunten in het plangebied.

3.5.7 Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

In het kader van onderhavige ontwikkeling is door Milon een separate waterparagraaf opgesteld welke als bijlage bij dit bestemmingsplan is gevoegd. Hierin wordt geconcludeerd dat huishoudelijk afvalwater dat vrijkomt bij de toekomstige bebouwing, net als in de huidige situatie, zal worden afgevoerd naar het gemeentelijke (gescheiden/gemengd) vuilwaterstelsel. Eventuele capaciteitswijzigingen dienen overlegd te worden met de rioolbeheerder, gemeente Maasdonk. Hemelwater wordt niet afgevoerd naar het rioleringsstelsel en te allen tijde gescheiden gehouden van huishoudelijk afvalwater. Hiermee wordt onnodige vervuiling tegengegaan. Dit is echter in de huidige situatie ook reeds het geval en dit zal dus worden voortgezet: afstromend hemelwater van de nieuw aan te leggen bebouwing en verharding wordt op dezelfde manier afgevoerd als in de huidige situatie.

Aangezien het toekomstige verharde en bebouwde oppervlak gelijk is aan de huidige situatie dienen er geen aanvullende maatregelen genomen te worden.

3.5.8 Overleg met Waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Op het moment dat het Waterschap een advies heeft uitgebracht over het onderhavige plan, zal dit advies als separate bijlage worden toegevoegd aan het nog op te stellen bestemmingsplan.

3.6 Ecologie

Om het gewenste bouwplan te kunnen realiseren, zullen grondwerkzaamheden plaatsvinden. Bij dergelijke ruimtelijke ingrepen dient rekening te worden gehouden met de actuele natuurwaarden van de locatie. Ruimtelijke ontwikkelingen moeten getoetst worden aan de Vogel- en/of Habitatrichtlijn, Natuurbeschermingswet en Flora- en faunawet. Bij de toets van een ruimtelijke ontwikkeling wordt onderscheid gemaakt tussen gebiedsbescherming en soortenbescherming.

3.6.1 Gebiedsbescherming

Het plangebied bevindt zich niet in de buurt van een speciale beschermingszone als bedoeld in de Vogel- en/of Habitatrichtlijn of in de buurt van de Ecologische Hoofdstructuur of andere natuurgebieden. Gebiedsbescherming is daarom niet aan de orde.

3.6.2 Soortbescherming

Wat betreft soortenbescherming, is de Flora- en faunawet van toepassing. Hierin wordt onder andere de bescherming van dier- en plantensoorten geregeld. Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient te worden getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten. Als hiervan sprake is, moet ontheffing of vrijstelling worden aangevraagd.

Tijdens een veldbezoek³ op de locatie zijn geen bijzondere natuurwaarden aangetroffen. Het plangebied is geheel bebouwd. Alleen enkele zeer algemene planten werden in de verharding aangetroffen. Er is derhalve geen sprake van negatieve effecten op leefgebieden en daarmee op eventueel voorkomende soorten. Dit met uitzondering van soorten waarvan het leefgebied bij verharde terreinen en bestaande gebouwen is. Zoals bijvoorbeeld vleermuizen.

3.6.3 Vleermuizenonderzoek

Aangezien in het kader van de ruimtelijke ontwikkeling gebouwen gesloopt worden, is door Bureau Meervelt een onderzoek gedaan naar de mogelijke aanwezigheid van vleermuizen in het plangebied. Uit dit onderzoek blijkt dat het te slopen pand geen optimale verblijfplaats is voor vleermuizen, omdat het gebouw verwarmd is en een plat dak heeft. Ook als kraamverblijf is de locatie niet geschikt. Ook de plaats waar de nieuwbouw wordt aangesloten op de bestaande bebouwing biedt geen mogelijkheden voor rust- en verblijfplaatsen.

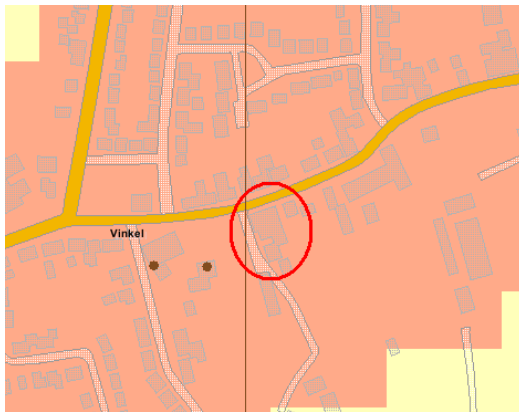
3.7 Cultuurhistorie en archeologie

In 1992 is het Verdrag van Valletta (Malta) door de landen van de EU, waaronder Nederland, ondertekend. Dit Verdrag verplicht de Europese overheden tot het beschermen van archeologisch erfgoed. Hierbij wordt als uitgangspunt gehanteerd dat archeologische waarden in situ⁴ bewaard moeten blijven. Dat wil zeggen, dat er naar gestreefd moet worden om de waarden op de locatie te behouden. Als dit niet mogelijk blijkt, bijvoorbeeld bij bouwplannen, dan moeten de waarden worden opgegraven en ex situ⁵ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

³ Bureau Meervelt, ecologisch onderzoek en advies, projectnummer 07-021, februari 2007.

⁴ in situ = in de bodem [bewaren]

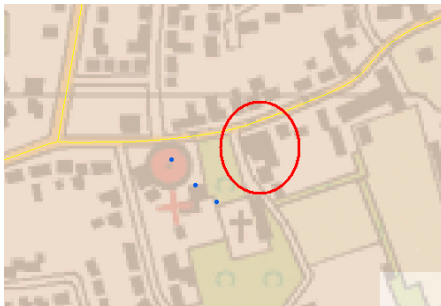
⁵ ex situ = uit de bodem [halen en ergens bewaren]



Figuur 10: Uitsnede indicatieve archeologische waardekaart.

