

bestemmingsplan
'Kernen Maasdonk, herziening
Brugstraat 82a Vinkel'
gemeente Maasdonk

status: vastgesteld
datum: 19 november 2013
projectnummer: 202410R.2007
adviseur: Jke



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

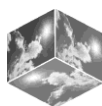
INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



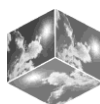
Inhoudsopgave

1	Inleiding	1
1.1	Aanleiding	1
1.2	Vigerend bestemmingsplan	3
1.3	Toekomstig bestemmingsplan	3
2	Beleid	4
2.1	Inleiding	4
2.2	Rijksbeleid	4
2.3	Provinciaal beleid	6
2.4	Gemeentelijke beleid	9
3	Sectorale aspecten	13
3.1	Inleiding	13
3.2	Wet geurhinder en veehouderij / Bedrijven en milieuzonering	13
3.3	Ammoniak	14
3.4	Externe veiligheid	16
3.5	Bodem	20
3.6	Geluid	21
3.7	Natuur	22
3.8	Natuur en landschap	26
3.9	Cultuurhistorie en Archeologie	26
3.10	Luchtkwaliteit	30
3.11	Stedenbouwkundige / landschappelijke inpassing	32
3.12	Waterhuishouding	34
4	Juridische opzet	40
4.1	Inleiding	40
4.2	Uitgangspunten	40
5	Haalbaarheid	42
5.1	Economische en financiële haalbaarheid	42
5.2	Maatschappelijke haalbaarheid	43
5.3	Conclusie	43
6	Procedure	44
6.1	De te volgen procedure	44
6.2	Kennisgeving voorbereiding	44
6.3	Watertoets	44
6.4	Vooroverleg	44
6.5	Inspraak	45



Bijlagen:

- Bijlage 1: Stedenbouwkundig advies
- Bijlage 2: BEVI advies Brandweer Brabant Noord
- Bijlage 3: Bodemonderzoek
- Bijlage 4: Geluidonderzoek
- Bijlage 5: HNO Tool / Waterplannen
- Bijlage 6: Verslag vooroverleg en zienswijze



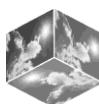


1 Inleiding

1.1 Aanleiding

In de jaren negentig heeft de gemeente Maasdonk vrijstelling verleend van het bestemmingsplan voor het bewonen van het pand aan de Brugstraat 82a te Vinkel. De bewoonster van het pand aan de Brugstraat 82a (initiatiefneemster) is, na een ongeluk, afhankelijk geworden van de zorg van anderen. Doordat het pand mocht worden bewoond kon de moeder van de initiatiefneemster, woonachtig aan de Brugstraat 82, mantelzorg verlenen aan haar dochter. Mantelzorg op deze locatie zal ten allen tijde noodzakelijk blijven.

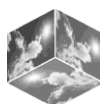
Inmiddels heeft de initiatiefneemster haar eigen gezin gesticht. Haar partner is degene die buitenshuis inkomen genereert. De moeder van de initiatiefneemster woont naast haar, aan de Brugstraat 82. Zij heeft reeds jarenlang de mantelzorg voor haar dochter op zich genomen. Dit wil ze ook zo lang mogelijk blijven doen. De broer van de initiatiefneemster heeft inmiddels het juridisch eigendom van de woning aan de Brugstraat 82 verkregen. Op deze manier kan in de toekomst te allen tijde mantelzorg worden verleend vanuit de woning aan de Brugstraat 82. Of door de moeder of door de broer van initiatiefneemster. Voor de overige tijd is haar man mantelzorger.

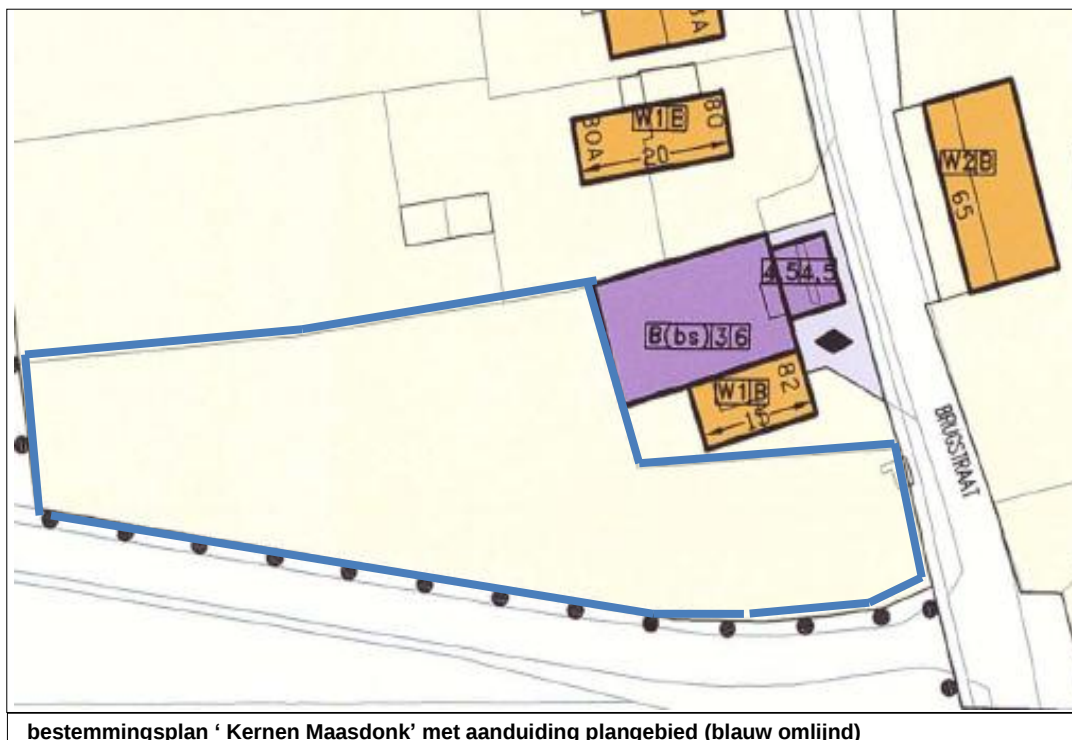


Voor het gezin van de initiatiefneemster wordt de bestaande woning aan de Brugstraat 82a te klein. Bovendien is de woning niet rolstoeltoegankelijk en rolstoelvriendelijk ingericht. Om dergelijke voorzieningen te realiseren is een nieuwe woning noodzakelijk.

De bouw van een woning binnen het onderhavige plangebied is echter in strijd met het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk'. Ter plaatse geldt een woonbestemming, maar een bouwvlak en subbestemming ontbreken op grond waarvan de bouw van een woning is toegestaan.

Met de onderhavige bestemmingsplanherziening dient aangetoond te worden dat de beoogde locatie geschikt is voor de bouw van een vrijstaande woning. Omdat deze woning de eerste woning wordt in het lint aan Brugstraat en voor de uitstraling van het dorp van belang is, moet de woning een goede ruimtelijke uitstraling krijgen.





bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' met aanduiding plangebied (blauw omlijnd)

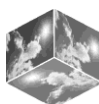
1.2 Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied is gelegen binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk', dat door de raad is vastgesteld op 14 februari 2006 en door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant is goedgekeurd op 26 september 2006. Het plangebied heeft de bestemming wonen (W) in het vigerend bestemmingsplan. In het plangebied is geen bouwvlak opgenomen en het plangebied valt niet binnen de subbestemming W1 op grond waarvan de bouw van een vrijstaande woning is toegestaan. Ook de in dit bestemmingsplan opgenomen ontheffings- en wijzigingsmogelijkheden voorzien niet in de mogelijkheid tot het realiseren van een vrijstaande woning binnen het plangebied. Om medewerking te kunnen verlenen moet derhalve het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' herzien worden.

1.3 Toekomstig bestemmingsplan

Met dit bestemmingsplan wordt de bouw van een vrijstaande woning op het perceel Brugstraat 82a te Vinkel mogelijk gemaakt. Daartoe wordt een bouwvlak opgenomen met een maatvoeringsaanduiding 'maximum aantal wooneenheden' op grond waarvan maximaal één vrijstaande woning mag worden opgericht. Verder wordt een maatvoeringsaanduiding opgenomen waaruit volgt dat de goothoogte maximaal 4,5 meter en de bouwhoogte maximaal 8 meter mag bedragen. Tot slot wordt de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen.

De verbeelding behorende bij deze toelichting is opgesteld conform IMRO2012. De vigerende bestemming wijzigt niet. Wel worden een bouwvlak en een aanduiding opgenomen die de bouw van één vrijstaande woning mogelijk maken. De regels zijn afgestemd op de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en voldoen aan de SVBP2012.



2 Beleid

2.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit de plannen voor het plangebied weergegeven, omdat deze zoals gezegd mede uitgangspunt voor het lokale maatwerk zijn.

2.2 Rijksbeleid

Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (hierna: SVIR) vastgesteld. Deze nieuwe structuurvisie vervangt onder andere de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit.

De SVIR speelt in op de volgende ontwikkelingen en uitdagingen:

- de veranderende behoefte aan wonen en werken;
- de mobiliteit van personen;
- het vasthouden van de economische positie tussen de tien meest concurrerende landen, voornamelijk in de sectoren logistiek, water, hightech, creatieve industrie, chemie en voedsel- en tuinbouw;
- de bijzondere waarden (compacte steden omringd door open en natuurrijk landelijk gebied, cultuurhistorie en natuur) koesteren en versterken;
- de waterveiligheid en de beschikbaarheid van voldoende zoetwater in verband met de klimaatverandering en stedelijke ontwikkeling;
- het aandeel duurzame energiebronnen als wind, zon, biomassa en bodemenergie moet worden vergroot;
- deregulering.

Om goed op deze ontwikkelingen en eisen in te spelen is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit. De structuurvisie voorziet hierin door overheden, burgers en bedrijven de ruimte te geven om oplossingen te creëren. Het Rijk gaat zich meer richten op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van belangen voor Nederland als geheel. Het Rijk ziet verder toe op de deregulering waarmee jaarlijks vele miljoenen euro's kunnen worden bespaard.

De provincies en gemeenten zullen afspraken maken over verstedelijking, groene ruimte en landschap. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het Rijk verbindt ruimtelijke ontwikkeling en mobiliteit en zet de gebruikers centraal. Het zijn bewoners, ondernemers, reizigers en verladers die Nederland sterk maken. Provincies en gemeenten krijgen de ruimte zelf maatwerk te leveren.



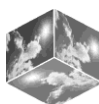
Zo werkt het Rijk aan een concurrerend, bereikbaar, leefbaar en veilig Nederland. Hiertoe zijn voor de middellange termijn (2028) drie doelen gesteld:

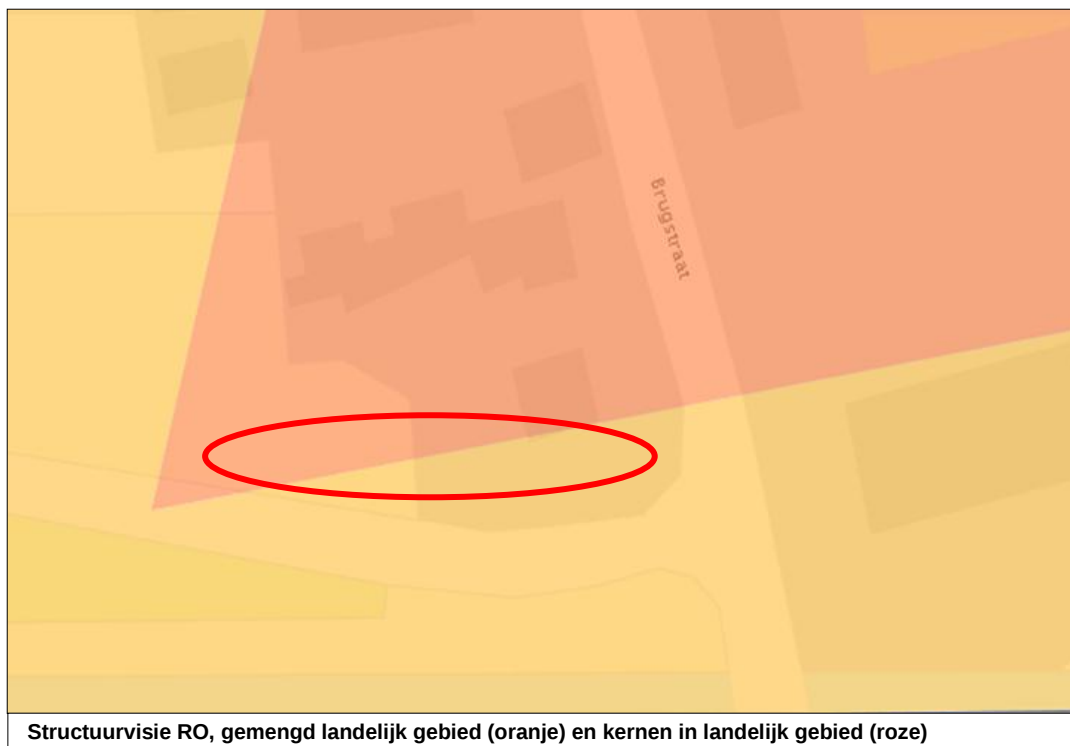
- Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- Het verbeteren en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat;
- Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke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

Het Rijk benoemt 13 nationale belangen; hiervoor is het Rijk verantwoordelijk en wil het resultaten boeken. Deze belangen zijn gelijkwaardig aan elkaar en beïnvloeden elkaar onderling. In de SVIR is een eerste integrale afweging gemaakt van deze belangen. Dit heeft als gevolg dat het Rijk in gebieden of projecten een gebieds- of projectspecifieke afweging zal maken. Indien nodig maakt het Rijk duidelijk welke nationale belangen voorgaan.

