

Bestemmingsplan

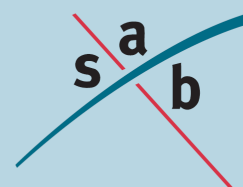
Kernen Maasdonk, herziening De Hazenkamp Nuland

Gemeente Maasdonk

Datum: 26 juni 2012

Projectnummer: 110432

ID: NL.IMRO.1671.BPKM2012DN000062-01VA



Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	3
1.3	Vigerend bestemmingsplan	4
1.4	Leeswijzer	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Het plangebied	5
2.2	Het plan	6
3	Beschrijving planologisch relevante aspecten	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	9
3.3	Gemeentelijk beleid	12
3.4	Milieu	13
3.5	Water	17
3.6	Ecologie	20
3.7	Cultuurhistorie en archeologie	22
3.8	Economische uitvoerbaarheid	24
4	Wijze van bestemmen	25
4.1	Algemeen	25
4.2	Dit bestemmingsplan	26
5	Procedure van het plan	28
5.1	Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening en inspraak	28
5.2	Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening	28

Bijlagen

- Bijlage 1: Verkennend bodemonderzoek
- Bijlage 2: Akoestisch onderzoek wegverkeer
- Bijlage 3: Memo luchtkwaliteit
- Bijlage 4: Quick scan flora en fauna
- Bijlage 5: Archeologisch onderzoek
- Bijlage 6: Akoestisch onderzoek uitwaartse zonering

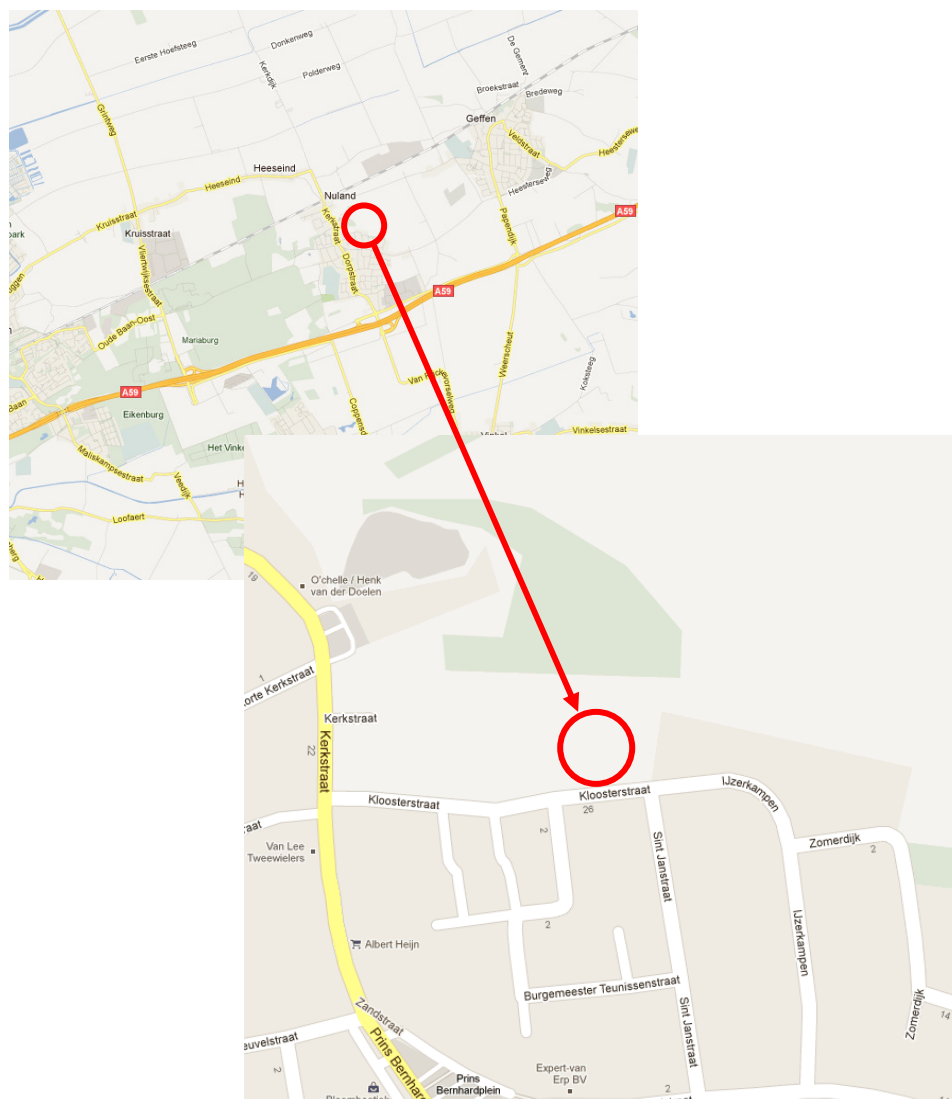
1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Het voorliggende bestemmingsplan 'De Hazenkamp te Nuland' heeft betrekking op de nieuwbouw van een jeugd- en verenigingsgebouw op een locatie aan de Kloosterstraat te Nuland. Met voorliggend bestemmingsplan wordt hiervoor een planologisch-juridische basis geboden.

1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Kloosterstraat, aan de noordelijke rand van Nuland. Op de hiernavolgende figuur is aangegeven waar het plangebied zich bevindt.



Figuur 1: Ligging plangebied

1.3 Vigerend bestemmingsplan

Voor onderhavig plangebied geldt momenteel het bestemmingsplan “Kernen Maasdonk”. Dit bestemmingsplan is vastgesteld bij raadsbesluit van 14 februari 2006 en goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van Noord-Brabant op 26 september 2006.

Dit plan voorziet in de realisatie van een jeugd- en verenigingsgebouw op een locatie waar momenteel de bestemming ‘Maatschappelijke doeleinden’ geldt. De realisatie van een jeugd- en verenigingsgebouw is weliswaar in overeenstemming met de vigerende bestemming, maar het vigerende bestemmingsplan biedt geen bouwmogelijkheden voor een hoofdgebouw. Met voorliggend bestemmingsplan wordt een juridisch-planologische basis geboden op basis waarvan deze ontwikkeling wel kan plaatsvinden.

Tot het moment van inwerkingtreden van voorliggend plan vigeert op de gronden nog het bestemmingsplan “Kernen Maasdonk”.

1.4 Leeswijzer

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 1 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 uitvoerbaarheid van onderhavig plan.

Kerkstraat en villa's aan de oostzijde van het terrein. De eenlaagse paviljoens van het bestaande jeugd- en verenigingsgebouw De Hazenkamp, direct ten westen van het plangebied, zullen worden gesloopt. De verwachting is, dat hier te zijner tijd vervangende nieuwbouw zal plaatsvinden, aansluitend bij de aanwezige seniorenwoningen.