Uit de Cultuurhistorische Waardenkaart blijkt dat de indicatieve archeologische waarde van het plangebied middelhoog tot hoog (oranje) is. In principe betekent dit dat het plangebied onderzoeksplichtig is. Echter het volledige plangebied is reeds bebouwd en verhard. Dit betekent dat de gronden van de locatie in het verleden geroerd zijn, zodat gesteld kan worden dat waardevolle voorwerpen reeds uit de grond genomen zijn.

Mochten er niettemin bij de werkzaamheden vondsten worden gedaan, dan zal hiervan, overeenkomstig het bepaalde in artikel 53 van de Monumentenwet 1988, melding moeten worden gedaan.



Figuur 11: Uitsnede cultuurhistorische waardekaart Noord Brabant

In de nabijheid van het plangebied bevinden zich drie cultuurhistorisch waardevolle objecten, te weten:

- Lindenlaan 2, kerk en kerkonderdeel;
- Lindenlaan 22-24, kerkelijke dienstappartement;
- Lindenlaan 26, kerk en kerkonderdeel.

De realisatie van onderhavig plan heeft gezien de ligging en de omvang van het plan geen invloed op de cultuurhistorisch waardevolle objecten.

Met inachtneming van de voorgaande alinea's kan geconcludeerd worden dat het aspect archeologie en cultuurhistorie geen belemmering vormt voor de gewenste ontwikkeling.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Het uitgangspunt van de gemeente is dat alle kosten verbonden aan onderhavig initiatief voor rekening van de initiatiefnemer komen. Hiervoor heeft de gemeente met de initiatiefnemer een anterieure overeenkomst afgesloten. Hierin zijn onder meer de afspraken over de financiële afwikkeling van het initiatief vastgelegd.

De gemeente Maasdonk heeft besloten deel te nemen aan een woonwensenonderzoek. Het woonwensenonderzoek is verricht door de afdeling Onderzoek & Statistiek (O&S) van de gemeente 's-Hertogenbosch. Dit onderzoek is een belangrijk onderdeel waarop het gemeentelijk volkshuisvestelijk beleid wordt gebaseerd.

De meeste vraag, zoals uit het onderzoek naar voren komt, is naar gestapelde huurwoningen. Verder is er ruime vraag naar kleine (huur)woningen en middeldure huurwoningen (€ 518 - € 653). Ook blijkt uit het onderzoek een tekort aan koopwoningen in de goedkopere prijsklasse < € 225.000. De appartementen die middels dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden vallen in de hierboven genoemde categorieën. Derhalve kan gesteld worden dat de nieuwe appartementen goed verkoop- of verhuurbaar zijn.

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 *Wat is een bestemmingsplan?*

Het gemeentelijke bestemmingsplan is een middel waarmee functies aan gronden worden toegekend. Het gaat dus om het toekennen van gebruiksmogelijkheden. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening volgt een belangrijk principe: het gaat om toelatingsplanologie. Het wordt de grondgebruiker (eigenaar, huurder etc.) toegestaan om de functie die het bestemmingsplan geeft, uit te oefenen. Dit houdt in dat:

- de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- de grondgebruiker geen andere functie mag uitoefenen in strijd met de gegeven bestemming (de overgangsbepalingen zijn hierbij mede van belang).

Een afgeleide van de gebruiksregels in het bestemmingsplan zijn regels voor bebouwing (omgevingsvergunning voor het bouwen) en regels voor het verrichten van ‘werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden’ (omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

- het toegestane gebruik van gronden (en de bouwwerken en gebouwen);
- en een bestemmingsplan kan daarbij regels geven voor:
- het bebouwen van de gronden;
 - het verrichten van werken (aanleggen).

Het bestemmingsplan is een belangrijk instrument voor het voeren van ruimtelijk beleid, maar het is zeker niet het enige instrument. Andere ruimtelijke wetten en regels zoals bijvoorbeeld de Woningwet, de Monumentenwet 1988, de Algemene Plaatselijke Verordening, de Wet milieubeheer en de Bouwverordening zijn ook erg belangrijk voor het uitoefenen van ruimtelijk beleid.

4.1.2 *Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden*

Op de verbeelding wordt aangegeven welke bestemming gronden hebben. Dit gebeurt via een bestemmingsvlak. Voor het op de verbeelding aangegeven bestemmingsvlak gelden de gebruiksmogelijkheden zoals die in de bijbehorende regels worden gegeven. Die toegekende gebruiksmogelijkheden kunnen op twee manieren nader worden ingevuld:

- 1 Via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan de gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemmingen gelden. Er geldt altijd één ‘enkel’ bestemming (dat is dé bestemming) en soms geldt er een dubbelbestemming (soms zelfs meerdere). In de regels van de dubbelbestemming wordt omschreven wat er voor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.

- 2 Via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode etc. Via een aanduiding wordt in de regels 'iets' geregeld. Dat 'iets' kan betrekking hebben op extra mogelijkheden of extra beperkingen voor het gebruik en/of de bebouwing en/of het aanleggen van werken. Aanduidingen kunnen voorkomen in een bestemmingsregel, in meerdere bestemmingsregels en kunnen ook een eigen regel hebben.

4.1.3 Hoofdstukindeling van de regels

De regels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- 1 Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de regels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de regels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de regels (artikel 2).
- 2 Bestemmingsregels. In dit tweede hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden opgenomen. Als er dubbelbestemmingen zijn worden die ook in dit hoofdstuk opgenomen. Die komen, ook in alfabetische volgorde, achter de bestemmingsregels. Ieder artikel kent een vaste opzet. Eerst wordt het toegestane gebruik geformuleerd in de bestemmingsomschrijving. Vervolgens zijn bouwregels opgenomen. Aansluitend volgen afwijkingsregels met betrekking tot bouwen/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden en/of wijzigingsbevoegdheden opgenomen. Belangrijk om te vermelden is dat naast de bestemmingsregels ook in andere artikelen relevante informatie staat die mede gelezen en geïnterpreteerd moet worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- 3 Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelbepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hier in wezen ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.1.4 Wet algemene bepalingen omgevingsrecht

Op 1 oktober 2010 is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking treden / is de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Het doel van deze wet is om te komen tot een samenhangende beoordeling in één procedure van verschillende activiteiten die invloed hebben op de fysieke leefomgeving.