Het planvoornemen ziet op de realisatie van een vrijstaande woning op het perceel Brugstraat 82a te Vinkel. De initiatiefneemster gaat samen met haar gezin de woning bewonen. Ze heeft mantelzorg nodig die wordt verleend door haar moeder, die in de naastgelegen woning aan de Brugstraat 82 woont. Tevens verlenen haar broer en haar echtgenoot mantelzorg.

De SVIR voorziet niet in onderwerpen die op het plangebied van toepassing zijn. Gezien het voorgaande gelden op grond van de SVIR geen beperkingen voor het vaststellen van het onderhavige bestemmingsplan.





Structuurvisie RO, gemengd landelijk gebied (oranje) en kernen in landelijk gebied (roze)

2.3 Provinciaal beleid

2.3.1 Structuurvisie RO

Op 1 januari 2011 is de Structuurvisie ruimtelijke ordening Noord-Brabant in werking getreden. Provinciale Staten hebben deze op 1 oktober 2010 vastgesteld. De provincie geeft in de structuurvisie de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025 (met een doorkijk naar 2040).

De visie is bindend voor het ruimtelijk handelen van de provincie. Het is de basis voor de wijze waarop de provincie de instrumenten inzet die de Wet ruimtelijke ordening biedt. De visie geeft een ruimtelijke vertaling van de opgaven en doelen uit de Agenda van Brabant. Daarnaast ondersteunt de structuurvisie het beleid op andere provinciale beleidsterreinen, zoals het economisch-, mobiliteits-, sociaal-, cultureel-, milieu- en natuurbeleid.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moeten aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld.



Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

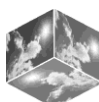
Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.

Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

Het plangebied is binnen de structuurvisie RO deels aangeduid als 'gemengd landelijk gebied'. Het beleid is er hier op gericht om multifunctioneel gebruik mogelijk te maken. Ontwikkelingen, zoals wonen, werken, (historische) landgoederen, recreatie en toerisme, passen qua aard, schaal en functie bij de omgeving en houden rekening met de omgevingskwaliteiten. De ontwikkeling van functies is in beginsel alleen mogelijk op vrijkomende locaties. Bestaande ontwikkelingsmogelijkheden van in het gebied voorkomende functies worden gerespecteerd.

Tevens is het plangebied binnen de 'kernen in landelijk gebied' gelegen. In de kernen in het landelijk gebied wordt de lokale behoefte voor verstedelijking opgevangen (wonen, werken en voorzieningen). Bij het zoeken naar ruimte voor nieuwe verstedelijking is zorgvuldig ruimtegebruik (toepassing SER-ladder) voorwaarde. De kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van 'migratiesaldo-nul'. De provincie stuurt op aan op een concentratie van verstedelijking. De sturing op de kernen in het landelijk gebied sluit daarom aan op de sturing voor stedelijke concentratiegebieden.

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft bestaan tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant.





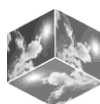
Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Het planvoornemen past binnen het provinciaal beleid, omdat het gaat om het oprichten van een vrijstaande woning ten behoeve van een inwoner van de gemeente Maasdonk zelf in de bebouwde kom van de kern Vinkel en direct aansluitend op reeds bestaande bebouwing ten noorden van het plangebied.

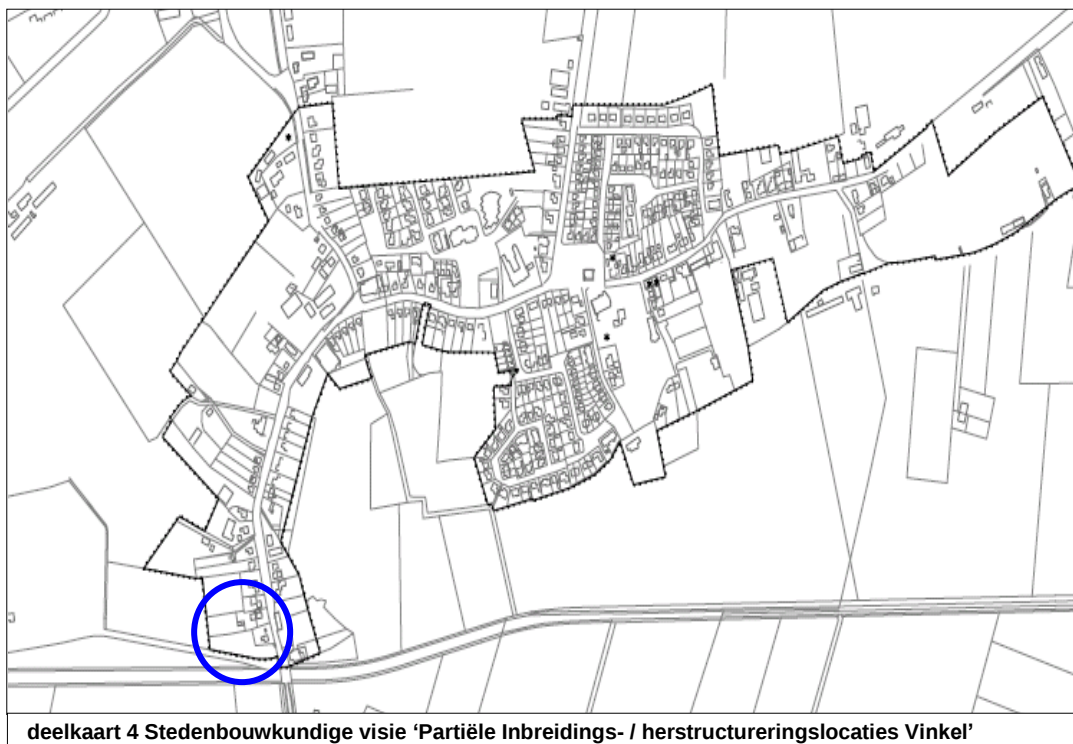
2.3.2 Verordening Ruimte 2012

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een Verordening Ruimte opstellen. De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen. Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

Het plangebied is binnen de Verordening Ruimte 2012 gelegen binnen 'bestaand stedelijk gebied', te weten in de 'kernen in landelijk gebied'. Op grond van de Verordening mogen bestemmingsplannen die voorzien in een stedelijke ontwikkeling uitsluitend gelegen zijn in bestaand stedelijk gebied (artikel 3.2).

Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – te voorzien in stedelijke ontwikkeling. Wel bevat de Verordening ruimte specifieke regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties (artikel 3.7), regels voor bovenregionale detailhandels- en leisurevoorzieningen en regels voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijk gebied (artikel 3.8).





Het planvoornemen sluit naadloos aan op het beleid zoals neergelegd in de Verordening Ruimte 2012. De bouw van een nieuwe vrijstaande woning houdt verdere verstedelijking in. Het staat de gemeente Maasdonk vrij om te voorzien in deze stedelijke ontwikkeling. De Verordening bevat verder geen specifieke regels voor de bouw van een nieuwe woning. Daarbij is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik, nu de nieuwe woning dient ter vervanging van de bestaande woning van de initiatiefneemster.

2.4 Gemeentelijke beleid

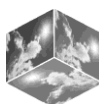
2.4.1 Stedenbouwkundige visie

De stedenbouwkundige visie 'Uitbreiding Vinkel 2008' is 15 april 2008 door de gemeenteraad vastgesteld.

In deze visie is aangegeven dat inbreiding binnen de bebouwde kom onder bepaalde voorwaarden mogelijk is. Hierbij is gekeken naar de zwaarste categorie; inbreiding in een landelijk bebouwingslint. De kaart waarop is aangegeven welke locaties voor inbreiding in aanmerking komen, is hierboven weergegeven:

De criteria die zijn geformuleerd voor inbreiding van een woning zijn als volgt:

1. behoud van de openheid van het bebouwingslint
2. principe van ruimte voor ruimte; bij iedere nieuwbouw dient een bestaand element te verdwijnen om de huidige dichtheid te garanderen;
3. aansluiten op de bestaande korrelgrootte en onderlinge afstand aanhouden;
4. bouwen in het bebouwingslint en niet in een gelaagdheid daarachter, het bebouwingslint bestaat uit een enkele bouwlinië;



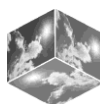
5. bevorderen van het verwijderen van bestaande laagwaardige bebouwing (oude schuren, verwaarloosde bouwwerken, grootschalige loodsen etc.);
6. het lint dient als overgang van versteend naar landelijk gebied.

De woning van de initiatiefneemster bepaalt het aanblik van het dorp, omdat de woning de eerste woning wordt in het lint aan de Brugstraat. Daarom is veel aandacht besteed aan het ontwerp van de woning, zodat de woning een goede ruimtelijke uitstraling krijgt. Het voorstel van de initiatiefneemster betreft een door SAB ontworpen woning.

SAB heeft een studie op de locatie verricht. In de eerste plaats is een analyse gemaakt van de omgeving. Daarnaast zijn de eisen uit de Stedenbouwkundige visie 'Uitbreiding Vinkel' gelegd om te komen tot een juiste inpassing van de nieuwe woning.

SAB heeft twee modellen ontworpen die passen in de voornoemde stedenbouwkundige visie. Daarbij is aangegeven dat:

- De huidige rooilijn past in de "verspringende rooilijn", zonder dat het lint diffuus wordt. Tot circa 3 meter naar voren is in principe mogelijk.
- Belangrijk is dat in ieder geval de woning enerzijds is gericht op de Brugstraat en zich nadrukkelijk voegt in het lint, en anderzijds dat de naar het buitengebied gerichte zijgevel een hoge kwaliteit heeft omdat deze van verre zichtbaar is. Dit kan bijvoorbeeld door veel glas toe te passen voor het uitzicht. Het is niet gewenst dat hier een erfafscheiding voor wordt geplaatst hoger dan 1 meter.
- Een woning in één of anderhalve bouwlaag met een kap heeft de voorkeur. Woningen in 2 volledige bouwlangten met kap, zoals de naastgelegen bedrijfswoning, dragen hier niet bij aan de versterking van het nagestreefde beeld. Dit kan door toepassing van een forse kap, zoals bij andere woningen aan de Brugstraat. Situering van de nieuwe woning kan plaatsvinden met een langsgevel aan de straat, of met een kopgevel. In dat laatste geval ligt de lange gevel aan de weg langs de Grote Wetering. Tenslotte kunnen hierop gelede varianten worden toegepast, met twee kaprichtingen. Deze mogelijkheden leiden allemaal tot een kwalitatieve verbetering van de hoek, mits zorgvuldig vormgeven.
- Daarnaast voldoen beide plannen aan de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden:
 - goothoogte maximaal 4,5 meter
 - nokhoogte maximaal 11 meter
 - dakhelling tussen 40 en 60 graden
 - bouwgrens aan Brugstraat: verspringend ten opzichte van rooilijn bedrijfswoning
 - bouwgrens aan kanaal: minimaal 3 meter uit erfgrans.
- verder verdient het aanbeveling om de reclamezuil van het benzinestation te verplaatsen in noordelijke richting, deze staan nu min of meer voor de beoogde nieuwe woning.