De plek heeft aan de noordelijke zijde en in wat mindere mate aan de westelijke zijde, de typische sfeer van een dorpsrand, met een bijzondere groene setting door het bosperceel en het uitzicht op de lage Maasvallei. Direct ten zuiden van het plangebied, aan de overzijde van de Kloosterstraat zijn woningen gelegen. Ten westen van het plangebied ligt het huidige jeugdgebouw De Hazenkamp. Deze maakt onderdeel uit van een gebied met maatschappelijke functies.

2.2 Het plan

2.2.1 Algemeen

Middels dit plan wordt de nieuwbouw van jeugd- en verenigingsgebouw De Hazenkamp mogelijk gemaakt. Het huidige jeugdgebouw is gelegen op het perceel direct ten westen van dit plangebied. De Hazenkamp zal plaats bieden aan een aantal verenigingen. Daarnaast wordt een naschoolse opvang mogelijk gemaakt. In het kader van deze ontwikkeling is door SAB een stedenbouwkundige studie naar de meest gewenste ruimtelijke situatie uitgevoerd. Dit bestemmingsplan sluit aan bij de uitgangspunten die in de stedenbouwkundige visie zijn geformuleerd.

2.2.2 Het programma

Het nieuwe jeugd- en verenigingsgebouw zal een maximale oppervlakte beslaan van 910 m². Het plangebied is circa 2.000 m² groot. Het gebouw bevat onder meer vier zalen, vergader- en bergruimte, keuken en installatieruimte.

Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt op eigen terrein aangelegd. Gelet op de kleine schaal van Nuland, en de functie voor met name jeugd, is een parkeernorm van ca 2 parkeerplaatsen per 100 m² realistisch. Op basis hiervan zijn ca 18 parkeerplaatsen nodig. Aan de Kloosterstraat zijn nu 14 openbare parkeerplaatsen aanwezig, waarvan 8 voor het oude jeugdgebouw. Derhalve zijn 10 extra parkeerplaatsen op eigen terrein benodigd.

2.2.3 Stedenbouwkundige inpassing

De ligging aan de rand van het dorp, nabij het oude ensemble van kerk en klooster en omringd door weelderig groen, vraagt om een dorpse setting. Belangrijk is dat de relatie met het buitengebied niet geheel wordt dichtgezet. Daardoor blijft de zichtlijn vanuit de St. Janstraat zoveel mogelijk open. Dat pleit voor een "smalle zijde" van het gebouw aan de Kloosterstraat.

Tevens ontstaat tussen het nieuwe gebouw en het bosperceel een prachtige groene ruimte. Voorkomen moet worden dat het parkeren hier dominant wordt.

Parkeerplaatsen worden daarom aan de Kloosterstraat aangelegd. Hierdoor hoeven geen auto's op het groene achtergebied te parkeren, en wordt ook de doorkijk daarheen niet door auto's geblokkeerd.



Figuur 3: kwaliteiten van de locatie

Er zijn reeds veertien haaksparkeerplaatsen aanwezig. Door deze uit te breiden blijven de groene kwaliteiten intact en wordt de snelheid in de Kloosterstraat verlaagd. Het aanwezige weggetje aan de oostelijke zijde van het plangebied kan dienst doen voor bevoorrading en langzaam verkeer.

2.2.4 Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Om in te spelen op de kwaliteiten van het plangebied worden de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden gehanteerd. Deze stedenbouwkundige randvoorwaarden zijn zoveel mogelijk in de regels van dit bestemmingsplan vertaald.

- Parkeervoorzieningen overwegend aan de Kloosterstraat (haaks);
- Bouwgrens op ca 10 meter uit de huidige rijbaan;
- Bouwgrens op ca 20 meter uit oostelijk gelegen woning;
- Bouwvlak ca. 35x26 meter (ruim 900 m²);
- Maximale goothoogte overwegend maximaal 4,5 meter, incidenteel 8 meter.

3 Beschrijving planologisch relevante aspecten

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 *Nota Ruimte*

De Tweede en Eerste Kamer der Staten-Generaal hebben respectievelijk 17 mei 2005 en 17 januari 2006 ingestemd met de Nota Ruimte. Met de bekendmaking op 27 februari 2006 is de Nota Ruimte formeel in werking getreden. 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 Hoofdlijnenakkoord 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 bundelingstrategie. 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 bundelingbeleid 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 woning te komen, waardoor de sociale samenhang onder druk komt te staan. Behalve voor de eigen bevolkingsaanwas, moet iedere gemeente ook voldoende ruimte bieden voor de lokaal georiënteerde bedrijvigheid.

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van jeugd- en verenigingsgebouw mogelijk. Het plangebied is gelegen in bestaand stedelijk gebied. Derhalve is sprake van bundeling van verstedelijking en sluit dit plan aan bij de uitgangspunten van de Nota Ruimte.

3.1.2 *Ontwerp-AMvB Ruimte (2009)*

De Algemene Maatregel van Bestuur Ruimte (AMvB Ruimte) heeft tot doel de rijksbelangen directer door te laten werken in gemeentelijke bestemmingsplannen. De inwerkingtreding van de AMvB Ruimte is voorzien voor medio 2012. De AMvB bevat alle ruimtelijke beleidskaders van het Rijk en vormt het sluitstuk van het nieuwe stelsel van ruimtelijke ordening, zoals dat in 2008 met de nieuwe Wet ruimtelijke ordening (Wro) in werking trad.

De kern van de nieuwe Wro is dat overheden hun ruimtelijke belangen vooraf kenbaar maken en aangeven langs welke weg zij die belangen denken te realiseren. Rijk en provincies bemoeien zich voortaan uitsluitend met wat daadwerkelijk van nationaal, respectievelijk van provinciaal belang is. Ook moeten rijk en provincies duidelijk maken of de borging van een belang gevolgen heeft voor ruimtelijke besluitvorming door gemeenten.

Met de AMvB Ruimte maakt het rijk duidelijk waar provinciale verordeningen en gemeentelijke bestemmingsplannen aan moeten voldoen. De AMvB Ruimte omvat alle ruimtelijke rijksbelangen uit eerder uitgebrachte planologische kernbeslissingen die juridisch doorwerken op het niveau van bestemmingsplannen.

Voor onderhavig plan zijn geen ruimtelijke rijksbelangen van toepassing. Derhalve vormt het beleid uit de AMvB Ruimte geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 *Provinciale structuurvisie Ruimte*

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;
- het ontginningslandschap;
- het moderne landschap.