De Wabo heeft tot gevolg dat verschillende vergunningen worden verleend in één besluit, de omgevingsvergunning. Ook de thans in de Wet ruimtelijke ordening opgenomen vergunningen en afwijkingen vallen onder de Wabo.

Voor het bestemmingsplan heeft dit gevolgen voor de gebruikte terminologie. Termen als 'bouwvergunning', 'aanlegvergunning', 'sloopvergunning' en 'onthefing' zijn vervangen door 'omgevingsvergunning ten behoeve van...'.

4.2 Verbeelding en regels

Dit bestemmingsplan bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels vormen tezamen het juridisch bindende gedeelte van het bestemmingsplan. Beide planonderdelen dienen in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Op de verbeelding zijn de bestemmingen aangewezen. Aan deze bestemmingen zijn bouwregels en regels betreffende het gebruik gekoppeld. De toelichting heeft geen rechtskracht, maar vormt niettemin een belangrijk onderdeel van het plan. De toelichting van dit bestemmingsplan geeft een weergave van de beweegredenen, de onderzoeksresultaten en de beleidsuitgangspunten die aan het bestemmingsplan ten grondslag liggen. Tot slot is de toelichting van wezenlijk belang voor een juiste interpretatie en toepassing van het bestemmingsplan.

4.3 Bestemmingsregels

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven en aan bestemmingsplan Kernen Maasdonk. Dit bestemmingsplan kent de bestemmingen Horeca en Wonen.

4.3.1 Horeca

De bestemming Horeca is opgenomen voor de bestaande horecavoorziening. Alleen 'lichte horeca' is toegestaan. Wat daar onder valt, staat in de bijlage bij de regels. Het vloeroppervlak van de horeca mag niet toenemen. Met een aanduiding op de verbeelding is geregeld dat wonen een nevenfunctie kan zijn, met dien verstande dat het aantal woningen niet mag toenemen.

Bij de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde. Bij dat laatste kan worden gedacht aan erfafscheidingen.

Gebouwen mogen alleen in het bouwvlak worden gebouwd. De maximale goot- en bouwhoogte staan op de verbeelding. De inhoud van de woning mag niet meer bedragen dan 550 m³.

De gronden mogen niet worden gebruikt voor detailhandel, met uitzondering van veilingen of modeshows, demonstraties, presentaties en tentoonstellingen van producten of goederen die niet normaal in de winkel te verkrijgen zijn en beurzen, gehouden door aanbieders zonder commercieel oogmerk dan wel door aanbieders die elders een volwaardige detailhandelsvestiging exploiteren.

Het oppervlak kan alleen worden uitgebreid als er bij omgevingsvergunning wordt afgeweken van het bestemmingsplan. In de regels zijn criteria opgenomen.

4.3.2 Wonen

Binnen de bestemming Wonen zijn in dit bestemmingsplan alleen gestapelde woningen toegestaan (appartementen). Het maximum aantal woningen dat is toegestaan is 5. Onder voorwaarden is aan huis verbonden beroep toegestaan. Zo dient de woonfunctie als primaire functie gehandhaafd te blijven. De regeling hiervoor is hetzelfde als bij Kernen Maasdonk.

Bij de bouwregels wordt een onderscheid gemaakt tussen:

- hoofdgebouwen
- aan- en uitbouwen en bijgebouwen
- bouwwerken, geen gebouwen zijnde

De betekenis van deze begrippen staan in artikel 1 van de regels.

Hoofdgebouwen mogen alleen in het bouwvlak op de verbeelding worden gebouwd. Op de verbeelding zijn tevens de toegestane goot- en bouwhoogte aangegeven voor hoofdgebouwen aangegeven.

De maximale bouw- en goothoogte voor aan- en uitbouwen en bijgebouwen wordt in de regels bepaald. Verder bevatten de regels voorschriften voor de afstand tot de voorgevelrooilijn, een erkerregeling, en voorschriften voor de oppervlakte van bijgebouwen.

Voor bouwwerken, geen gebouw zijnde zijn maximale hoogtes opgenomen, met daarbij specifiek hoogtes voor erfafscheidingen.

4.4 Overige regels

Naast de bestemmingen bevat het plan een aantal algemene regels over bijvoorbeeld begrippen, de wijze van meten, algemene afwijkingsregels en overgangsrecht. Deze min of meer standaardregels in bestemmingsplannen worden hier verder niet toegelicht.

5 Procedure van het plan

5.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

In het kader van het overleg ex artikel 3.1.1 Bro is het voorontwerpbestemmingsplan toegezonden aan de Provincie Noord-Brabant en Waterschap Aa en Maas.

Door de provincie en het waterschap zijn de volgende opmerkingen gemaakt:

Provincie Noord Brabant

Op 4 maart 2011 heeft de provincie Noord Brabant een reactie gegeven. Zij geven aan dat het voorontwerpbestemmingsplan hen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen. De provinciale belangen zijn voldoende geborgd.

Waterschap Aa en Maas

Op 15 februari 2011 heeft het waterschap een reactie gegeven. Zij geven aan dat zij positief instemmen met de voorgenomen ontwikkeling.

Naar aanleiding van de reacties zijn geen aanpassingen gedaan aan het bestemmingsplan.