Model 1:

Dit model heeft een opzet, waarbij naast de bestaande tijdelijke woning de definitieve woning wordt opgetrokken op een footprint van circa 7 x 10 meter. De tijdelijke woning kan dan als bijgebouw gehandhaafd blijven.

Met raampartijen uitkijkend over het buitengebied en een kopgevel aan de straat wordt een fraaie entree van Vinkel bereikt.

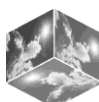
Model 2:

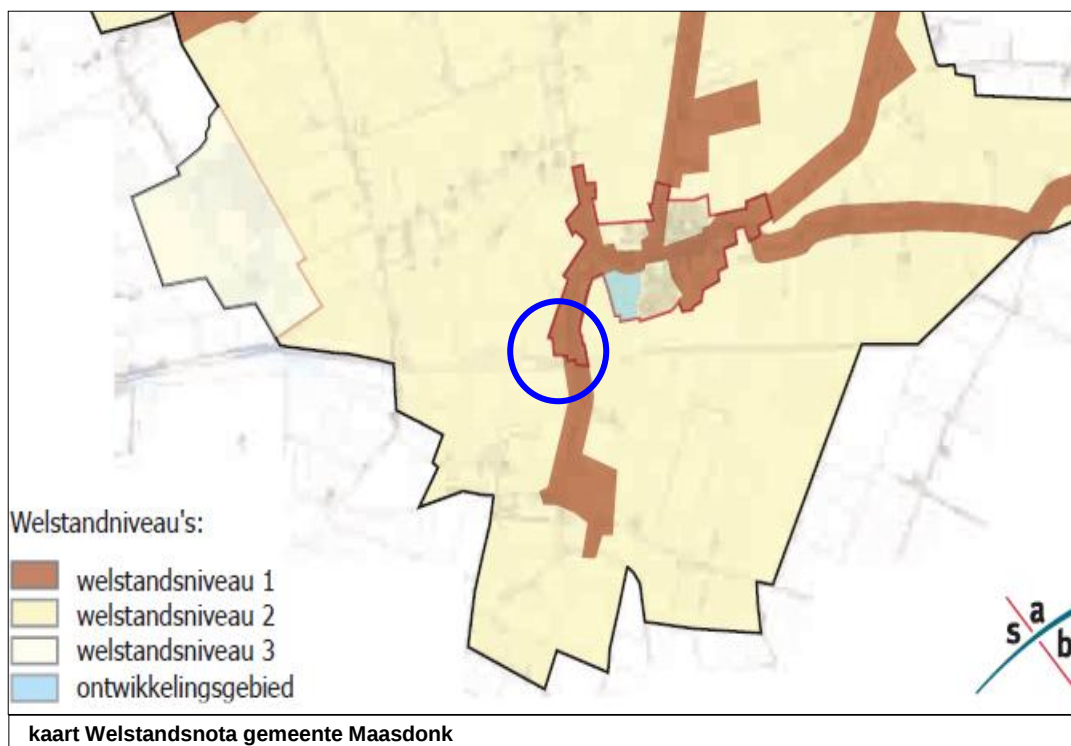
Dit model geeft een opzet waarbij een bouwvolume als het ware over de tijdelijke woning wordt gebouwd. Hierdoor ontstaat een gelede massa met een hoofdvolume met de kap evenwijdig aan de Brugstraat. De tijdelijke woning is geheel geïntegreerd in het plan. Bezien moet worden of dit technisch, logistiek en financieel haalbaar is.

Dit stedenbouwkundig advies is als bijlage 1 bij deze toelichting gevoegd.

De welstandscommissie van de gemeente Maasdonk heeft inmiddels aangegeven dat enkel Model 2 voldoet aan de redelijke eisen van welstand en dat dit ontwerp van de woning goed past in de karakteristieken en de hoeksituatie.

Derhalve is model 2 als inrichtingsschets in dit bestemmingsplan opgenomen. Een schetsplan van deze woning is hierboven opgenomen.





2.4.2 Welstandsnota

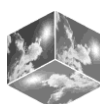
In 2004 heeft de gemeente Maasdonk de welstandsnota Maasdonk, gemeente Maasdonk vastgesteld. Op grond van deze nota heeft onderhavige locatie welstandsniveau 1.

Welstandsniveau 1

In de eerste plaats zijn die gebieden aangewezen die van cruciale betekenis zijn voor het totaalbeeld van de kernen en het landschap. Hierbij valt met name te denken aan bebouwing direct grenzend aan belangrijke doorgaande routes, historische linten en zichtlocaties. Verder is niveau 1 toegekend aan gebieden met hoge cultuurhistorische, architectonische, landschappelijke of stedenbouwkundige waarde.

In een beschermd dorpsgezicht met niveau 1 zal de welstandscommissie op meer beoordelingsaspecten adviseren en de criteria bij deze beoordelingsaspecten ook nauwgezet toepassen. Voor individuele monumenten en de directe belendingen wordt altijd niveau 1 gehanteerd, ongeacht het niveau van het gebied waarin ze liggen. Niveau 1 wordt ook toegekend aan nieuw te ontwikkelen gebieden waarvoor een hoog ambitieniveau is vastgelegd in het stedenbouwkundig plan of het beeldkwaliteitsplan.

Omdat welstand op het hoogste niveau is gelegd, is het schetsplan reeds door de welstandscommissie beoordeeld en akkoord bevonden. Het aspect welstand staat de ontwikkeling van dit project dan ook niet in de weg.



3 Sectorale aspecten

3.1 Inleiding

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. Deze milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen.

3.2 Wet geurhinder en veehouderij / Bedrijven en milieuzonering

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

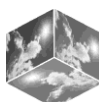
De berekende geurbelasting wordt getoetst aan de norm (de maximale belasting die het bedrijf mag veroorzaken). De wet stelt in artikel 3 vier standaardnormen: voor concentratiegebieden/niet- concentratiegebieden en de bebouwde kom/buiten de bebouwde kom. Als de geuremissie van een dier niet bekend is,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

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

De dichtstbijgelegen veehouderij is Brugstraat 69 te Vinkel. Deze inrichting heeft 20 koeien en 10 stuks vrouwelijk jongvee (volgens mening van initiatiefnemer is het pand niet meer bewoond). Voor koeien geldt op grond van deze wet een vaste afstand van 50 meter ten opzichte van woningen buiten de bebouwde kom en 100 meter voor woningen binnen de bebouwde kom.

Onderhavige woning wordt gerealiseerd binnen de bebouwde kom zodat een minimale afstand van 100 meter in acht moet worden genomen. De werkelijke afstand is 137 meter, zodat de realisering van een woning aan de Brugstraat 82a deze inrichting niet in zijn ontwikkelingsmogelijkheden beperkt.

Brugstraat 73a te Vinkel heeft geen dieren.



Brugstraat 77a heeft paarden en koeien waar wederom een vaste afstand voor in acht moet worden genomen. De afstand van de geplande woning tot dit bedrijf bedraagt 344 meter. Dus aan de minimale afstand van 100 meter ten opzichte van dit bedrijf wordt door de woning aan de Brugstraat 82a ook voldaan.

Deze inrichting heeft ook nog vleesvarkens. Voor vleesvarkens dient normaliter een V-stacksberekening te worden gemaakt om te kunnen beoordelen of de woning aan de Brugstraat 82a de bedrijfsvoering van dit bedrijf beperkt.

Echter de woning aan de Brugstraat 79 en 81 te Vinkel, voor het bedrijf op nummer 77a aan deze weg het dichtstbijgelegen voor gevoelige objecten, zijn de beperkende factor voor bedoelde varkensbedrijf.

De afstand vanaf het varkensbedrijf tot deze dichtstbijgelegen woningen bedragen respectievelijk 53 en 103 meter. Deze woningen zijn voor het bedrijf aan de Brugstraat 77a te Vinkel de beperkende factor. Een nieuwe woning aan de Brugstraat 82a hetwelk op ruim 450 meter is gelegen levert voor onderhavige veehouderij geen beperkingen op.

Conclusie

Dit project levert geen beperkingen op in het kader van de Wet geurhinder en veehouderij.

3.3 Ammoniak

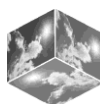
Wet ammoniak en veehouderij

De ammoniak uit de dierenverblijven wordt getoetst aan de Wet ammoniak en veehouderij. Ammoniakemissie uit andere bronnen dan dierenverblijven (inclusief uitloop) van veehouderijen zoals mestbe- of verwerken en de opslag van mest buiten de dierenverblijven wordt niet beoordeeld met de Wet ammoniak en veehouderij (Wav). De wet maakt een onderscheid in veehouderijen waarvan de dierenverblijven geheel of gedeeltelijk in een kwetsbaar gebied danwel in een zone van 250 meter rond een zodanig gebied zijn gelegen en veehouderijen waarvan alle dierenverblijven in zijn geheel op meer dan 250 meter van een kwetsbaar gebied zijn gelegen.

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

Conclusie

Ten aanzien van de wijziging van de bestemming naar wonen levert het aspect ammoniak geen belemmeringen op.



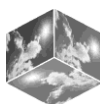
Directe ammoniakschade

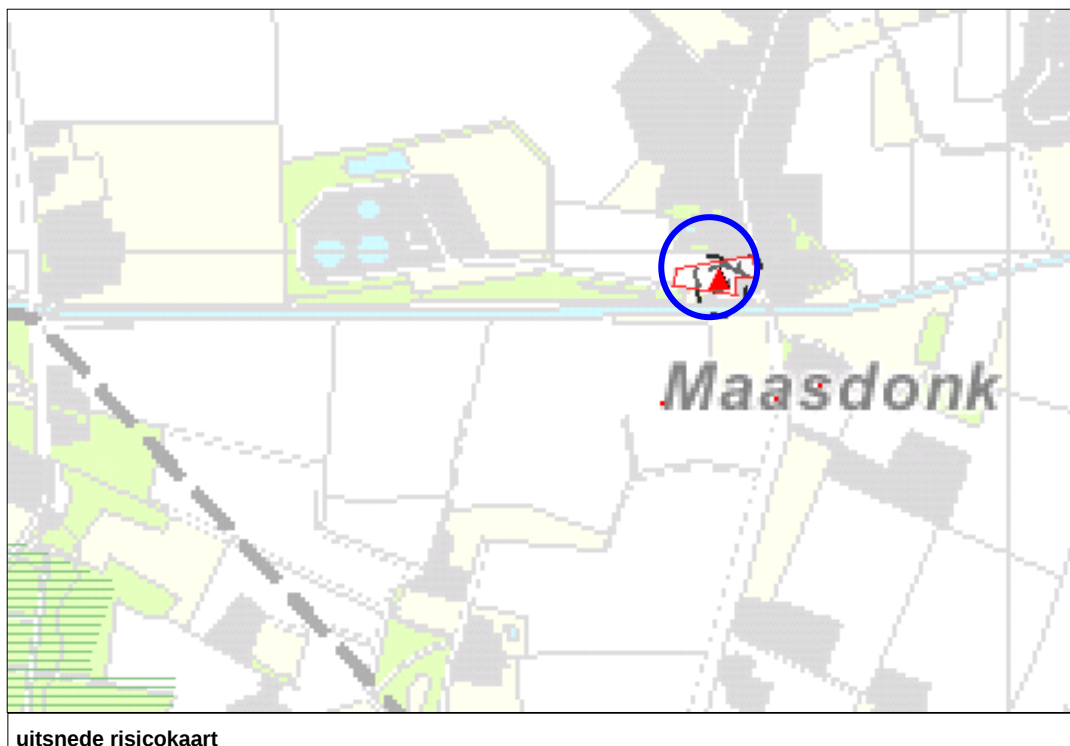
De effecten van ammoniak op planten in de directe omgeving van stallen worden beoordeeld aan de hand van het rapport “Stallucht en Planten” dat is opgesteld door het Instituut voor

Plantenziektenkundig Onderzoek (IPO). Dit rapport is bedoeld ter beoordeling van directe ammoniak schade veroorzaakt door de uitstoot van ammoniak bij intensieve kippen- en varkensbedrijven op gevoelige gewasgroepen (kasteelt, fruitteelt en boomkwekerij). Andere gewasgroepen lopen een verwaarloosbare kans beschadigd te worden. Uit de jurisprudentie is gebleken dat minimaal een afstand van 50 meter moet worden aangehouden ten opzichte van kasteelt en coniferen. Ten opzichte van minder gevoelige planten en bomen, zoals een fruitboomgaard, is een afstand van 25 meter toereikend.