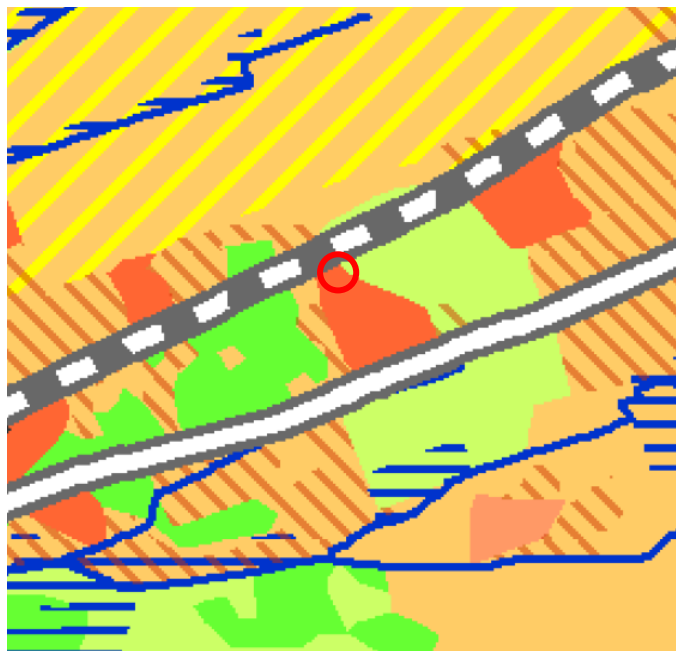
Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-

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. Daardoor dragen ontwikkelingen bij aan de kracht en identiteit van Noord-Brabant. De ruimtelijke keuzes geven invulling aan het streven naar ruimtelijke kwaliteit en zijn van provinciaal belang. Dit zijn:

- regionale contrasten;
- vitaal en divers platteland (landelijk gebied);
- een robuust water en natuursysteem;
- een betere waterveiligheid door preventie;
- koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- ruimte voor duurzame energie;
- concentratie van verstedelijking;
- sterk stedelijk netwerk: BrabantStad;
- groene geleidingszones tussen steden;
- goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- economische kennisclusters;
- (inter)nationale bereikbaarheid;
- beleefbaarheid stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

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.



Figuur 4: Uitsnede Structuurvisie Ruimte met globale aanduiding plangebied

Op basis van de Structuurvisie is onderhavig plangebied gelegen in de stedelijke structuur, in het stedelijk concentratiegebied. 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.*

Het stedelijk concentratiegebied met de bijhorende zoekgebieden voor verstedelijking vangt de groei van de bovenlokale verstedelijkingsbehoefte op.

Naar huidige inzichten – met het perspectief tot 2025 en een doorkijk naar 2040 - is in het stedelijk concentratiegebied (inclusief de zoekgebieden voor verstedelijking) voldoende ruimte om in de verstedelijkingsbehoefte (wonen, werken en voorzieningen) te voorzien. Hier is ruimte voor een grote verscheidenheid aan woon- en werkmilieus, of een menging daarvan, in uiteenlopende dichtheden.

Onderhavig plan maakt de realisatie van een jeugd- en verenigingsgebouw mogelijk. Doordat sprake is van een binnenstedelijke herstructurering wordt zorgvuldig omgesprongen met ruimte en is sprake van concentratie van verstedelijking. Al deze punten in ogenschouw genomen voldoet onderhavig plan aan het gestelde beleid in de Structuurvisie.

3.2.2 *Verordening Ruimte*

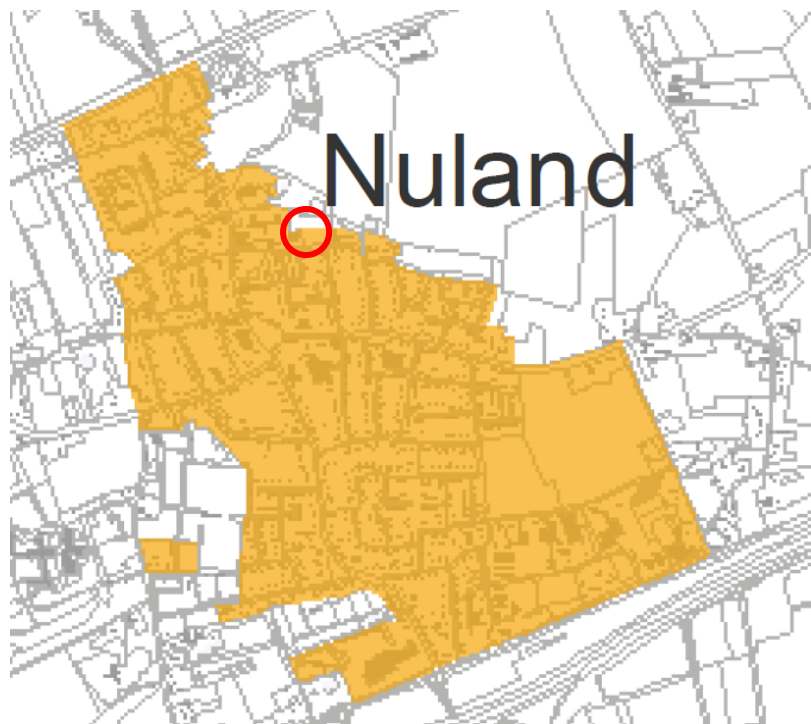
De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimte en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen.

De Verordening ruimte is op 8 maart 2011 in werking getreden. In de Verordening zijn regels opgenomen voor verschillende onderwerpen. Per onderwerp zijn vervolgens de gebieden tot op perceelsniveau begrensd op een kaart. Hierdoor is duidelijk voor welke gebieden de regels gelden.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- de natuurgebieden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Op de verbeelding behorende bij de Verordening Ruimte is aangegeven dat het plangebied van dit bestemmingsplan gelegen is in het bestaand stedelijk gebied.



Figuur 5: Uitsnede Verordening Ruimte met globale aanduiding plangebied

Op basis van de Verordening mogen binnen het bestaand stedelijk gebied, stedelijke ontwikkelingen plaatsvinden. De Verordening Ruimte vormt derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavige ontwikkeling aangezien onderhavige ontwikkeling aangemerkt kan worden als een stedelijke ontwikkeling.

3.3 Gemeentelijk beleid

3.3.1 Integraal DorpsOntwikkelingsPlan Nuland

Het integraal DorpsOntwikkelingsPlan Nuland (iDOP) is de visie van en voor het dorp en is uitgewerkt in een praktische agenda waarin voor de middellange termijn is aangegeven hoe de visie volgens de bewoners kan worden uitgevoerd. De gemeente, de bewoners en andere partijen kunnen op basis van de agenda afspraken maken; het startsein voor het werken aan de leefbaarheid. Het werken aan de leefbaarheid is echter een doorlopend proces.

Ten aanzien van het voorzieningenniveau wordt in het iDOP aangegeven dat Het voorzieningenniveau van Nuland behoorlijk hoog is. Het dorp kent een supermarkt, diverse winkels, horecavoorzieningen, bankfaciliteiten, zorgvoorzieningen, een sportpark, een basisschool met peuterspeelzaal, kinderopvang, een jeugdgebouw en een gemeenschapshuis. Opvallend is dat deze voorzieningen verspreid zijn over het dorp. Het dorp kent als het ware meerdere sociale harten. Dit vormt geen belemmering voor de bereikbaarheid en toegankelijkheid.