5.2 Inspraak

Gedurende een periode van 6 weken van 31 januari 2011 tot en met 13 maart 2011 heeft het voorontwerpbestemmingsplan ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn twee inspraakreacties ingediend, welke in bijlage II van deze toelichting samengevat en beantwoord zijn.

De ingebrachte inspraakreacties hebben niet geleid tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.3 Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Conform artikel 3.12 Awb juncto artikel 3.8 Wro hebben burgemeester en wethouders kennis gegeven van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan "Lindenlaan 18-20 en Dennenlaan 1 te Vinkel" ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 16 januari 2012 gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage gelegen. Binnen deze termijn zijn geen zienswijzen ingediend.

In de raadsvergadering van 29 mei 2012 is het bestemmingsplan "Lindenlaan 18-20 en Dennenlaan 1 te Vinkel" ongewijzigd vastgesteld. Het vaststellingsbesluit heeft vervolgens vanaf 18 juni 2012 6 weken voor beroep ter inzage gelegen. Binnen deze termijn is is geen beroep ingesteld. Dit bestemmingsplan is vervolgens op 30 juli 2012 onherroepelijk geworden.

Bijlage I Akoestisch onderzoek

Bijlage II Nota van inspraak

Verslag van inspraak en vooroverleg van voorontwerpbestemmingsplan 'Lindenlaan 18-20 en Dennenlaan 1 te Vinkel'

Algemeen

Het bestemmingsplan 'Lindenlaan 18-20 en Dennenlaan 1 te Vinkel' betreft een herziening van het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk'. Het plan betreft de bouw van zes appartementen op de percelen aan de Lindenlaan 18-20 en Dennenlaan 1 te Vinkel.

Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Lindenlaan 18-20 en Dennenlaan 1 te Vinkel' heeft ter inzage gelegen in het kader van inspraak. De publicatie stond 28 januari 2011 in de Streekwijzer, de Staatscourant en op onze website www.maasdonk.nl. De stukken lagen vanaf 31 januari 2011 tot en met 13 maart 2011 in de publieksruimte ter inzage en waren tevens in te zien via de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl

In het kader van vooroverleg heeft het waterschap per brief van 16 februari positief gereageerd. De provincie Noord-Brabant heeft per brief van 4 maart 2011 aangegeven dat het voorontwerp bestemmingsplan geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

In de periode van ter inzage leggen zijn twee zienswijzen ingediend. Onderstaand een samenvatting van de zienswijze en een reactie daarop.

- Zienswijze binnen gekomen per brief op 8 maart 2011:

SAMENVATTING

1. Inspreker geeft in zijn brief van 8 maart 2011 aan problemen te verwachten ten aanzien van de parkeerdruk aan de Dennenlaan met name in het weekend. Enerzijds is de Dennenlaan redelijk smal zodat geparkeerde voertuigen voor overlast zorgen. Anderzijds zijn aan de Dennenlaan enkele functies gevestigd die publiek trekken waardoor parkeerdruk ontstaat. Ook de inrichting van de openbare ruimte is niet duidelijk waardoor ook buiten de parkeervakken geparkeerd wordt. Inspreker is dan ook van mening dat geen medewerking verleend mag worden aan ontheffing van de parkeernorm van de gemeente Maasdonk. Als oplossingen stellen insprekers voor om een gedeeltelijk parkeerverbod in te voeren en om te komen tot herinrichting van de parkeervakken voor een duidelijker onderscheid met de weg.

- Zienswijze binnen gekomen per brief op 10 maart 2011:

1. Inspreker geeft in zijn brief van 10 maart 2011 aan problemen te verwachten ten aanzien van parkeren. Aangezien 6 appartementen worden gebouwd zouden 12 parkeerplaatsen op eigen terrein gerealiseerd moeten worden. In het plan zijn 4 parkeerplaatsen opgenomen. Inspreker is van mening dat de resterende 8 parkeerplaatsen niet op de openbare ruimte afgewenteld mogen worden. Inspreker is bovendien van mening dat in de huidige situatie de parkeerdruk al te hoog is.
2. Inspreker is van mening dat het bouwplan leidt tot toename van verkeersdruk.
3. Inspreker is van mening dat het bouwplan leidt tot aantasting van het woongenot. Enerzijds bestaat deze aantasting uit het directe zicht dat vanuit het appartementen-

tencomplex ontstaat op de tuin en de woning van inspreker. Anderzijds wordt het bestaande uitzicht van inspreker weggenomen door het gebouw.

4. Inspreker vreest voor beperking van lichtinval op het perceel door het gebouw. Inspreker verzoekt om de beperking van lichtinval in kaart te brengen door middel van schaduwtekeningen.
5. Inspreker vreest voor geluidsoverlast door de aanwezigheid van appartementen naast het eigen perceel. Enerzijds vreest inspreker voor hinder van de toename aan verkeersbewegingen en anderzijds van de ingang tot het appartementencomplex, die naast de slaapkamer van inspreker is gepland.
6. Inspreker vreest voor waardedaling van de eigen woning. Inspreker geeft aan een planschadeverzoek bij de gemeenten te zullen indienen.

REACTIE:

– Inspreker bij brief van 8 maart 2011

1. **Parkeren:**
De hoeveelheid parkeergelegenheid in de omgeving van het nieuw te bouwen appartementencomplex wordt voldoende geacht. Met name de parkeerruimte bij de kerk wordt ook aangemerkt als beschikbare ruimte om de parkeerbehoefte op te vangen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm van de gemeente. Parkeeroverlast in de vorm van onvoldoende toegankelijkheid dient op basis van de Wegenverkeerswet te worden gehandhaafd door de politie. Dit vormt geen ruimtelijke belemmering voor het voorgenomen bouwplan.