Conclusie

Doordat het realiseren van een huis geen invloed heeft op de ammoniakdepositie is directe ammoniakschade geen aspect wat belemmerd werkt op de ontwikkeling van dit project.





3.4 Externe veiligheid

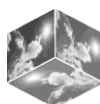
Intern

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

Extern

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

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



Type LPG (Categorie B)	
Specifieke informatie bij het type	
Vergunde jaardoorzet LPG [m3]	1000
Specifieke informatie installatie	
Volgnummer	1
Soort	VULPUNT
Naam van de installatie	Vulpunt
Risicoafstanden	
Risicoafstand (PR 10-5) [m]	25
Risicoafstand (PR 10-6) [m]	35
Groepsrisico	
Invoerwijze groepsrisico	gemiddelde bevolkingsdichtheid
Afstand tot invloedsgebied [m]	150
Specifieke informatie installatie	
Volgnummer	2
Soort	RESERVOIR
Naam van de installatie	LPG-reservoir
Risicoafstanden	
Risicoafstand (PR 10-5) [m]	15
Risicoafstand (PR 10-6) [m]	25
Groepsrisico	
Ligging reservoir	ONDERGRONDS
Waterinhoud reservoir [m3]	20
Specifieke informatie installatie	
Volgnummer	3
Soort	AFLEVERINSTALLATIE
Naam van de installatie	LPG-afleverinstallatie
Risicoafstanden	
Risicoafstand (PR 10-6) [m]	15

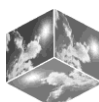
Risicokaart

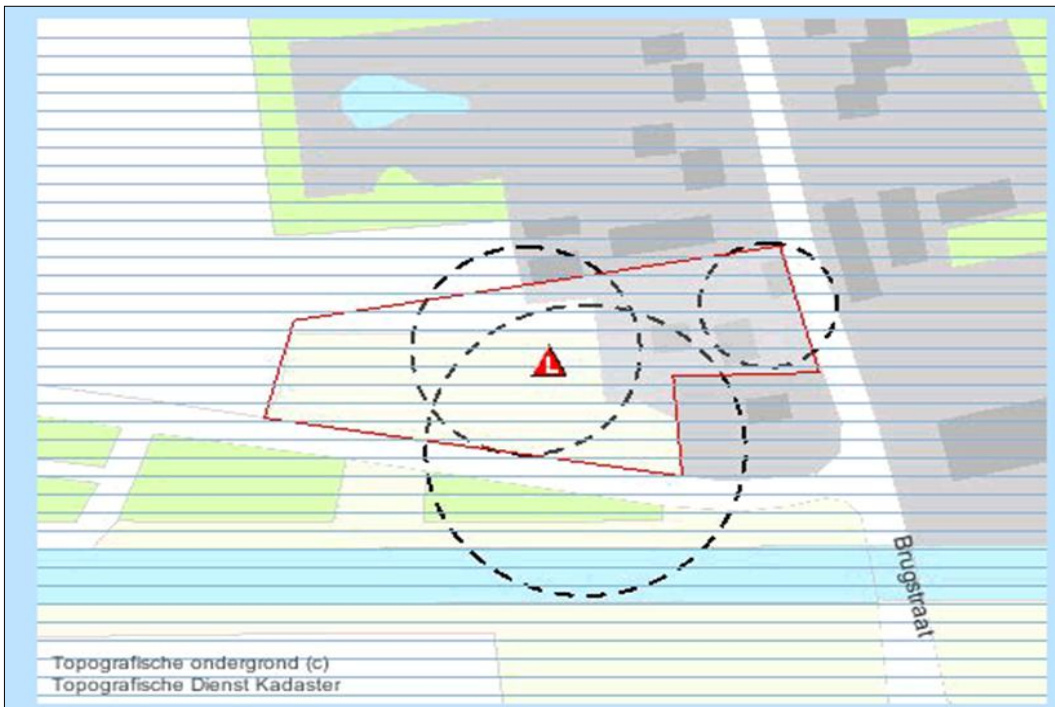
In Nederland zijn de risicovolle inrichtingen in kaart gebracht. Ook de provincie Noord-Brabant heeft een dergelijke kaart. Een passage van deze kaart is op de vorige pagina van de onderhavige toelichting weergegeven.

De dichtst bij gelegen risicovolle inrichting ligt dus nabij Brugstraat 82. Een vulpunt van een tankstation van De Haan Mineralen oliën. De vereiste afstand van de het vulpunt tot kwetsbare object bedraagt 35 meter. De afstand ten opzichte van het LPG reservoir moet 25 meter zijn en de afstand tot de afleverruimte moet 15 meter bedragen.

Een passage uit het onderzoeksrapport voor de inrichting is hierboven weergegeven.

Verder is visueel aangegeven, hoe de drie genoemde risicocirkels lopen.





Conclusie

Het aspect externe veiligheid is geen belemmering voor de ontwikkeling van wonen aan de Brugstraat 82a. De woning is exact buiten alle risicocontouren gelegen.

Bestemmingsplan Kernen Maasdonk

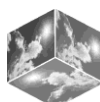
In het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' staat dat de op de plankaart voor "veiligheidszone LPG-installatie" aangewezen gronden mede zijn bestemd voor de bescherming van het woon- leefmilieu in verband met de nabijheid van het vulpunt van de LPG-installatie.

Op grond van artikel 26.2 van dit bestemmingsplan kan het college vrijstelling verlenen van het bepaalde omtrent deze veiligheidszone ten behoeve van een kwetsbaar object, mits,

- a. het kwetsbaar object wordt gerealiseerd op grond gelegen op meer dan 45 meter van het vulpunt van de LPG-installatie
- b. voldaan wordt aan het Besluit externe veiligheid
- c. het kwetsbaar object wordt gerealiseerd in overeenstemming met de overige artikelen van deze voorschriften.

Aan de voorwaarde b. en c. kan worden voldaan. De risicocontouren op grond van de BE-VI zijn hierboven weergegeven. De overige artikelen van het bestemmingsplan zoals bouw, goothoogten zullen bij de planontwikkeling in acht worden genomen.

Aan voorwaarde a. wordt op dit moment niet voldaan.



De Haan mineralen oliën bv, de exploitant van het tankstation aan de Brugstraat 82 te Vinkel, heeft echter toegezegd en schriftelijk bevestigd om uiterlijk 1 januari 2013 te stoppen met de verkoop van LPG. Het ontwerp bestemmingsplan wordt als zodanig niet eerder ter inzage gelegd alvorens het LPG vulpunt is verwijderd. Deze voorwaarde is in de anterieure overeenkomst opgenomen. Hiermee vormt het aspect "Externe veiligheid" geen belemmering voor het bouwen van een woning aan de Brugstraat 82a te Vinkel.

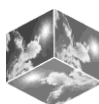
Advies Brandweer Brabant-Noord

Door de Brandweer Brabant-Noord is op 2 mei 2011 een BEVI advies Bestemmingsplan Brugstraat 82a te Vinkel uitgebracht.

Dit advies is als bijlage 2 bijgevoegd. De conclusies van het advies van de Regionaal Commandant zijn hieronder weergegeven:

1. Het PR vormt geen belemmering t.a.v. de ontwikkelingen in het plangebied mits de woning op een afstand van tenminste 35 meter van het vulpunt wordt gebouwd.
2. Het GR vormt geen belemmering t.a.v. de ontwikkelingen in het plangebied
3. De bluswatervoorziening rondom- en bereikbaarheid van de risicobron zijn voldoende waardoor een effectieve inzet tot de mogelijkheden behoort
4. Indien na het vrijkomen van gas het gas direct ontsteekt is er geen tijd beschikbaar om binnen het invloedsgebied aanwezige personen te alarmeren. Indien er gas vrijkomt en dit niet onmiddellijk ontsteekt is er tijd beschikbaar om te vluchten. De alarmerings- en vluchttijd zijn evenredig met de tijd tussen vrijkomen van gas en de ontsteking van het gas. Ik adviseer u de bewoners te informeren over hoe te handelen tijdens een incident. Hierdoor kan de zelfredzaamheid worden verbeterd.
5. Indien LPG alleen afgeleverd mag worden door tankauto's welke voldoen aan het LPG convenant, wordt het risico op een BLEVE zeer sterk gereduceerd. Opgemerkt wordt dat het convenant geen wettelijke basis kent. Door het opstellen van een privaatrechtelijke overeenkomst tussen gemeentebestuur en de exploitant van het tankstation kan worden vastgelegd dat LPG alleen d.m.v. een tankwagen welke aan de maatregel uit het LPG convenant afgeleverd mag worden. Ik adviseer u om met de exploitant afspraken te maken dat alleen tankauto's voorzien van een hittewerende coating LPG mogen afleveren bij het tankstation.
6. Hoewel het uitvoeren van de genoemde maatregelen een positief effect zal hebben op de veiligheid, valt daarmee niet uit te sluiten dat zich een incident voor zal doen waarbij in het plangebied aanwezige personen komen te overlijden. Het is aan het bevoegd gezag dit "restrisico" expliciet te accepteren en in het ruimtelijk besluit te verantwoorden binnen de verantwoordingsplicht voor het groepsrisico.

Ten aanzien van deze adviezen wordt het volgende gemotiveerd:



Ad 1.

De huidige afstand van de woning tot het vulpunt voldoet. Dit aspect levert geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van dit project.

Ad 2.

De GR voor ook geen belemmering voor de ontwikkeling van dit project.

Ad 3.

Omdat voldoende bluswatervoorzieningen aanwezig zijn en de bereikbaarheid voldoende is levert ook dit aspect geen belemmeringen op voor dit project

Ad 4.

Mevrouw Verbruggen woont haar gehele leven reeds op deze locatie. Informatie omtrent de zelfredzaamheid van de bewoners is echter altijd welkom.

Ad 5.

Deze vraag is voorgelegd aan de leverancier Bottle & Transport Administrator Operations. Robbert Kalfsbeek heeft namens de leverancier laten weten dat in Nederland al hun LP Gas trucks voorzien zijn van desbetreffende coating. Derhalve voorziet hij geen problemen.

Dit aspect levert dan ook geen beperking op voor de ontwikkeling van onderhavige woning.

Ad 6.

Door middel van de LPG rekentool is het groepsrisico berekend. Hieruit blijkt dat het groepsrisico ruim onder de oriënterende waarde blijft.

Conclusie

Ook aan de eisen gesteld in het bestemmingsplan Kernen Maasdonk kan onder voorwaarden worden voldaan. Deze voorwaarden kunnen worden gesteld in de anterieure overeenkomst.

3.5 Bodem

De gronden waarop de woning gepland is, zijn in gebruik als bijgebouw en tuin.

Op grond van artikel 8 van de Woningwet bevat de bouwverordening voorschriften omtrent het tegengaan van bouwen op verontreinigende bodem. Deze voorschriften hebben uitsluitend betrekking op bouwwerken waarin voortdurend of nagenoeg voortdurend mensen aanwezig zullen zijn.



Met stellige zekerheid mag worden aangenomen, dat de grond niet vervuild is. In 2010 zijn de brandstoftanks vernieuwd en is de grond gecontroleerd op verontreinigingen.

Om deze stelling te bevestigen is voor de woning aan de Brugstraat 82a een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek is als bijlage 3 bijgevoegd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

“Er zijn met de aangetroffen verontreinigingen geen actuele humane, ecologische of verspreidingsrisico’s aanwezig. Nader onderzoek naar de aangetroffen verontreinigingen wordt niet noodzakelijk geacht. Wel wordt aanbevolen geen freatisch grondwater aan te wenden voor bevoeiingsdoeleinden als wel voor consumptief gebruik.

Indien in de toekomst grond vrijkomt zoals bij graafwerkzaamheden, dan is deze vrijkomende grond binnen het perceel zonder meer toepasbaar. Indien men grond op locatie van derden wil gaan toepassen, zijn de regels van het Besluit bodemkwaliteit van toepassing. Aldus wordt aanbevolen om eventueel vrijkomende grond binnen de locatie te hergebruiken als in een gesloten grondbalans. Voor toepassing van vrijkomende grond buiten het perceel wordt aanbevolen contact op te nemen met de gemeente Maasdonk”.