In het wensbeeld voor 2025 is Nuland uitgegroeid tot een compleet en ondernemend dorp. Men komt sterker voor zichzelf op en met het ondernemerschap en de goede samenwerking met de gemeente is er een evenwichtige situatie ontstaan met andere dorpen. Nuland is in 2025 (sterk) gegroeid en daarin liggen de kansen om uit te groeien tot een compleet en aantrekkelijk woondorp op het vlak van voorzieningen en

woningen voor doelgroepen. Hiermee wil Nuland op termijn een evenwichtige bevolking behouden.

In 2025 wil Nuland een breed samengestelde bevolking hebben. Naast voldoende woningen is het van belang, dat het voorzieningenniveau op peil blijft of wordt verbeterd. De groei van het aantal woningen is een kans om hierop in te zetten en nu al te investeren in de toekomst. Op het gebied van de jeugd en binnensport zou volgens het dorp geïnvesteerd moeten worden in een nieuw Hazenkamp gebouw. De wens is om deze voorziening te moderniseren en op een andere locatie te huisvesten. De realisatie van een nieuwe Hazenkamp wordt concreet in de leefbaarheidsagenda genoemd.

Dit plan maakt de realisatie van een nieuw Hazenkamp gebouw mogelijk, dit plan sluit derhalve aan bij het integraal DorpsOntwikkelingsPlan.

3.4 Milieu

3.4.1 Milieuzonering

Indien door middel van een plan nieuwe, milieuhindergevoelige functies - zoals woningen - mogelijk worden gemaakt, dient te worden aangetoond dat deze niet worden gerealiseerd binnen de hinderzone van omliggende bedrijven. Daarnaast moet aangetoond worden dat de functies die gerealiseerd kan worden middels onderhavig bestemmingsplan, niet van invloed is op milieuhindergevoelige functies in de omgeving van het plangebied.

In de uitgave 'Bedrijven en Milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) is een richtafstandenlijst opgenomen. Deze lijst biedt voor een scala aan typen bedrijvigheid de richtafstanden tot gevoelige bestemmingen vanwege geur, stof, geluid en gevaar.

In milieuzonering is sprake van twee soorten milieuzonering; inwaartse en uitwaartse zonering. Bij inwaartse zonering wordt vanuit de gevoelige functie een beschermende bufferzone gecreëerd. Uitwaartse zonering gaat uit van de milieubelastende functie, met als doel milieugevoelige functies in de omgeving te weren.

Onderhavig plan maakt de realisatie van een jeugd- en verenigingsgebouw mogelijk. Deze functie is in het kader van milieuzonering geen gevoelige functie. Derhalve vormt inwaartse zonering geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

In het kader van uitwaartse zonering geldt dat op basis van de richtafstandenlijst blijkt dat voor de functie die middels dit bestemmingsplan gerealiseerd kan worden een richtafstand van 30 meter (voor geluid) van toepassing is.

De bebouwingsmogelijkheden die dit bestemmingsplan biedt zijn op minder dan 30 meter van gevoelige bestemmingen gelegen. Derhalve is een akoestisch onderzoek¹

¹ Van Grunsven Advies, akoestisch onderzoek nieuwbouw jeugdgebouw de Hazenkamp aan de Kloosterstraat te Nuland in de gemeente Maasdonk, projectnummer VG_HazenkampHAI.docx, maart 2012

uitgevoerd om aan te tonen dat deze ontwikkeling geen geluidshinder oplevert voor omliggende woningen.

Uit de resultaten van het akoestisch onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting vanwege de gehele inrichting voldoet aan de normen uit het Activiteitenbesluit. Ook de geluidbelasting vanwege het verkeer van en naar de inrichting is onder de norm.

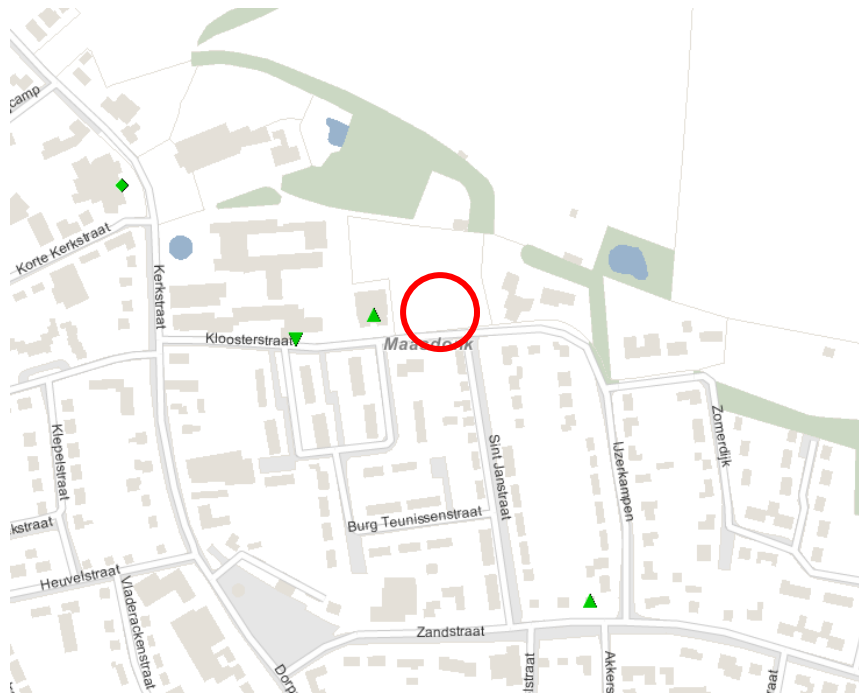
De maximale geluidsniveaus ter plaatse van de woningen vanwege de dichtslaande autoportieren blijven met uitzondering van één adres, onder de norm. Ter plaatse van de woning Sint Janstraat 35 wordt het maximale geluidsniveau voor nachtperiode met 1 dB overschreden. Gezien de bestaande gevel van deze woning kan worden gesteld dat de gevelwering minimaal 20 dB is (standaard gevelwering spouwmuur). Aan de binnenwaarde van 43 dB wordt in dit geval, uitgaande van een minimale gevelwering, in de nachtperiode wel voldaan (41 dB).

De overschrijding van 1 dB betreft geen significante overschrijding. Toch is gekeken naar de binnenwaarde van de woning. De meest belaste woning kan ondanks de overschrijding van het maximale geluidsniveau voldoen aan de binnenwaarde van 43 dB. Tevens wordt vermeld dat op een kortere afstand van de woning Sint Janstraat 35 al een bestaande parkeerplaats aanwezig is. De veroorzaakte geluidsbelasting vanwege deze bestaande parkeerplaats zal hoger zijn dan de nieuw in te richten parkeerplaats van de inrichting. In dat opzicht is er geen sprake van een verslechtering van het woon- en leefklimaat.

De uitwaartse zonering van de inrichting vormt geen belemmering.

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.



Figuur 6: uitsnede risicokaart Noord-Brabant

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. In het kader van externe veiligheid is derhalve geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

3.4.3 Bodemkwaliteit

Bij ruimtelijke ontwikkelingen dient aangetoond te worden dat de bodemkwaliteit van dien aard is, dat er geen belemmeringen zijn voor het voorgenomen gebruik. Derhalve is door Tritium een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd².