• Inspreker bij brief van 10 maart 2011

1. **Parkeren:**
De hoeveelheid parkeergelegenheid in de omgeving van het nieuw te bouwen appartementencomplex wordt voldoende geacht. Met name de parkeerruimte bij de kerk wordt ook aangemerkt als beschikbare ruimte om de parkeerbehoefte op te vangen. Hiermee wordt voldaan aan de parkeernorm.
Parkeeroverlast in de vorm van onvoldoende toegankelijkheid dient op basis van de Wegenverkeerswet te worden gehandhaafd door de politie. Dit vormt geen ruimtelijke belemmering voor het voorgenomen bouwplan.
2. **Verkeer:**
De verkeersaantrekkende werking van de ontwikkeling (5 koopappartementen zonder garage) bedraagt voor een gemiddelde weekdag van een gemiddelde maand 30 mvt/etmaal. Dit is ten opzichte van het prognosejaar 2020 (verkeersmodel GGA regio 's-Hertogenbosch) een toename van zo'n 1,4%. Wij achten dit derhalve geen belemmering. Voor de Dennenlaan zijn helaas geen geprognosticeerde intensiteiten of tellingen beschikbaar. Hier kan dan ook geen vergelijk gemaakt worden. Maar het ligt redelijkerwijs in de lijn der verwachting dat dit evenmin belemmeringen oplevert.
3. **Op basis van een nadere studie door de architect van het nieuwe pand en een onafhankelijk advies van SAB (beiden bijgevoegd als bijlage) blijkt dat geen sprake is van onevenredige aantasting van de privacy door zicht van de dakkapel vanaf de tweede verdieping. Verder blijkt uit de uitzichttekeningen dat geen onevenredige beperking van het uitzicht voor inspreker optreedt.**

4. Aangezien het pand ten noorden van het pand van inspreker is gesitueerd is niet gebleken van schaduwwerking of beperking van lichtinval. Uit de bijgevoegde situatieschetsen blijkt geen hinder.
5. Het perceel ter plaatse van de nieuwbouw heeft in het huidige bestemmingsplan een horecabestemming. Tevens wordt op dit perceel in de huidige situatie geparkeerd. De nieuwbouw vormt een soort barrière tussen het pand van inspreker en het bestaande horecapand. Ten aanzien van het parkeren op dit perceel wijzigt de situatie niet. Verder vormt normaal gebruik van de appartementen geen toename van geluidsoverlast. De entree is overigens niet gelegen aan de zijde van het nieuwe pand die grenst aan het perceel van inspreker. Toename van geluidsoverlast door de bouw van het nieuwe pand in vergelijking met de huidige situatie is dan ook niet aannemelijk.
6. Deze zienswijze is niet ruimtelijk relevant. Bij een potentiële waardedaling is het mogelijk om middels een verzoek om planschade dit aan de gemeente voor te leggen.

CONCLUSIE:

De reacties in het kader van vooroverleg en de inspraak geven geen aanleiding om het voorontwerpbestemmingsplan 'Lindenlaan 18-20 en Dennenlaan 1 te Vinkel' aan te passen.

Burgemeester en wethouders van de gemeente Maasdonk

Bijlage 1 bij Nota van inspraak

VAN GENUGTEN ARCHITECTEN - COPPENSDIJK 24 - 5382 JT VINKEL - TEL. 073-5322246

J.H.M. van Genugten BNA
ir. C.A.P.G. van Genugten BNA

Aan:
Het College van Burgemeester
en Wethouders van de gemeente Maasdonk
Postbus 5
5386 ZG Geffen

Vinkel, 4 april 2011

Betreft: Van Bergen/inspraak voorontwerp bestemmingsplan
Lindenlaan 18-20 te Vinkel, 10 maart 2011
uw kenmerk:
ons kenmerk: 56108

GEMEENTE MAASDONK		Erg.	Secr.
INGEKOMEN			
11 APR 2011		Env.	Regr.
2280			
De vastelende afdeling		Intokopied	
Beleef			

Geacht College,

Er is ons door afdeling RO&Volkshuisvesting van de gemeente Maasdonk aan dhr. Van Orsouw (initiatiefnemer) verzocht om een reactie te geven op het deel 'privacy' uit de inspraakreactie van Fam. v. Bergen betreffende het voorontwerp bestemmingsplan Lindenlaan 18-20 te Vinkel. Namens en voor rekening van dhr. Van Orsouw ontvangt u van Van Genugten Architecten de reactie.

In de aanloop van het plan voor het bouwen van 5 extra appartementen aan de Lindenlaan 18-20 is er in het verleden veel overleg geweest met de gemeente. Er zijn verschillende beoordelingen gevraagd aan de commissie welstand en steeds zijn de plannen gewijzigd op de gegeven adviezen. Voor de initiatiefnemer is het plan op dit moment het hoogst haalbare en wij zijn er van overtuigd dat deze variant het minst overlast geeft op de omliggende percelen. De laatste aanpassing, het inpandig maken van de loggia op de 1^e verdieping is tevens gedaan op het verzoek van de naastliggend perceel.

Door de ruimte die er overblijft voor het appartement op de 2^e verdieping is het voor ons onmogelijk om ook daar een concessie te doen door het laten vervallen van 'het dakkapel'. Het plan zou dan onvoldoende verblijfsgebied hebben om daarmee te voldoen aan het bouwbesluit.

De woning van familie van Bergen staat in de Dennenlaan recht achter de bebouwing van de Lindenlaan 18-20. De afstand van de woning tot de erfgrans is ± 2.50 m'. De afstand van de nieuwe bebouwing tot deze erfgrans wordt 3.00 m', overeenkomstig de maat in het bestemmingsplan Kernen Maasdonk wat voor het binnenstedelijk gebied van Maasdonk als norm wordt gehanteerd.

Het gevelelement waarvan in de inspraakreactie wordt geschetst dat deze veel inkijk geeft op de achtertuin heeft een horizontale afstand tot de erfgrans van 4.75 m'. Ondanks de hoogte van de kijklijn van ongeveer 7.80 m' (1.80 m' + 2^e verdiepingvloer) geeft deze weinig zicht op de tuin. In een bijgaande schets hebben we de inkijk op tuin van Dennenlaan 3 inzichtelijk gemaakt en valt op te merken dat deze veel minder is als binnen stedelijk gebied wordt geaccepteerd.