Conclusie

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

3.6 Geluid

Infrastructuur

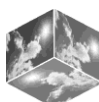
Het wegverkeer op de Brugstraat is agrarisch en woon-werkverkeer. Vanuit de woning zal geen nieuwe ontsluiting worden gerealiseerd op de Brugstraat. Deze ontsluiting is namelijk nu al gerealiseerd voor de tijdelijke woning. Op het bestaande wegverkeer zal deze woning geen effect hebben.

Parkeren

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

Woning

Op de locatie aan de Brugstraat 82a wordt een bestaande tijdelijk woning verbouwd tot een eengezinshuis. Een woning is een gevoelig object. De optredende geluidsbelasting op de voorgevel van deze woningen moet voldoen aan de grenswaarde van $L_{den} = 48 \text{ dB(A)}$. Een hogere grenswaarde kan worden vastgesteld, mits voldaan wordt aan de voorwaarden uit de gemeentelijke Beleidsnotitie Hogere Geluidsgrenswaarden.



Om te weten of de woning binnen de gestelde grenswaarden kan worden opgericht is een akoestisch onderzoek wegverkeerslawaaï opgesteld. Dit onderzoek is als bijlage 4 bijgevoegd. De conclusie van dit onderzoek luidt:

“Het berekende geluidniveau afkomstig van de Brugstraat (gezoneerde deel) op de gevel van de her te bestemmen woning ligt met 43 dB (inclusief correctie art 110g) lager dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB de Wet geluidhinder.

Een hogere waarde op basis van de Wet geluidhinder is niet benodigd.”

Omdat de bestaande tijdelijke woning wordt geïntegreerd in de nieuwe woning is op grond van de Wet geluidhinder sprake van een bestaande woning waarvoor een binnenwaarde geldt van 43 dB

Conclusie

Het aspect geluid levert geen beperkingen op ten aanzien van de ontwikkeling van dit project.

3.7 Natuur

Natuurbeschermingswet

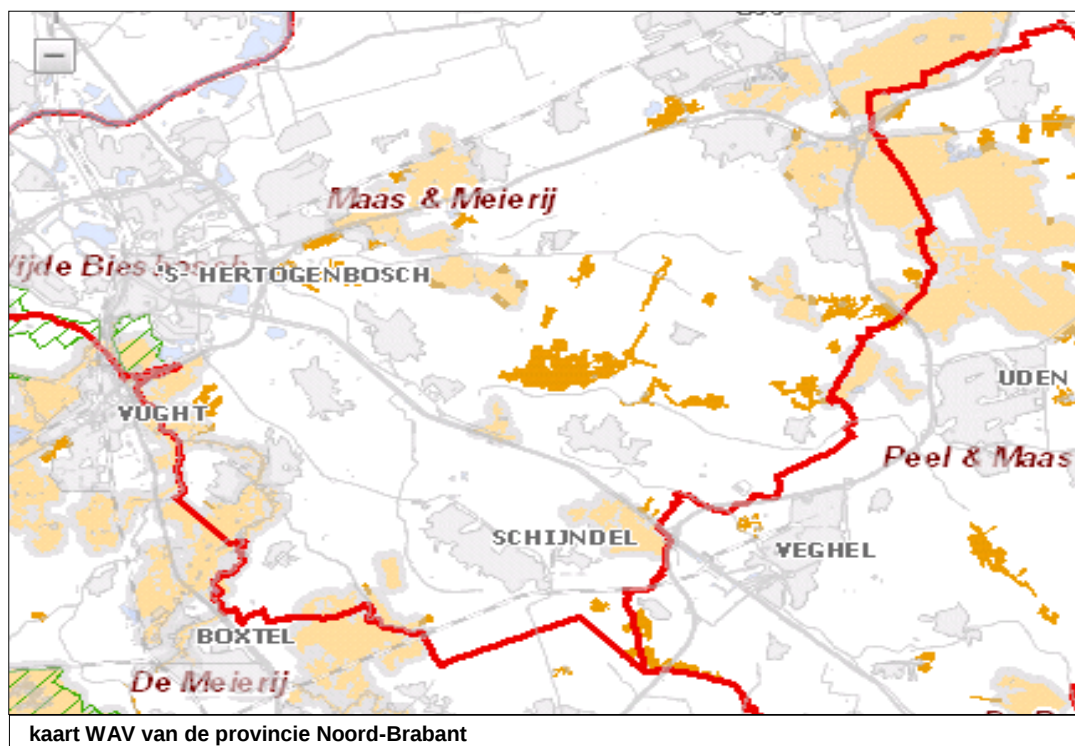
De natuurbeschermingswet is een instrument ter bescherming van unieke nationale en Europese natuurwaarden. De kwaliteit van de leefgebieden van beschermde soorten in deze natuurgebieden mag niet verslechteren. Verder mogen er geen storende factoren in gebieden optreden die negatieve gevolgen hebben voor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

Habitatrichtlijn

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

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





Vogelrichtlijn

De Vogelrichtlijn heeft tot doel alle in het wild levende vogelsoorten in stand te houden. Het gaat niet alleen om de vogels zelf, maar ook om hun eieren, nesten en leefgebieden die voorkomen op het Europese grondgebied van de lidstaten.

De lidstaten nemen vooral maatregelen voor de leefgebieden van vogelsoorten die extra zorg nodig hebben. Ook voor de trekvogel worden dergelijke maatregelen genomen. Het gaat daarbij vooral om de bescherming van watergebieden van internationale betekenis.

Deze richtlijn heeft twee beschermingsstrategieën:

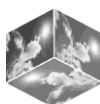
1. de bescherming van leefgebieden van een aantal specifieke soorten;
2. algemene bescherming van alle natuurlijk in het wild levende vogelsoorten op het grondgebied van de Europese lidstaten.

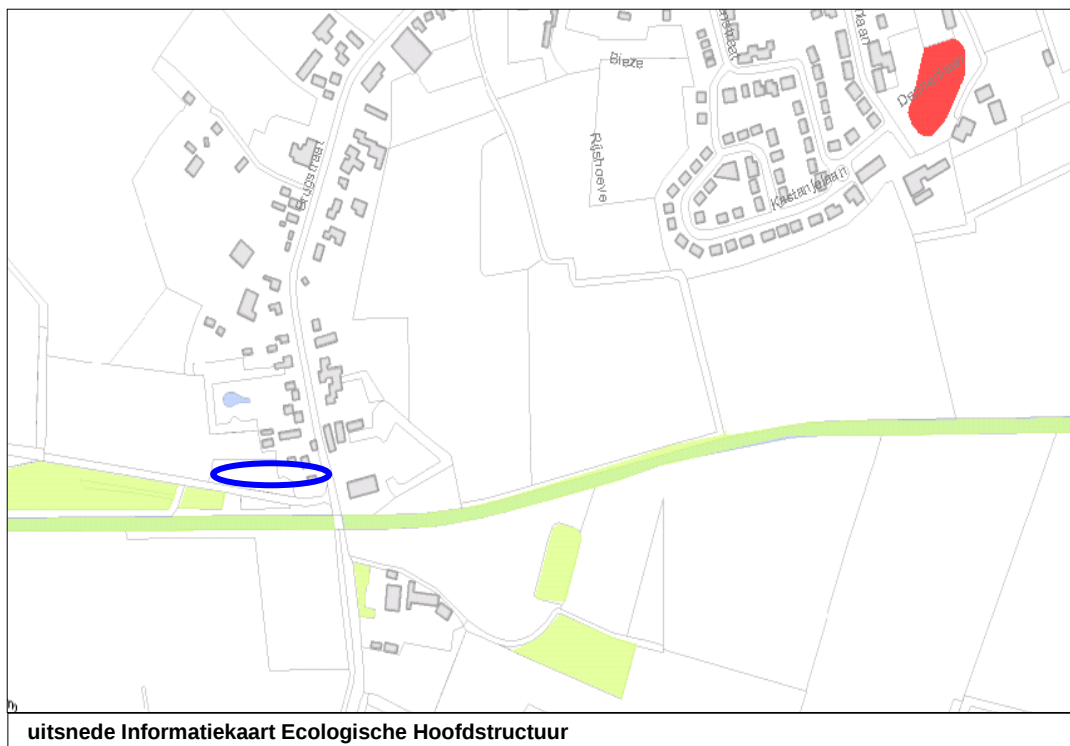
Beoordeling

In de zeer directe omgeving liggen geen Natura 2000 gebieden of natuurmonumenten. Het dichtstbijgelegen gebied ligt op geruime afstand (meer dan 8 kilometer) van dit project. Het gebied ligt achter 's-Hertogenbosch.

Links in het midden van de kaart is het dichtstbijgelegen natura 2000-gebied zichtbaar.

Het vervangen van een tijdelijke woning voor een permanente woning in een stedelijk gebied heeft geen significant effect op de natuurwaarden, zijnde Natura 2000-gebieden.





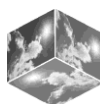
het Natuurbeleidsplan van het Rijk. In dat plan is als een van de hoofdpogingen voor het rijksnatuurbeleid aangegeven het behoud, herstel, en de ontwikkeling van nationaal en internationaal belangrijke ecosystemen.

De projectlocatie ligt in de nabijheid van een EHS-gebied. Het dichtst nabij zijnde gebied waar meerdere natuurwaarden voorkomen betreft het gebied dat ligt naast de projectlocatie, het water.

De geplande woning wordt gesitueerd buiten de Ecologische Hoofdstructuur. Ecologische waarden worden dan ook niet aangetast.

Conclusie

Doordat het project niet is gesitueerd in de EHS levert dit aspect geen belemmeringen op voor dit project.



Flora en Fauna; Rode lijstgebieden

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

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

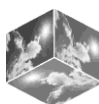
Rode Lijsten worden vastgesteld door het ministerie van LNV. Ze geven op een objectieve manier aan hoe goed of slecht het gaat met een bepaalde soortengroep.

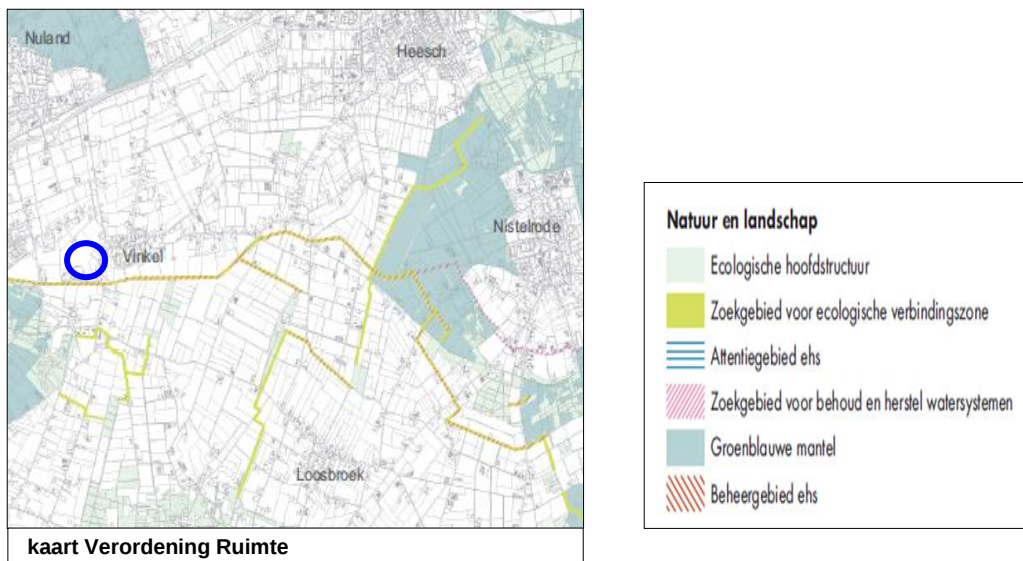
De locatie Brugstraat 82a wordt momenteel ook gebruikt voor wonen en tuin. Deze bestemming zal niet veranderen. De gronden zijn nu in gebruik voor woning en tuin. Diersoorten zullen gronden waarop mensen activiteiten ontwikkelen niet kiezen als hun leefomgeving. Zij zullen kiezen voor de rustige waterkant op geringe afstand van het project.

Met stellige zekerheid kan worden aangenomen dat eventuele planten en dieren zich niet op de projectlocatie zullen bevinden

Conclusie

Omdat de planten- en diersoorten met stellige zekerheid niet op de projectlocatie zullen voorkomen dus niet in de directe nabijheid van projectlocatie hun leefgebied hebben, levert de nieuwe woning in plaats van de tijdelijke woning aan de Brugstraat 82a geen significant effect op voor de planten- en diersoorten.