In het bodemonderzoek wordt geconcludeerd dat zowel de grond als het grondwater niet verontreinigd blijken te zijn met de onderzochte stoffen. De onderzoeksresultaten leveren geen beperking op ten aanzien van het voorgenomen gebruik van het plangebied en vormen derhalve geen belemmering voor de voorgenomen herontwikkeling van de betreffende locatie.

3.4.4 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor geluidsgevoelige bestemmingen akoestisch onderzoek te worden verricht indien deze gelegen zijn binnen onderzoekszones van wegen. Functies die middels dit bestemmingsplan mogelijk gemaakt worden zijn in het kader van de Wet geluidhinder onderzoeksplchtig. Daarom is door SAB een akoestisch onderzoek uitgevoerd³.

² Tritium Advies, Verkennend bodemonderzoek Kloosterstraat (ong.) Nuland, projectnummer 1112/025/CH-01, 2 januari 2012

³ SAB, Akoestisch onderzoek wegverkeer De Hazenkamp te Nuland, projectnummer 110432, 20 december 2011

In het akoestisch onderzoek wordt geconcludeerd dat het gehele bouwvlak (en daarmee ook de buitenschoolse opvang) buiten de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van de Kloosterstraat en de Kerkdijk liggen. De geluidsbelastingen zullen daardoor 48 dB of minder bedragen. Hiermee voldoet de buitenschoolse opvang aan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB, ex artikel 82 van de Wgh. De buitenschoolse opvang liggen hierdoor akoestisch gunstig geprojecteerd. Er zijn in het kader van de Wgh geen nadere acties nodig om de woningen te realiseren.

3.4.5 *Luchtkwaliteit*

De Wet luchtkwaliteit (verankerd in de Wet Milieubeheer hoofdstuk 5, titel 5.2) is een implementatie van diverse Europese richtlijnen omtrent luchtkwaliteit, waarin onder andere grenswaarden voor vervuilende stoffen in de buitenlucht zijn vastgesteld ter bescherming van mens en milieu. In Nederland zijn stikstofdioxide (NO₂) en zwevende deeltjes als PM₁₀ (fijn stof) de maatgevende stoffen waarvan de concentratieniveaus het dichtst bij de grenswaarden liggen. Overschrijdingen van de grenswaarden komen, uitzonderlijke situaties daargelaten, bij andere stoffen niet voor.

Hoewel de luchtkwaliteit de afgelopen jaren flink is verbeterd, kan Nederland niet voldoen aan de luchtkwaliteitseisen die sinds 2010 van kracht zijn. De EU heeft Nederland derogatie (uitstel) verleend op grond van het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit (NSL). Dit betreft een gemeenschappelijke aanpak van het Rijk en diverse regio's om samen te werken aan een schonere lucht waarbij ruimte wordt geboden aan noodzakelijke ruimtelijke ontwikkelingen. Projecten die in betekenende mate bijdragen aan luchtverontreiniging worden opgenomen in het NSL in de provincies c.q. regio's waar overschrijdingen plaatsvinden. Het maatregelenpakket in het NSL is hiermee in evenwicht en zodanig dat op termijn de luchtkwaliteit in heel Nederland onder de grenswaarden ligt. Projecten die 'niet in betekenende mate' (NIBM) bijdragen aan luchtverontreiniging hoeven niet langer individueel getoetst te worden aan de Europese grenswaarden, aangezien deze niet leiden tot een significante verslechtering van de luchtkwaliteit. Deze grens is in de AMvB NIBM gelegd bij 3% van de grenswaarde van een stof: Voor NO₂ en PM₁₀ betekent dit dat aannemelijk moeten worden gemaakt dat het project tot maximaal 1,2 µg/m³ verslechtering leidt. Voor een aantal functies (o.a. woningen, kantoren, tuin- en akkerbouw) is dit gekwantificeerd in de ministeriële regeling NIBM.

Uit het oogpunt van een goede ruimtelijke ordening wordt afgewogen of het aanvaardbaar is het project op deze plaats te realiseren. Hierbij kan de blootstelling aan luchtverontreiniging een rol spelen, ook als het project 'niet in betekenende mate' bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Er is sprake van een significante blootstellingsduur als de verblijfsduur die gemiddeld bij de functie te verwachten is, significant is ten opzichte van een etmaal. Volgens de toelichting op de "Handreiking Reken aan Luchtkwaliteit, Actualisatie 2011" is dit onder andere het geval is bij een woning, school of sportterrein. In het kader van onderhavige ontwikkeling is door SAB onderzocht in hoeverre luchtkwaliteit een belemmering vormt voor doorgang van de ontwikkeling⁴.

⁴ SAB, Memo luchtkwaliteit De Hazenkamp te Nuland, projectnummer 110432, 20 december 2011

In dit onderzoek wordt geconcludeerd dat zowel vanuit de Wet milieubeheer als vanuit een goede ruimtelijke ordening de luchtkwaliteit geen belemmering vormt voor het onderhavige initiatief.

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

3.5.1.1 Europees en nationaal beleid

Kaderrichtlijn Water (KRW)

Sinds 2000 is de Kaderrichtlijn Water van kracht. Deze Europese richtlijn streeft naar duurzame en robuuste watersystemen en is gericht op zowel oppervlaktewater als grondwater. Het doel van de KRW is dat oppervlaktewateren in 2015 in goede ecologische en chemische toestand zijn.

De KRW gaat uit van standstill: de ecologische en chemische toestand van het grond- en oppervlaktewater mag vanaf 2000 niet verslechteren. Andere belangrijke uitgangspunten uit de KRW zijn een brongerichte aanpak en “de vervuiler betaalt”.

Nota Ruimte “Ruimte voor Ontwikkeling”

De watertoets is als verplichting verankerd in het Besluit op de Ruimtelijke ordening en inhoudelijk vormgegeven in de Nota Ruimte. Water is in deze nota gekozen als één van de structurerende principes voor inrichting en gebruik van de ruimte. Dit principe houdt in dat water meer ruimte krijgt en dat waterkwantiteit en –kwaliteit sturend zijn voor het grondgebruik.

Waterbeheer 21 eeuw (WB21)

Om voldoende aandacht voor de waterkwantiteit, maar ook de waterkwaliteit in ruimtelijke plannen te garanderen is de watertoets in het leven geroepen. Doel van de watertoets is het eerder en explicieter in het planproces betrekken van water. Hiertoe hebben rijk, provincies, gemeenten en waterschappen een Bestuurlijke notitie Waterbeleid in de 21e eeuw en een Handreiking watertoets ondertekend. In het kort betekent dit dat ten behoeve van de waterkwantiteit het principe: vasthouden, bergen en afvoeren dient te worden gehanteerd, en voor de waterkwaliteit: scheiden, schoon houden en schoon maken.