Lidmaatschap

Rekening 15.44.06.287
B.T.W. nr. 0638.42.554.B.01

VAN GENUGTEN ARCHITECTEN - COPPENSDIJK 24 - 5382 JT VINKEL - TEL. 073-5322246

J.H.M. van Genugten BNA
ir. C.A.P.G. van Genugten BNA

Ook voor wat betreft het zicht vanuit de keuken hebben we een verbeelding gemaakt. Ondanks dat de nieuwe bebouwing dicht bij de erfgrens komt zal deze niet naar voren komen. Een belemmering in zicht zal alleen dan plaatsvinden als je dicht bij het raam probeert zijdelings te kijken. Dit lijkt ons geen natuurlijke houding en zal dan ook niet vaak voorkomen. Een belemmering in het zicht vanuit deze positie ervaren wij niet zoals wordt geschetst in de inspraakbrief.

Voor de goede orde moeten we nog melden dat de hoogte van het gebouw niet de beschreven 10 m' hoogte zal halen maar dat de nok zal liggen op 9 m' + peil. Het hoogste gedeelte van het gebouw, de glazen entreepartij zal een hoogte halen van 9.60 m'. Deze ligt echter ook op 9.60 m' uit de zijdelingse erfgrens.

Gelet op deze informatie zien we een eventuele planaanpassing niet als oplossing van het beschreven privacyschending van fam. Van Bergen.

Mochten er aan de hand van deze reactie nog vragen zijn dan kunt u altijd contact opnemen met dhr. E.D. Meijs, telefoon 073-5322246, of per mail.

Hoogachtend,



met vriendelijke groet,

J.H.M. van Genugten
Van Genugten Architecten

Bijlage: foto's en schetsen van de locatie

BNA



Lidmaatschap

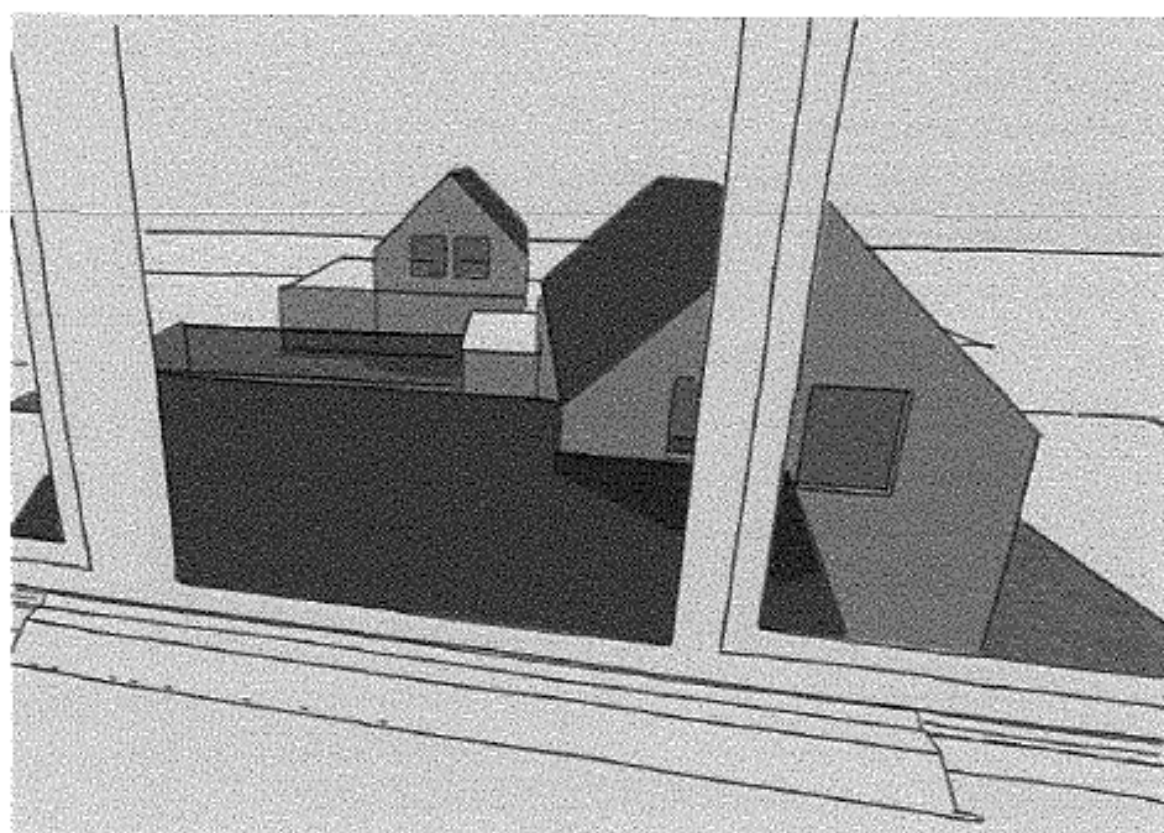
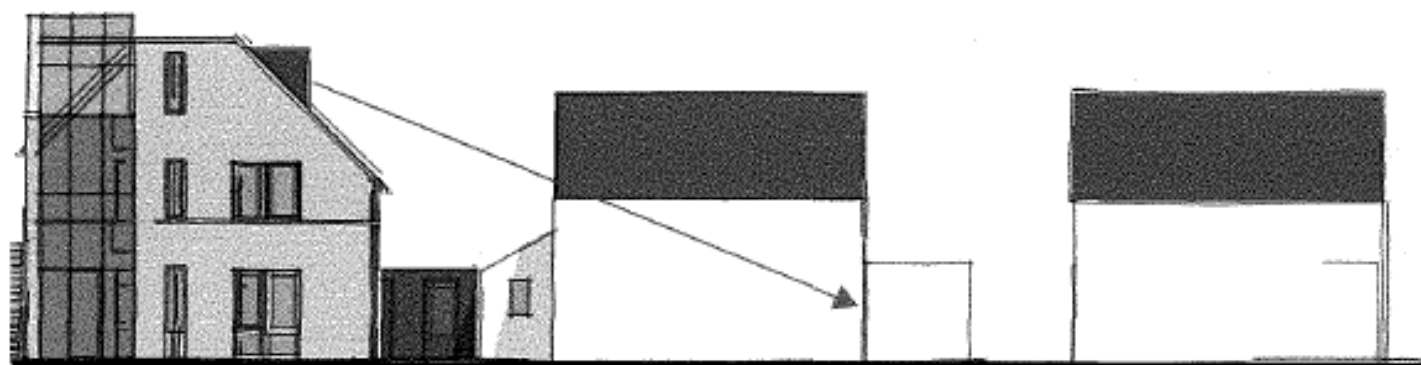
Rabobank 15.44.06.287
B.T.W. nr. 0636.42.554.B.01