3.8 Natuur en landschap

De Verordening ruimte van de provincie geeft ook beleid ten aanzien van natuur en landschap. Op grond van deze Verordening wordt onderhavige locatie **niet** aangemerkt als een gebied waarop de verordening van toepassing is.

De Verordening is wel van toepassing op de Wetering. Doch de Wetering zal bij de uitvoering van dit project volledig in tact blijven.

Derhalve levert dit aspect geen belemmeringen op voor de ontwikkeling van woningbouw op deze locatie.

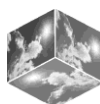
3.9 Cultuurhistorie en Archeologie

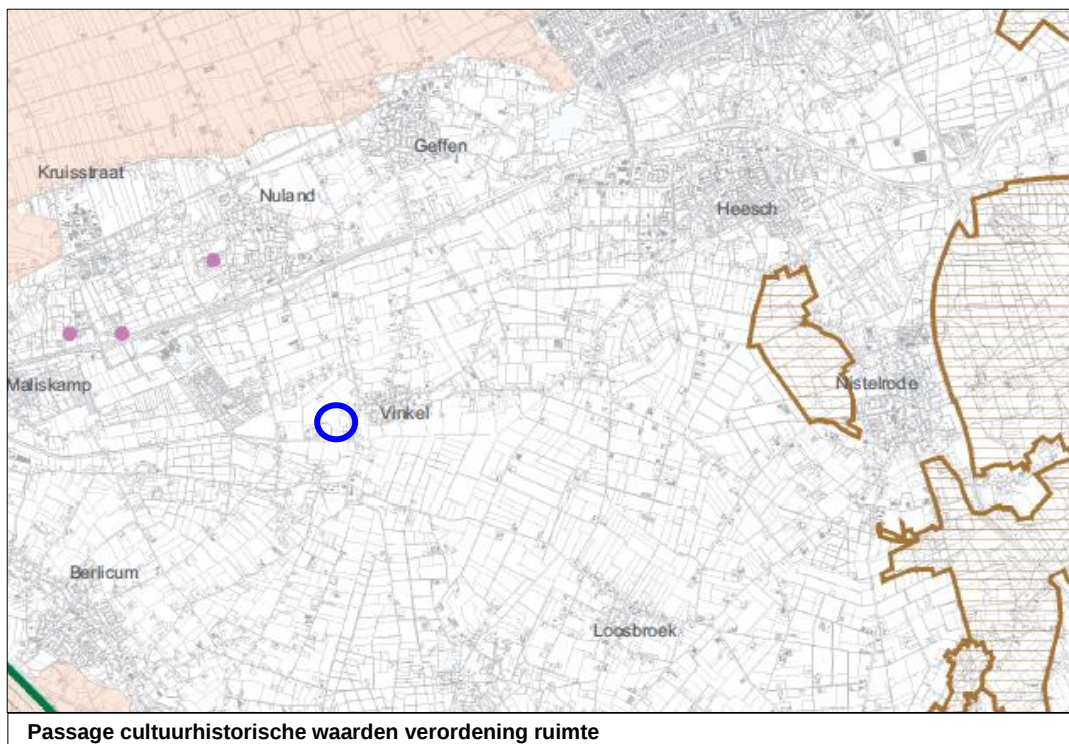
Aardkundige waarden

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

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

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





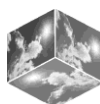
Voor het landelijk gebied zonder groene contour worden provincies gevraagd ontwikkelingsgerichte landschapsstrategieën op te stellen. Met als doel de kernkwaliteiten van deze gebieden te benutten en te versterken. Tot deze kernkwaliteiten behoort ook de culturele diversiteit.

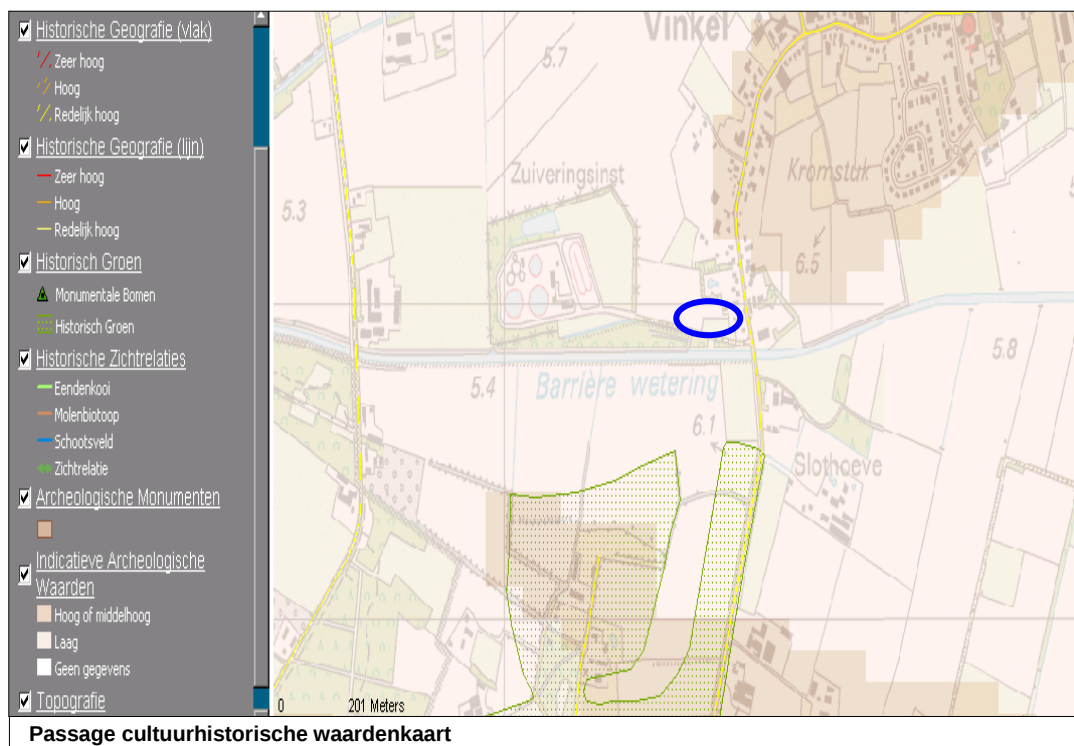
Vinkel ligt niet binnen een belvédèregebied. Omdat in de directe omgeving van de inrichting totaal geen cultuurhistorische waarden, of aardkundige waarden voorkomen, zal de geplande ontwikkeling geen nadelige gevolgen opleveren voor het belvédèregebied.

Op de kaart, op de pagina hiervoor, is aangegeven, waar de belvédère-gebieden liggen.

Verordening Ruimte

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





Archeologie

In de directe omgeving van het project zijn geen monumenten aangewezen op grond van de Monumentenwet of objecten met een archeologische of cultuurhistorische waarden. Zoals de per 1 september 2007 in werking getreden Wet op de archeologische monumenten zorg voorschrijft is de archeologische waarde van de locatie in kaart gebracht.

Uit bovenstaande kaart blijkt dat de voorgenomen bouwplaats in licht rose is aangegeven. Dit betekent dat er volgens de Indicatieve Archeologische Waarden een lage trefkans voor archeologische vondsten is.

Door de ligging van onderhavig plan in een gebied met een lage archeologische verwachtingswaarde is een verkennend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk. De kans op het vinden van archeologische waarden moet dan ook op nihil worden geschat.

Mochten er desalniettemin, bij het uitgraven van de woning, toch archeologische vondsten worden aangetroffen zal dit, conform de verplichting volgens artikel 47 van de Monumentenwet, worden gemeld bij de Rijksdienst voor oudheidkundig Bodemonderzoek.



3.10 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 zijn de belangrijkste bepalingen over luchtkwaliteitseisen opgenomen in de Wet milieubeheer (hoofdstuk 5, titel 5.2 Wm). Hiermee is het Besluit luchtkwaliteit 2005 (Blk 2005) vervallen. Omdat titel 5.2 handelt over luchtkwaliteit staat deze ook wel bekend als de 'Wet luchtkwaliteit'. Specifieke onderdelen van de wet zijn uitgewerkt in amvb's en ministeriële regelingen.

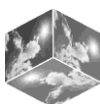
De aanleiding voor de wijzigingen was de maatschappelijke discussie die ontstond als gevolg van de directe koppeling tussen ruimtelijke ordeningsprojecten en luchtkwaliteit. De directe koppeling had tot gevolg dat veel geplande (en als noodzakelijk of gewenst ervaren) projecten geen doorgang konden vinden in overschrijdingsgebieden. Bovendien moest voor ieder klein project met betrekking tot luchtkwaliteit een uitgebreide toets gedaan worden.

Met de nieuwe 'Wet luchtkwaliteit' en bijbehorende bepalingen en hulpmiddelen, wil de overheid zowel de verbetering van de luchtkwaliteit bewerkstelligen als ook de gewenste ontwikkelingen in ruimtelijke ordening doorgang laten vinden. De kern van de 'Wet luchtkwaliteit' bestaat uit de (Europese) luchtkwaliteitseisen. Verder bevat zij basisverplichtingen op grond van de richtlijnen, namelijk: plannen, maatregelen, het beoordelen van luchtkwaliteit, verslaglegging en rapportage. De wet regelt het zogenaamde Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Daarbinnen werken het rijk, de provincies en gemeenten samen om de Europese eisen voor luchtkwaliteit te realiseren. De EU heeft Nederland inmiddels derogatie (verlenging van de termijn om luchtkwaliteitseisen te realiseren) verleend.

Het NSL is op 1 augustus 2009 in werking getreden. Vanaf nu is het NSL van kracht en dat betekent dat voor de onderbouwing van NSL-projecten kan worden verwezen naar het NSL wanneer het gaat om de effecten op luchtkwaliteit. Vanaf 1 augustus geldt ook de uitvoeringsplicht van de NSL-maatregelen voor alle NSL-partners.

Nu de Europese Commissie derogatie heeft verleend:

- kunnen de voorgenomen ruimtelijke ontwikkelingen ('IBM projecten') uit het NSL worden uitgevoerd; het toepassen van de luchtkwaliteitmaatregelen uit het NSL kan uiteraard al eerder plaatsvinden;
- zal met de inwerkingtreding van het NSL de grens voor projecten die 'niet in betekende mate' (NIBM) bijdragen wijzigen van 1% naar 3% van de jaargemiddelde grenswaarde (van 40 microgram/m³, en dus niet 3% van de tijdelijk verhoogde grenswaarden ten gevolge van derogatie);
- zullen de huidige grenswaarden voor fijn stof per 2011 (in plaats van 2005) gaan gelden, en grenswaarde voor NO₂ per 2015 (in plaats van 2010). In de tussenperiode gelden tijdelijk de volgende verhoogde grenswaarden: voor NO₂ een jaargemiddelde van 60 microgram/m³, en voor fijn stof (PM₁₀) een jaargemiddelde van 48 microgram/m³



en een daggemiddelde van 75 microgram/m³, die jaarlijks maximaal 35 keer mag worden overschreden.

Voor de officiële vaststelling van het NSL is NIBM voor fijn stof 0,4 ug / m³ (1%) en 1,2 ug / m³ bij 3%. De wet heeft voor woningen bepaald bij welke omvang van een bedrijf sprake is van NIBM.

Het Besluit niet in betekenende mate bijdragen (NIBM)

Deze AMvB legt vast wanneer een project niet in betekenende mate bijdraagt aan de concentratie van een bepaalde stof. Dat is het geval wanneer aannemelijk is dat het project een toename van de concentratie van fijn stof of stikstofdioxide veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof. Dit komt overeen met een toename van maximaal 1,2 microgram/m³ voor zowel PM10 als NO₂. Als de toename voor één of beide stoffen hoger is, dan is het project IBM.

Bij de NIBM toets gaat het om de toename van de luchtverontreiniging als gevolg van het project, afgezet tegen de autonome ontwikkeling.

De Regeling niet in betekenende mate bijdragen

Deze Ministeriële Regeling, verder aan te duiden als de Regeling NIBM, geeft voor een aantal categorieën van projecten aan –getalsmatige- invulling aan de NIBM-grens. Het gaat ondermeer om woningbouw- en kantoorprojecten en enkele soorten van inrichtingen (bijv. emplacementen, kassen en andere landbouwinrichtingen).

Als een project binnen de begrenzing van de Regeling NIBM valt, dan is geen verder toetsing aan de grenswaarden nodig. Het project geldt automatisch als een NIBM-project en kan doorgaan zonder dat extra maatregelen worden genomen. Het grote voordeel is ook dat er geen luchtkwaliteitonderzoek nodig is.