Vierde Nota Waterhuishouding

De Vierde Nota Waterhuishouding schept kaders voor de functies die in het Provinciaal Waterhuishoudingsplan verder worden uitgewerkt.

3.5.1.2 Provinciaal beleid

Partiële herziening Provinciaal Waterhuishoudingsplan 2 “Verder met water” (2003-2006)

In dit plan geeft de provincie aan hoe men wil dat het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant. Een omgeving waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische en ecologische ontwikkeling.

Het plan vormt onder meer het uitgangspunt voor het beleid van het waterschap en integratie van waterhuishoudkundige doelen in het ruimtelijke ordeningsbeleid.

Er zijn vijf kernthema's die geïntegreerd worden aangepakt:

- 1 *Realiseren van een duurzame watervoorziening*
- 2 *Verbetering van waterhuishoudkundige voorwaarden*
- 3 *Verbeteren van de waterkwaliteit*
- 4 *Inrichten van waterlopen in het buitengebied*
- 5 *Omgaan met water in bebouwd gebied*

Verordening waterhuishouding

Om het provinciaal beleid uit de partiële herziening van het waterhuishoudingsplan (2003-2006) juridisch te verankeren en om aan te sluiten bij landelijke ontwikkelingen op het gebied van het nationaal Bestuursakkoord Water en de Europese Kaderrichtlijn Water, is in de loop van 2005 de nieuwe verordening waterhuishouding vastgesteld.

3.5.1.3 Waterschapsbeleid (Aa en Maas)

Het plangebied 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:

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het vuile afvalwater dient te worden afgevoerd via de riolering. Voorkomen moet worden dat het schone hemelwater op de riolering wordt gezet.

- Hydrologisch neutraal bouwen

Dit wil zeggen dat de afwatering in principe niet mag worden vergroot. Het water dat binnen het plangebied valt, moet daar ook opgevangen en/ of verwerkt worden.

- 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 de laatste instantie mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem van het waterschap.

- Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Het waterschap streeft er naar om verontreiniging zo veel mogelijk te voorkomen. Daarom moet het toepassen van uitlogende of uitspoelbare materialen worden vermeden.

3.5.1.4 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
 - de gemeente beziet het opzetten van een grondwatermeetnet voor het stedelijk gebied
 - de gemeente neemt reserveringsgebieden waterberging op in ontwikkelingenkaart /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

3.5.1.5 Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de rand van Nuland. Op dit moment is de locatie onbebouwd agrarisch gebied.

De Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand (GHG) is voor een gedeelte van het perceel 1,0-1,2 meter beneden maaiveldniveau. Het overige gedeelte van het perceel is ongekarteerd.

Van bijzonder belang is de ligging van het plangebied in het zeer kwetsbare grondwaterbeschermingsgebied Nuland. Ruimtelijke ontwikkelingen in dit gebied mogen niet leiden tot een aantasting van de kwaliteit van het grondwater. Daartoe is het grondwaterbeschermingsgebied in het vigerende bestemmingsplan aangewezen als een dubbelbestemming, waarbinnen een aanlegvergunningstelsel geldt voor werken, geen bouwwerken zijnde, in de bodem. In dit bestemmingsplan zal deze bescherming worden overgenomen. In verband met de sinds 2006 veranderde systematiek van bestemmingsplannen gebeurt dit niet middels een dubbelbestemming maar door een milieuzone-grondwaterbeschermingsgebied met bijbehorende regels op te nemen.

Toekomstige situatie

Binnen het plangebied wordt een nieuw jeugdhuis gerealiseerd. Het bebouwd oppervlak hiervan is maximaal 910 m² groot. Daarnaast worden 10 verharde parkeerplaatsen aangelegd. Dit oppervlak bedraagt circa 125 m². In totaal neemt het verharde oppervlak met 1.035 m² toe ten opzichte van de bestaande situatie.

Hydrologisch neutraal ontwikkelen

Omdat het verharde oppervlak van het plangebied toeneemt moeten aanvullende maatregelen genomen worden om afvloeiend hemelwater te bergen. Op basis van de HNO-tool van het waterschap is bepaald dat de hoeveelheid afvloeiend hemelwater bij $T=10+10\%$ 44 m^3 is. De berging voor extreme situatie ($T=100+10\%$) bedraagt 56 m^3 .

Binnen het plangebied wordt een bergingsvoorziening in de vorm van een greppel gerealiseerd. Deze greppel wordt aangelegd op eigen terrein en wordt zodanig gedimensioneerd dat deze een capaciteit heeft van 44 m^3 . Om ook het hemelwater in extreme situaties te kunnen bergen wordt een overloopvoorziening gerealiseerd die overtollig hemelwater kan lozen op een nabijgelegen greppel.

3.5.1.6 Overleg met waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Het voorontwerpbestemmingsplan is in het kader van vooroverleg verstuurd aan het waterschap. Naar aanleiding daarvan heeft het waterschap bij schrijven van 20 februari enkele opmerkingen gemaakt. Deze zijn in dit bestemmingsplan verwerkt.

3.6 Ecologie

Verplichtingen uit EG-richtlijnen moeten worden omgezet in Nationaal recht. De soortenbescherming uit de Habitatrichtlijn is verwerkt in de Flora- en faunawet, die op 1 april 2002 in werking is getreden. De Flora- en faunawet heeft een aantal wetten op het gebied van soortenbescherming vervangen. De belangrijkste zijn de Vogelwet, de Jachtwet en de Wet bedreigde uitheemse diersoorten. Uit de Natuurbeschermingswet is het hoofdstuk soortenbescherming in de Flora- en faunawet opgenomen.

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 natuurwaarden. Als hiervan sprake is, moet ontheffing worden aangevraagd. In het kader van onderhavige ontwikkeling is door SAB een quick scan flora en fauna uitgevoerd⁵. Hierin wordt het volgende geconcludeerd:

3.6.1 Gebiedsbescherming

Bij gebiedsbescherming is er onderscheid gemaakt tussen de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). In de Natuurbeschermingswet 1998 worden Natura 2000-gebieden en beschermde Natuurmonumenten beschermd. De EHS is niet opgenomen in de natuurwetgeving, maar dient bij de planologische afweging te worden meegenomen.

Het plangebied te Nuland ligt niet in of nabij een gebied dat is aangewezen in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998. Het dichtstbijzijnde beschermde gebied betreft het Natura 2000-gebied "Uiterwaarden Waal" en ligt op ruim 9 km afstand van het plangebied. Gezien de grote afstand tot het beschermde gebied, de tussenliggende elementen (woningbouw en wegen) en kleinschalige karakter van de ingreep, zijn er geen negatieve effecten te verwachten op het Natura 2000-gebied.

⁵ SAB, Quick scan flora en fauna, projectnummer 110432 9 december 2011

Het plangebied ligt bovendien niet in de EHS. Het dichtstbijzijnde gebied aangewezen als EHS ligt op ongeveer 500 meter afstand van het plangebied. Het gaat hier om de Nulandsche Heide, een bestaand EHS gebied. Aangezien de beoogde plannen betrekking hebben op een relatief klein gebied en tussen het plangebied en de EHS bebouwing en wegen aanwezig zijn, zijn geen negatieve effecten te verwachten op de EHS.