BIJLAGE I

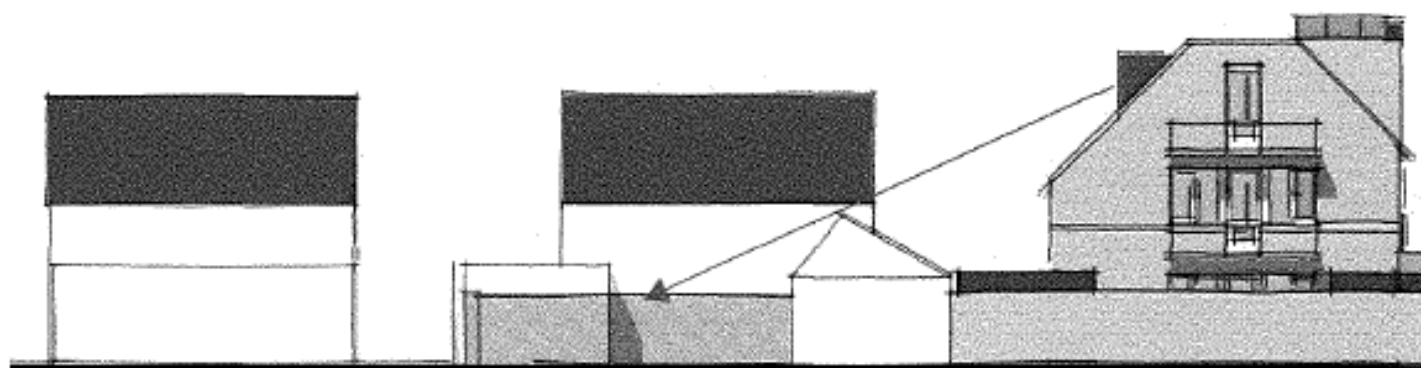


Foto's bestaande toestand

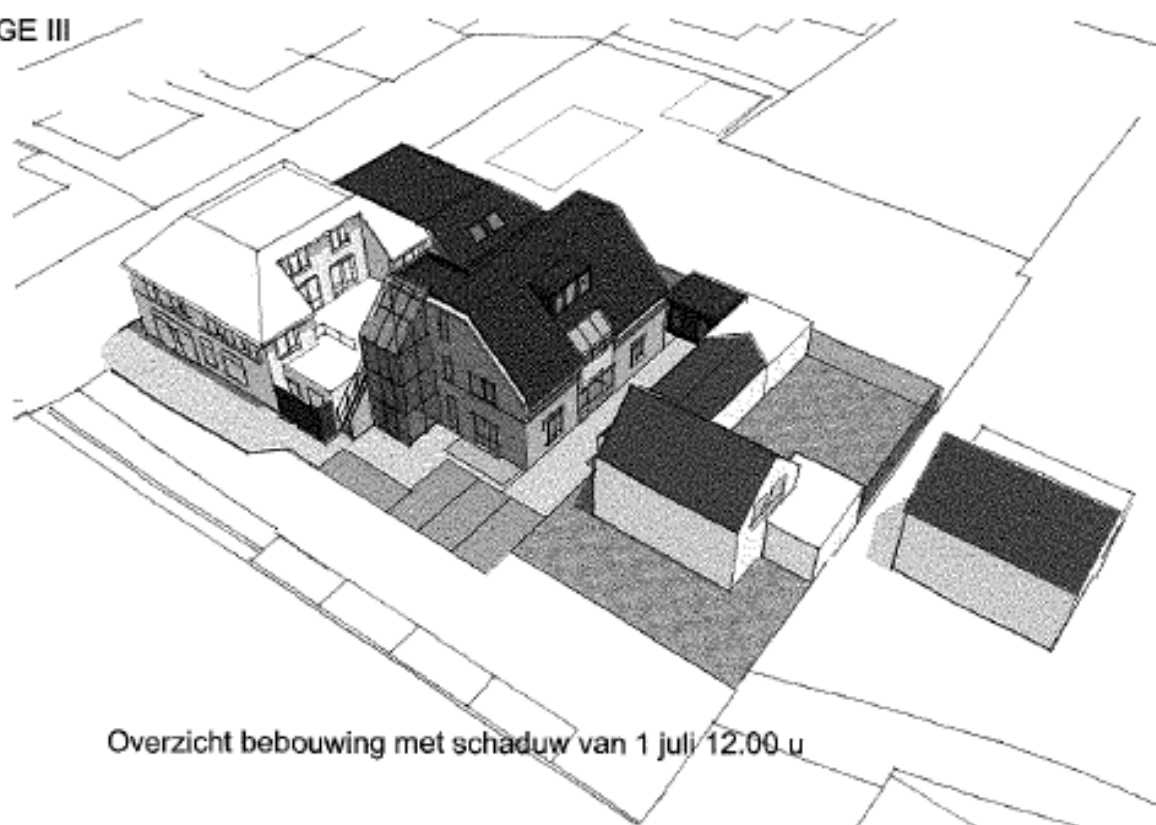
BIJLAGE II



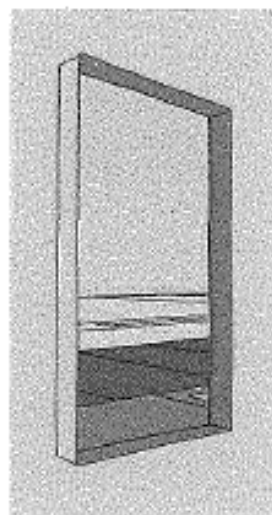
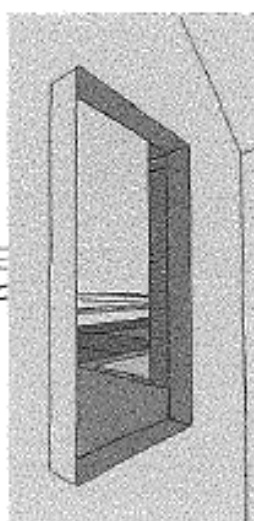
Zicht vanuit nieuwbouw op Dennelaan 3



BIJLAGE III



Uiterste zichtlijn vanuit keuken Dennenlaan 3



Zichtlijn vanuit keuken Dennenlaan 3 op kerkplein

Bijlage 2 bij Nota van inspraak

Advies inzake belemmering woongenot Dennenlaan 3 Vinkel ten gevolge van bouwplan

Naar aanleiding van een ingediende zienswijze tegen het bouwplan Lindenlaan 18-20 en Dennenlaan 1 te Vinkel, gemeente Maasdonk, zijn de gevolgen van het plan voor de privacy en het uitzicht van de naastgelegen woning Dennenlaan 3 nader onderzocht. Het bouwplan voorziet in twee verdiepingen met 2 woningen alsmede een woning in de kap. Bij deze laatste woning is een dakkapel op het zuidelijke dakvlak geplaatst. De buitenruimten van de appartementen bevinden zich aan de achterzijde van het gebouw (oostzijde).

De architect van het nieuwe pand heeft een onderzoek gedaan om te zien of sprake is van onevenredige aantasting van de privacy door zicht van de dakkapel vanaf de tweede verdieping, en/of van onevenredige beperking van het uitzicht. Aan SAB is gevraagd om deze bevindingen te beoordelen.

In het algemeen merken wij het volgende op.

Het gebouw wijkt qua schaal niet sterk af van die van bebouwing in de omgeving, maar het is groter dan de dorpse woonhuizen. Door de lage goot en de keuze voor loggia en dakkapel, is duidelijk getracht is om de omvang beperkt te houden. Het gebouw staat echter vrij dicht op het buurperceel. Hierdoor kan het woongenot worden aangetast. Zeker als de vensters op de tuin lijken te zijn gericht. Bij plaatsing van de dakkapel op het noordelijke dakvlak, en dakramen in het zuidelijke, zou dit veel minder spelen. Dit levert echter problemen op voor de woningindeling.

Een *appartement* met uitzicht op een tuin is van een andere orde dan de bovenverdieping van een woonhuis, omdat hier vaker aanwezigheid wordt verondersteld.

Inkijk in de tuin.