Bijlage 3a en 3b van de Regeling NIBM geven aan in welke gevallen een nieuwe woningbouwlocatie in ieder geval NIBM is:

NIBM-grens woningbouwlocaties:

1% criterium (interimperiode):

- 500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 1000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling

3% criterium (vanaf inwerkingtreding NSL):

- 1500 woningen (netto) bij minimaal 1 ontsluitingsweg
- 3000 woningen bij minimaal 2 ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling



Op 1 augustus 2009 is de NSL inwerking getreden. De definitie van NIBM is dus nu verschoven naar 3% van de grenswaarde.

Dit betekent dat een woningbouwproject van 1500 woningen bij minimaal 1 ontsluitingsweg en 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen, met een gelijkmatige verkeersverdeling, een niet in betekenende mate-project is. Dit houdt in dat geen luchtkwaliteitsonderzoek nodig is. Een onderzoek naar de luchtkwaliteit is in het onderhavige geval dan ook niet noodzakelijk, aangezien het gaat om de bouw van één vrijstaande woning met een reeds bestaande ontsluitingsweg.

3.11 Stedenbouwkundige / landschappelijke inpassing

Stedenbouwkundige inpassing

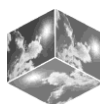
De nieuwe woning wordt de aanblik van het dorp Vinkel. De uitstraling van deze woning is dan ook uitermate belangrijk.

Daarom is SAB gevraagd, de ontwerper van de Stedenbouwkundige visie 'Uitbreiding Vinkel' om deze nieuwe woning verantwoord in te passen in de omgeving. SAB heeft een Stedenbouwkundig advies opgesteld. Een uiteenzetting van dit advies is weergegeven in paragraaf 2.4.1 'Stedenbouwkundige visie' van de onderhavige toelichting. Ten overvloede wordt nogmaals verwezen naar bijlage 1 van deze toelichting, het stedenbouwkundig advies.

Uit dit advies blijkt, dat een tweetal modellen een beeld zullen opleveren dat passend is in het lint en recht doet aan de bijzondere locatie. Een beeld dat de gemeentelijke wensen van ruimtelijke kwaliteit honoreert.

Omdat het welstandsniveau op grond van de welstandsnota op het hoogste niveau is gelegd, zijn beide modellen reeds voorgelegd aan de welstandscommissie. De welstandscommissie heeft, zoals reeds aangegeven in paragraaf 2.4, geoordeeld dat alleen model 2 voldoet aan de redelijke eisen van welstand. Het schetsplan behorende bij dit model is opgenomen in paragraaf 2.4.1 'Stedenbouwkundige visie'.

De ontwikkeling van het onderhavige initiatief levert een nieuwe, in de omgeving passend, aanblik van het dorp Vinkel op. Een initiatief dat stedenbouwkundig verantwoord is.



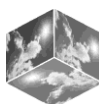
Landschappelijke inpassing

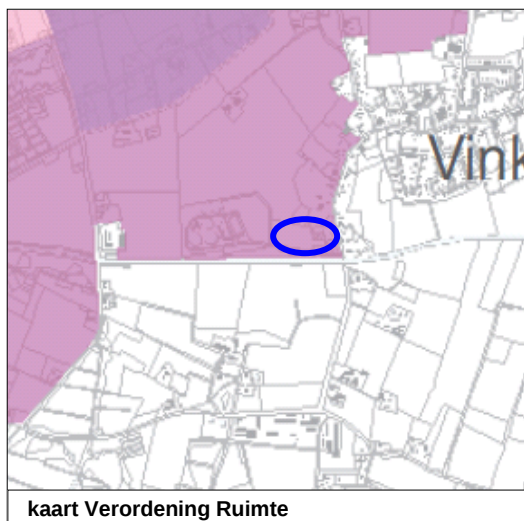
In de stedenbouwkundige visie 'Uitbreiding Vinkel' zijn ook eisen opgenomen ten aanzien van het landschap. Lage erfafscheidingen aan de openbare weg en bomenrijen lang de weg zijn geëist. SAB heeft daarom tevens deze aspecten in haar advies meegenomen.

In beide modellen zal een lage groene haag de erfafscheiding vormen van de voor- en de zijtuin, voor zover gelegen voor de gevels van de woning. Rondom de achtertuin wordt een hoge groene haag aangelegd. Deze aspecten zijn aangegeven op het schetsplan dat is opgenomen in paragraaf 2.4.1 van de onderhavige toelichting.

Conclusie

Zowel de stedenbouwkundige en landschappelijke eisen zijn beoordeeld door de SAB en als passende beoordeeld binnen de Stedenbouwkundige visie 'Uitbreiding Vinkel'. Het stedenbouwkundig voorstel van de woning is inmiddels ook akkoord bevonden door de welstandscommissie.





3.12 Waterhuishouding

Watertoets en de nieuwe Wet ruimtelijke ordening

Per 1 juli 2008 is de Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking getreden. Tegelijkertijd is ook het nieuwe Besluit ruimtelijke ordening (Bro) van kracht geworden. Dit heeft consequenties voor de watertoets en voor de wijze waarop het waterschap hiermee wenst om te gaan. Zo wil het waterschap nog meer de focus leggen op een goede afstemming tussen gemeente en waterschap in het voortraject van de planvorming. De waterparagraaf wordt tevens getoetst aan het gemeentelijk waterplan.

Voor de watertoets zijn diverse gegevens noodzakelijk. In de Wateratlas staan deze genoemd en worden hieronder uitgewerkt. Om goed te weten wat voor consequenties plannen hebben voor een gebied is het zinvol de bestaande watersituatie duidelijk te maken.

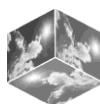
Verordening ruimte

Op grond van de Verordening Ruimte is de locatie een beschermingszone voor grondwaterwinningen voor de openbare drinkwatervoorziening.

De locatie is een 100-jaarszone en zeer kwetsbaar. Op grond van deze verordening mag het bestemmingsplan geen stedelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied toestaan.

In de paragraaf 'Provinciaal beleid' is echter reeds aangegeven, dat onderhavige locatie is gelegen in bestaand stedelijk gebied, 'Kernen in landelijk gebied', zodat dit aspect geen belemmeringen oplevert voor de ontwikkeling van dit project.

Bovendien moet, op grond van deze verordening, worden aangetoond dat de kwaliteit van het grondwater geheel of nagenoeg geheel gelijk blijft.





Het grondwater blijft door de bouw van een huis onaangetast. Hoogstens bij de bouw van de woning kan sprake zijn van bronnering van water, doch dit water zal onmiddellijk worden geïnfiltreerd in de bodem.

Door het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen kan evenmin de kwaliteit van het grondwater worden aangetast.

Conclusie

De Verordening ruimte heeft dan ook niet nader gezien te worden.

Watertechnische aspecten van de locatie

1. Huidig kwel

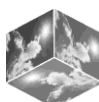
De locatie is gelegen in een gebied waar sprake is van soms kwel;

2. Grondwaterstand, GHG

De gemiddelde hoogste grondwaterstand varieert in de omgeving niet veel. Op bovenstaande tekening zijn de grondwaterstanden (GHG) ter plaatse van de nieuwe woning aangegeven. Daartoe wordt de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen in het onderhavige bestemmingsplan;

3. Bodemtype

Deze locatie ligt in duidelijk in het noordoosten van Noord-Brabant. De gehele locatie is dan ook zandgrond.



Waterschap

Waterbeheersplan Aa en Maas 2010 – 2015

Waterschap Aa en Maas heeft een waterbeheersplan vastgesteld in 2009. De doelstelling van dit plan is het ontwikkelen, beheren en in stand houden van gezonde en veerkrachtige watersystemen, die ruimte bieden aan een duurzaam gebruik voor mens, dier en plant in het gebied, waarbij de veiligheid is gewaarborgd en met een open oog voor economische aspecten.

De vier thema's van dit plan zijn:

1. Veilig en bewoonbaar beheersgebied
2. Voldoende water
3. Schoon water
4. Natuurlijk en recreatief water

De taakstelling bij deze thema's is:

1. Veilig en bewoonbaar beheersgebied
 - Het beheergebied is veilig tegen overstromingen van de Maas;
 - Wateroverlast wordt voorkomen.
2. Voldoende water
 - De inrichting en het beheer van het watersysteem zijn zodanig dat het gewenste grond- en oppervlaktewaterregiem voldoet aan de eisen van de verschillende gebruiksfuncties.
3. Schoon water
 - Oppervlaktewateren voldoen aan de normen voor schoon water.
4. Natuurlijk en recreatief water
 - Oppervlaktewateren vormen een goede leefomgeving voor planten en dieren;
 - Planten en dieren kunnen zich verplaatsen tussen natuurgebieden.

De doelstellingen die het waterschap heeft zijn verwoord in taken. Voor het onderhavige project zijn de thema's veilig en bewoonbaar alsmede schoon water aan de orde.

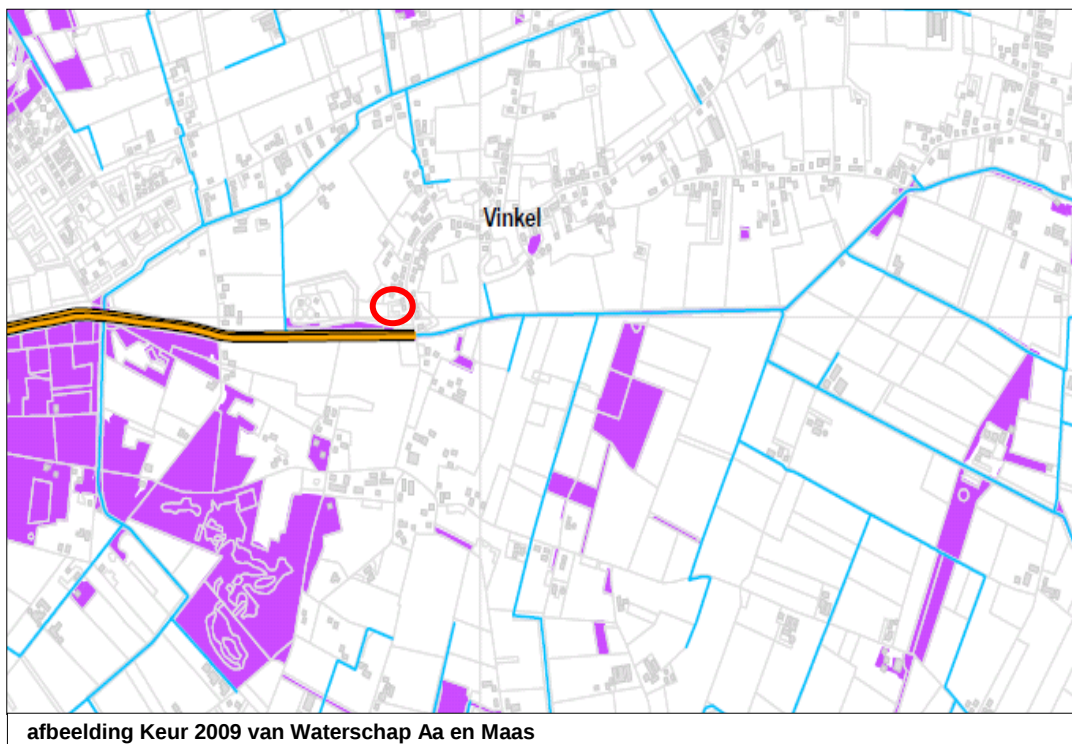
Veilig

Omdat sprake is van een zeer kleine vergroting van het verhard oppervlak, dan wel nage-nog hydrologisch neutraal bouwen, is geen sprake van significante wateroverlast. Deson-danks wordt dit aspect voor advies voorgelegd aan Waterschap Aa en Maas

Schoon water

Bij de realisering van de geplande bouwwerken worden geen uitlogende materialen ge-bruikt.





Keur Waterschap Aa en Maas

Op 17 december 2010 heeft het Waterschap een nieuwe Keur vastgesteld.

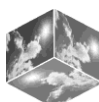
Op grond van deze keur is de locatie waarop het project geprojecteerd niet aangewezen als volledig beschermd gebied (paars). Op onderstaande kaart is de situering van deze gebieden te zien.