3.6.2 *Soortenbescherming*

Soortenbescherming is altijd van toepassing. In Nederland is de bescherming van soorten opgenomen in de Flora- en faunawet. De Flora- en faunawet is gericht op het duurzaam in stand houden van soorten in hun natuurlijk leefgebied. Als een ruimtelijke ingreep rechtstreeks kan leiden tot verstoring of vernietiging van bepaalde beschermde soorten of hun leefgebied, kan het project in strijd zijn met de Flora- en faunawet. Voor het beoordelen van de doorwerking van het aspect soortenbescherming moet worden nagegaan of het plangebied beschermde soorten (zowel planten als dieren) herbergt. De mogelijke negatieve effecten van de ingreep op betreffende soorten moeten worden beschreven.

3.6.2.1 Algemene soorten

De meeste van de mogelijk in het plangebied voorkomende soorten zoals Bruine kikker, Gewone pad, Egel, (spits)muizen, Konijn en Mol zijn beschermd volgens het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Voor deze soorten geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties.

3.6.2.2 Strikt beschermde soorten

Een aantal van de mogelijk voorkomende soorten is meer strikt beschermd. Voor deze soorten moet bij aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet worden aangevraagd. De directe omgeving van het plangebied heeft een binnenstedelijk karakter. Het plangebied is zorgvuldig onderhouden en vertoont een intensief gebruikt karakter. Gebouwen, bomen, watergangen en braakliggende gronden zijn afwezig in het plangebied. Bijzondere groeiplaatsen in het plangebied ontbreken. Gezien het bovenstaande en op basis van de verspreidingsgegevens en biotoopeisen van de mogelijk in de omgeving voorkomende soorten, worden binnen het plangebied geen strikt beschermde planten, zoogdieren, reptielen, amfibieën, vissen en insecten verwacht.

Tijdens de veldverkenning zijn Koolmees en Vink waargenomen. Alle vogels en hun nesten zijn strikt beschermd. Actieve nesten van vogels mogen niet worden aangetast of verstoord. Voor de meeste vogels kan worden volstaan met ontzien van nesten in het broedseizoen (globaal van half maart tot half juli). Nestlocaties van enkele vogelsoorten zoals roofvogels, uilen en Huismus zijn buiten het broedseizoen ook jaarrond beschermd, zogenoemde jaarrond beschermde vogelsoorten. Gezien het ontbreken van gebouwen zijn nestlocaties van gebouwbewonende soorten als Huismus, uilen en Gierzwaluw uit te sluiten. Vanwege de afwezigheid van bomen zijn er ook geen nesten van overige jaarrond beschermde boombewonende soorten binnen het plangebied te verwachten. Mogelijk doet het plangebied dienst als foerageergebied van een uil. Er is in de directe omgeving echter voldoende alternatief foerageergebied voor uilen aanwezig. Verder zijn er geen sporen, nesten en holtes van uilen en overige jaarrond beschermde vogelsoorten aangetroffen in het

plangebied. Negatieve effecten van de plannen op deze soorten zijn niet te verwachten.

3.6.3 *Conclusie*

Gebiedbescherming in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 en de Ecologische Hoofdstructuur is gezien de relatief kleine ingreep, de tussenliggende bebouwing en afstand niet van toepassing. Een vergunning in het kader van de natuurbeschermingswet 1998 is niet noodzakelijk.

Uit de quick scan is naar voren gekomen dat het onwaarschijnlijk is dat met de plannen sprake is van aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied van strikt beschermde soorten. Nader onderzoek of een ontheffing in het kader van de Flora- en faunawet is voor de plannen niet noodzakelijk.

De zorgplicht is altijd van toepassing, op basis waarvan door iedereen voldoende zorg in acht moet worden genomen voor de in het wild levende dieren en hun leefomgeving. Dit kan bijvoorbeeld door buiten kwetsbare periodes (het voortplantings- en winterslaapseizoen) te starten met werkzaamheden en het gefaseerd werken om dieren de kans te geven om te vluchten. Verder kunnen vogels broeden binnen en in de omgeving van het plangebied. Werkzaamheden die een verstorend effect op broedende vogels veroorzaken dienen daarom plaats te vinden buiten het broedseizoen (broedseizoen loopt van globaal half maart tot half juli).

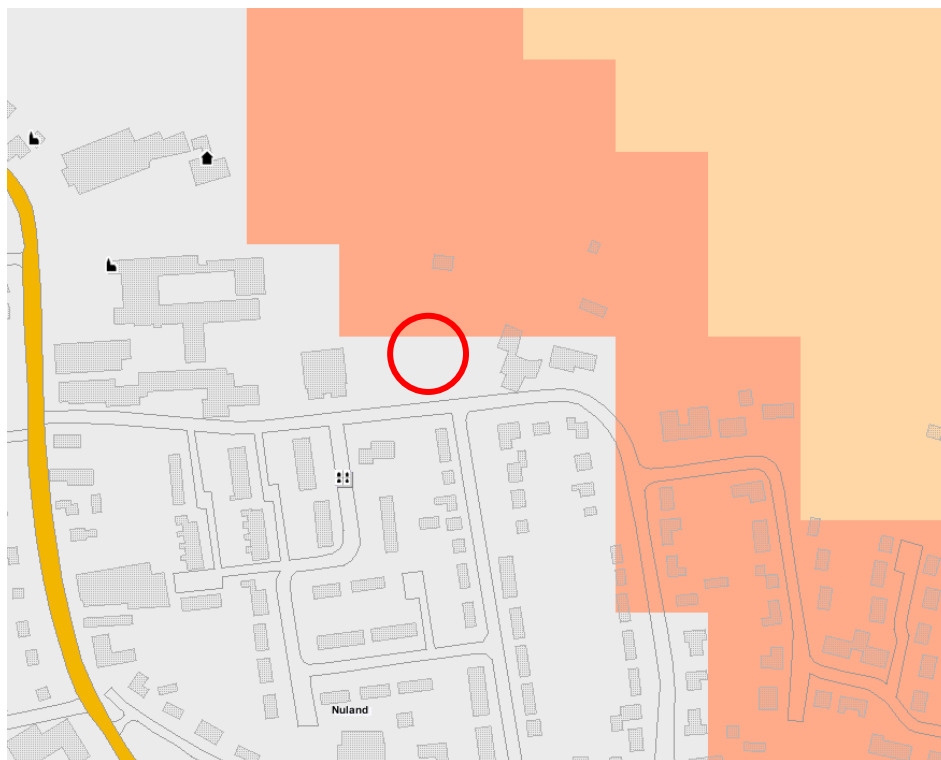
3.7 **Cultuurhistorie en archeologie**

3.7.1 *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 situ⁶ 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 situ⁷ worden bewaard. Het Verdrag van Valletta is doorvertaald in de Monumentenwet 1988, zoals deze gewijzigd is in september 2007. Sinds deze wijziging van september 2007 is de gemeente bevoegd gezag op het gebied van cultuurhistorie en archeologie.