De situatie zoals die uit de tekeningen blijkt, komt wel vaker voor in dorpse en stedelijke omgevingen, en is op zich niet onaanvaardbaar te noemen. Het door de architect aangegeven beeld van het uitzicht lijkt ons reëel. De ooghoogte ligt veelal op ca 150 - 160 cm boven de vloer. Ook houdt men normaal gesproken ca 30 – 50 cm afstand tot de ruit, waardoor de zichtlijn hoger uitkomt in de tuin. Er is dus, bij normaal gebruik, helemaal aan de zuidrand van de tuin, hoogstens het bovenste deel van het bijgebouw te zien. Feitelijk zal van het uitzicht niet of nauwelijks "gebruik worden gemaakt"; de pleinkant is vele malen interessanter. (Aan die zijde is overigens slechts een minimaal venster aanwezig; het zou voor de hand liggen, de bovenste woning meer op het plein te oriënteren).

Gevoelsmatig zal de aanwezigheid van de appartementen op zo'n relatief korte afstand van de achtertuin wel degelijk van invloed zijn op het woongenot, zeker vergeleken met de huidige situatie. De dakkapel kan immers ook vanuit de tuin worden waargenomen, en dat geeft een geheel ander beeld dat het huidige. Ruimte voor afschermend groen is er niet.

Zicht op het plein

Het uitzicht vanuit de bestaande woning op het plein zou door de realisering van het plan worden weggenomen. Het aan de westzijde gelegen plein kan evenwel worden waargenomen, wellicht minder vanuit de keuken. Ook hier geven de tekeningen van de architect inzicht in de toekomstige situatie. Mede gelet op de gekozen bouwgrenzen achten wij dit geen steekhoudend bezwaar.

Conclusie

De toelichtende schetsen van de architect geven een reëel beeld van de toekomstige situatie. Hieruit blijkt dat feitelijk de beperking van privacy en uitzicht mee valt, omdat slechts een kleine strook feitelijk kan worden waargenomen. Er is ons inziens dan ook geen sprake van een onaanvaardbare situatie.

Dat laat onverlet dat het woongenot wordt aangetast. Hiervoor bestaat de planschade-regeling.

SAB

1 juni 2011

Bijlage III Vooroverlegreactie Provincie Noord-Brabant

Bijlage IV Vooroverlegreactie Waterschap Aa en Maas