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

Hydrologisch neutraal bouwen

Het Waterschap heeft het Beleid hydrologisch neutraal ontwikkelen (HNO) en de bijbehorende HNO-tool vastgesteld. Uitgangspunt is dat de nieuwe watersituatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. De grondwaterstand mag niet worden verlaagd. Bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschrijden. Het waterpeil moet aansluiten bij de optimale grondwaterstanden. In poldergebieden staan we seizoensfluctuaties toe.

Om hydrologisch neutraal te kunnen ontwikkelen heeft het waterschap de HNO-tool ontwikkeld. Het toetsingsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen heeft tot doel te bepalen wat de benodigde infiltratie en berging is voor het hydrologisch neutraal ontwikkelen van een (nieuw) projectgebied.



Door realisering van het project wordt het verhard dakoppervlakte vergroot van 60 m² naar 88 m². Momenteel wordt het water geïnfiltreerd in de bodem en deze handelwijze zal voor de nieuwe woning worden voortgezet. De bodem bestaat uit zandgrond hetgeen goed-doorlatend is. Dit blijkt ook uit de afkoppelkansenkaart.

Na overleg met Waterschap Aa en Maas is gebleken, dat een extra watervoorziening niet noodzakelijk is. Uit het advies van het Waterschap volgt dat, gezien de zeer kleine toename van verhard oppervlak, de waterparagraaf in de onderhavige toelichting toereikend is. Wel raadt het waterschap aan om na te gaan of de infiltratievoorziening nog van voldoende omvang is. Daarnaast is het belangrijk om voor een goede noodoverstort te zorgen zodat er geen schade wordt veroorzaakt, indien de voorziening overloopt.

De gemeente Maasdonk heeft echter in haar beoordeling van het planvoornemen aangegeven, dat voor de trits, de infiltratie van het hemelwater, de buffering van het hemelwater en het vertraagd afvoeren van het regenwater op riolering, rekening dient te worden gehouden met het nieuw te realiseren verhard oppervlak en het dakoppervlak.

De tuin is recent aangelegd, zodat de verandering van het aantal vierkante meters verhard oppervlak aan tuininrichting nihil is. Het bestaande terras zal in de toekomst worden verlegd naar de nieuwe buitenmuur van de woning. Derhalve is alleen sprake van een uitbreiding van het verhard dakoppervlak van 28 m².

De gemeente Maasdonk geeft voorts aan dat rekening dient te worden gehouden met het afkoppelen van 10% van het bestaande verhard oppervlak en 100% van het nieuw verhard oppervlak. Dit betekent een afkoppeling voor 34 m² dakoppervlak. In bijlage 5 is in de HNO tool weergegeven welke voorziening noodzakelijk is. De HNO-tool geeft aan dat een voorziening van slechts 1 m³ dient te worden aangelegd.

In overleg met gemeente Maasdonk en het waterschap is deze voorziening besproken. De gemeente kan zich vinden in het advies van het waterschap. Het waterschap heeft vervolgens een nader advies uitgebracht.

In het advies wordt aangegeven dat beoordeeld moet worden wat met het regenwater gebeurt als het harder regent dan de bui waarvoor de infiltratievoorziening gedimensioneerd is. Volgens het beleid van het waterschap moet de voorziening zo groot zijn dat de hevigste bui die in 10 jaar valt nog net geborgen kan worden. Dit is echter een statistische benadering, zodat het harder kan regenen. Bekeken moet worden wat met het extra water gebeurt. Dat kan afgevoerd worden met een noodoverstort, maar het mag ook op het maaiveld staan. Zolang er maar geen schade ontstaat. In het nader advies van het waterschap staat voorts dat een noodoverstort een buis kan zijn vanuit de bovenzijde van de voorziening of een lager stukje maaiveld, waar het water de voorziening kan verlaten. Geconcludeerd wordt dat een noodoverstort moet worden aangelegd naar de naastliggende greppel (als die aanwezig is) of naar een andere voorziening.

In overleg met initiatiefnemer is afgesproken dat een noodoverstort wordt aangelegd naar de wateropvang in de paardenbak.



Conclusie

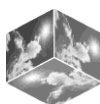
De drie watertechnische aspecten zijn dan ook uiteindelijk aspecten die geen beperkende rol spelen in ontwikkelingen op deze locatie.

Eindconclusie Waterhuishouding

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

Waterkwaliteit

Om de kwaliteit van het water en grondwater te beschermen zal bij de bouw alleen niet-uitloogbare bouwmaterialen mogen worden toegepast. De risico's van uitloging van milieu-belastende stoffen wordt hiermee op voorhand voorkomen.



4 Juridische opzet

4.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied door aan de gronden de van toepassing zijnde bestemming en aanduidingen toe te kennen. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (voorheen plankaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

4.2 Uitgangspunten

4.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) en de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Inmiddels is de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012 in werking getreden. Het bestemmingsplan gaat uit van de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP2012). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan de SVBP2012 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

4.2.2 Planonderdelen aangepast

Het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening Brugstraat 82a Vinkel' is een partiële herziening van het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk'. Het is een op zich zelf staand bestemmingsplan bestaande uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast. Met het toekennen van bestemmingen wordt de systematiek van het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' gevolgd met dien verstande dat enkele aanpassingen zijn gedaan om te voldoen aan de inmiddels voorgeschreven Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2012 (SVBP 2012). De regels van het bestemmingsplan zijn derhalve opgebouwd conform de door de SVBP2012 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels. De termen plankaart en voorschriften worden standaard niet meer gebruikt maar zijn vervangen door de termen verbeelding en regels.

Op de verbeelding krijgt het plangebied de bestemmingen 'Wonen'. Veder wordt een bouwvlak en maatvoeringsaanduidingen, betreffende de maximale goot- en bouwhoogten en het maximum aantal wooneenheden, opgenomen. Tevens wordt de gebiedsaanduiding 'milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied' opgenomen.



Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale/GBKN ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.



5 Haalbaarheid

5.1 Economische en financiële haalbaarheid

5.1.1 Particulier initiatief

De bouw van de vrijstaande woning is een volledig particulier initiatief. Het betreft hier derhalve een private ontwikkeling waarbij het risico geheel gedragen wordt door de initiatiefneemster. Voor de gemeente Maasdonk zelf zijn er geen kosten verbonden aan de verwezenlijking van het plan.

5.1.2 Planschade

Gezien het feit dat het vigerende bestemmingsplan realisatie van het planvoornemen niet rechtstreeks toestaat, bestaat de mogelijkheid dat derden een verzoek om planschadevergoeding indienen bij de gemeente Maasdonk.

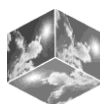
Gezien de planlocatie en gelet op de afstand tot andere woningen en bedrijven is planschade voor de omgeving niet aannemelijk. Van onevenredige beperkingen van de mogelijkheden is voor de woningen aan weerszijden van het plangebied ook geen sprake. Daarbij is de verandering van tijdelijke woning naar permanente woning geen verslechtering van de woon- en leefomgeving. Derhalve is het zeer waarschijnlijk dat het bouwproject geen waardevermindering tot gevolg zal hebben voor de omliggende percelen.

Tussen de initiatiefneemster en de gemeente wordt wel een planschadeovereenkomst afgesloten, waarbij de initiatiefnemer de verplichting op zich neemt om eventuele planschadeclaims als gevolg van de planologische wijziging voor zijn rekening te nemen.

5.1.3 Exploitatieplan

De gemeente is in beginsel verplicht om op grond van artikel 6.12 eerste lid Wro een exploitatieplan vast te stellen voor gronden waarop een bij algemene maatregel van bestuur (hierna: Bro) aangewezen bouwplan is voorgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan maakt een bouwplan mogelijk zoals bedoeld in artikel 6.2.1 Bro. Het exploitatieplan biedt de grondslag voor het publiekrechtelijk kostenverhaal. Een exploitatieplan wordt gelijktijdig vastgesteld met het ruimtelijk plan of besluit waarop het betrekking heeft. Dat kan een bestemmingsplan, een wijzigingsplan, een projectbesluit en een buitentoepassingverklaring van een beheersverordening zijn.

De gemeente kan echter besluiten om geen exploitatieplan vast te stellen in die gevallen zoals vermeld in artikel 6.12 tweede lid Wro met een verwijzing naar artikel 6.2.1a Bro. Een van die gevallen is de situatie, waarin het verhaal van kosten van de grondexploitatie anderszins verzekerd is. Tussen de gemeente Maasdonk en de initiatiefneemster is een anterieure overeenkomst gesloten als bedoeld in artikel 6.24 van de Wet ruimtelijke ordening, waardoor het kostenverhaal anderszins verzekerd is. Daarnaast zijn er ook geen faserings- of locatie-eisen noodzakelijk. Om die redenen is het vaststellen van een exploitatieplan niet vereist.



Op grond van het voorgaande kan worden geconcludeerd dat de economische en financiële uitvoerbaarheid van het project voldoende is gegarandeerd.

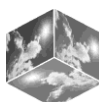
5.2 Maatschappelijke haalbaarheid

Het planvoornemen betreft de realisatie van een vrijstaande woning in de kern Vinkel. Het planvoornemen zal naar alle waarschijnlijkheid niet op overwegende planologische bezwaren uit de omgeving stuiten aangezien het plangebied reeds gebruikt wordt ten behoeve van wonen.

Het bestemmingsplan wordt conform de gebruikelijke procedure gedurende zes weken ter inzage gelegd. Gedurende deze termijn kan een ieder reageren op het planvoornemen en zijn of haar zienswijzen indienen.

5.3 Conclusie

Het planvoornemen zal gezien het bovenstaande niet leiden tot overwegende planologische bezwaren. De bestemmingswijziging betekent, na een afweging van de verschillende belangen, een aanvaardbare invulling van het plangebied.



6 Procedure

6.1 De te volgen procedure

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

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

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

6.2 Kennisgeving voorbereiding

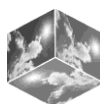
Overeenkomstig artikel 1.3.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is kennis gegeven van het voornemen tot het voorbereiden van het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening Brugstraat 82a Vinkel'. Hierbij wordt aangegeven dat dit bestemmingsplan een herziening betreft van het geldende bestemmingsplan voor het plangebied.

6.3 Watertoets

Ondanks dat al overleg met het waterschap heeft plaatsgevonden over het planvoornemen, is het voorontwerp bestemmingsplan in het kader van het vooroverleg aangeboden aan het Waterschap Aa en Maas. Zie voor de reactie van het waterschap en het gemeentelijk standpunt daarbij het Verslag vooroverleg en zienswijze, dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

6.4 Vooroverleg

In het kader van het vooroverleg is het voorontwerp bestemmingsplan aangeboden bij de provincie Noord-Brabant. Zie voor de reactie van de provincie en het gemeentelijk standpunt daarbij het 'Verslag vooroverleg en zienswijzen', dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

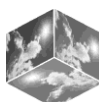


6.5 Inspraak

Het college van burgemeester en wethouders heeft op 21 augustus 2012 besloten het voorontwerp bestemmingsplan voor inspraak ter inzage te leggen. Het plan lag vanaf 3 september 2012 gedurende 6 weken ter inzage. Binnen die periode zijn geen inspraakreacties ingediend.

6.6 Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan heeft vanaf 19 augustus 2013 gedurende 6 weken ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn kon een ieder bij de gemeenteraad mondeling of schriftelijk een zienswijze op de stukken geven. Binnen de termijn zijn echter geen zienswijzen ingediend. Een en ander is ook zo verwoord in het 'Verslag vooroverleg en zienswijzen', dat als bijlage bij deze toelichting is opgenomen.

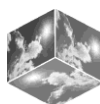


7 Conclusie

De onderhavige bestemmingsplantoelichting is opgesteld teneinde te onderbouwen het onderhavige plangebied geschikt is voor de realisatie van een nieuwe woning. Het planvoornemen past binnen het nationaal-, provinciaal- en gemeentelijk beleid en levert voor de omgeving geen belemmeringen op.

Bovendien zijn er geen milieuaspecten aan de orde die aan de realisatie van een burgerwoning binnen het plangebied in de weg staan.

Gezien het voorgaande kan de onderhavige bestemmingsplanherziening doorgang vinden.



Bijlagen

- Bijlage 1: Stedenbouwkundig advies
- Bijlage 2: BEVI advies Brandweer Brabant Noord
- Bijlage 3: Bodemonderzoek
- Bijlage 4: Geluidonderzoek
- Bijlage 5: HNO Tool / Waterplannen
- Bijlage 6: Verslag vooroverleg en zienswijze