⁶ in situ = in de bodem [bewaren]

⁷ ex situ = uit de bodem [halen en ergens bewaren]



Figuur 7: Indicatieve Archeologische Waardenkaart met globale aanduiding plangebied

Uit de Indicatieve Archeologische Waardenkaart (IKAW) blijkt dat de indicatieve archeologische waarde van het plangebied ongekarteerd is. Dit betekent dat een verkennend archeologisch onderzoek benodigd is, om na te gaan of er een concrete aanwijzing is dat in de directe omgeving van het plangebied archeologische waarden in de bodem aanwezig zijn. Dit onderzoek is uitgevoerd door Synthegra⁸.

In het archeologisch onderzoek wordt geconcludeerd dat op grond van de resultaten van het onderzoek voor het plangebied geen vervolgonderzoek is benodigd. Het aspect archeologie vormt hiermee geen belemmering voor doorgang van dit plan.

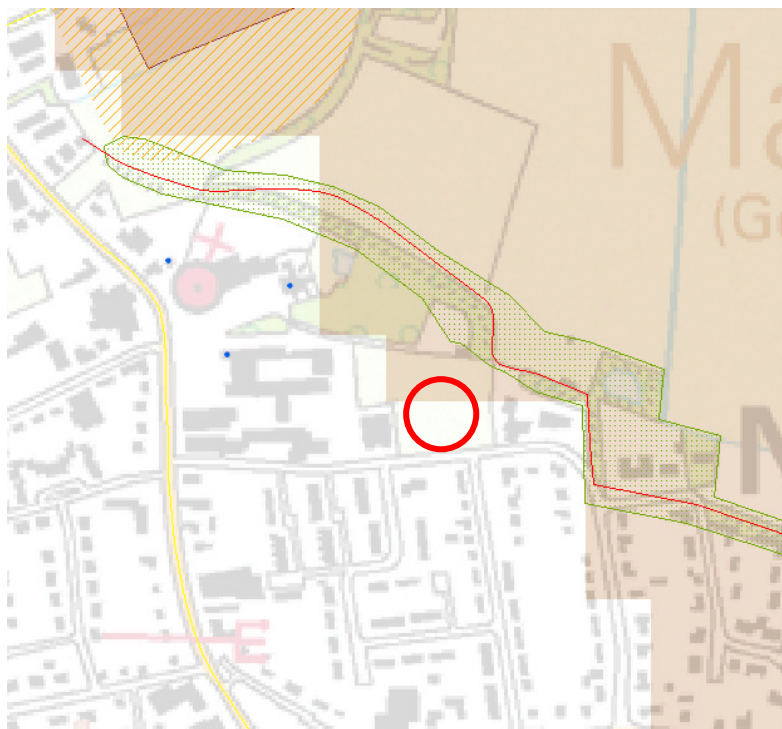
3.7.2 Cultuurhistorie

Met betrekking tot cultuurhistorie laat de Cultuurhistorische Waardenkaart (provincie Noord-Brabant, augustus 2001) zien dat in het plangebied geen cultuurhistorische waarden zijn gelegen. In de nabijheid van het plangebied liggen wel enkele cultuurhistorische monumenten. Dit zijn:

- De kerkelijke dienstwoning aan de Kerkstraat 30;
- Het klooster aan de Kerkstraat 28;
- De kerk aan de Kerkstraat 34.

Dit plan is niet van invloed op deze cultuurhistorische monumenten.

⁸ Synthegra, Bureauonderzoek en inventariserend veldonderzoek, karterend booronderzoek Kloosterstraat te Nuland, projectnummer S110272, 23-12-2011



Figuur 8: Uitsnede cultuurhistorische waardenkaart met globale aanduiding plangebied

3.8 Economische uitvoerbaarheid

Onderhavig bestemmingsplan maakt de realisatie van De Hazenkamp mogelijk. De gronden zijn in eigendom van de gemeente Maasdonk. De gemeente is tevens initiatiefnemer van deze ontwikkeling, en neemt derhalve alle kosten op zich; de kosten voor realisatie van het plan, de kosten voor aanpassingen in de openbare ruimte en de kosten voor het opstellen van voorliggend bestemmingsplan. De investeringen, noodzakelijk voor het project komen ten laste van de gemeentelijke exploitatie voor dit gebied.

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 voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van 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, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden.

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 verbeelding. 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 bepalingen met betrekking tot 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 bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel bepalingen met betrekking tot 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-dubbeltel-bepaling, algemene bouwregels, algemene gebruiksregels, algemene afwijkingsregels.
- 4 Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk is het overgangsrecht en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 **Dit bestemmingsplan**

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.

4.2.1 *Bijzonderheden in dit bestemmingsplan*

De regels in dit bestemmingsplan zijn opgezet aan de hand van hetgeen hiervoor is beschreven.

Dit bestemmingsplan kent één bestemming, de bestemming Maatschappelijk. De gronden binnen deze bestemming zijn bestemd voor maatschappelijke doeleinden. Waarbij geldt dat hoofdgebouwen gebouwd dienen te worden binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak. De maximaal toegestane goot- en bouwhoogte zijn eveneens op de verbeelding aangegeven.

Daarnaast kent het bestemmingsplan een algemene aanduidingsregel, de milieuzone - grondwaterbescherming. De algemene aanduidingsregel beschermt het grondwaterwingebied tegen ongewenst ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden. Om deze activiteiten uit te voeren moet een omgevingsvergunning worden aangevraagd.

Met de systematiek van de regels is voor zover mogelijk in verband met wijzigingen in de landelijke standaard en wet- en regelgeving, aangesloten bij het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk' uit 2006.

5 Procedure van het plan

5.1 Vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening en inspraak

In het kader van het vooroverleg ex artikel 3.1.1 Bro is voorontwerpbestemmingsplan “Kernen Maasdonk, herziening De Hazenkamp Nuland” verzonden naar de vooroverlegpartners van de gemeente Maasdonk, waaronder de Provincie Noord-Brabant. Ook is het bestemmingsplan ter inzage gelegd, hierop is één inspraakreactie binnengekomen. De ingekomen inspraak- en overlegreacties zijn in de bijlage Vooroverleg-, inspraak- en zienswijzenverslag samengevat en beantwoord.

5.2 Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Conform artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb hebben burgemeester en wethouders kennis gegeven van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan “Kernen Maasdonk, herziening De Hazenkamp Nuland” ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens gedurende 6 weken vanaf 16 april tot en met 27 mei 2012 voor eenieder ter inzage gelegen.

In bovengenoemde periode zijn twee zienswijzen ingediend. Naar aanleiding van deze zienswijzen is dit bestemmingsplan niet aangepast. De zienswijzen zijn in de bijlage Vooroverleg-, inspraak- en zienswijzenverslag samengevat en beantwoord.