

**Besluitvormende nota****Raad/12-00098**

Datum voorstel: 5 juni 2012
 Agendapunt: 17.
 Vergadering: 26 juni 2012
 Portefeuillehouder: Mevr. J.G.J. Moon / Dhr. M.J.M. van de Ven
 Behandeland ambtenaar: J. Bellemakers
 Onderwerp: Kredietvoorstel en vaststelling bestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening De Hazenkamp Nuland"

Nummer begrotingswijziging:

Voorstel:

- De indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- De zienswijzen ongegrond te verklaren;
- Het (ontwerp) bestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening De Hazenkamp Nuland" (NL.IMRO.1671.BPKM2012DN000062-01VA) ongewijzigd vast te stellen
- Een krediet ad € 1.072.500,-- beschikbaar te stellen voor realisatie De Hazenkamp;
- Eenmalige afschrijving boekwaarde oude Hazenkamp ad € 66.274 te dekken uit Algemene Reserve.
- De vrijvallende afschrijving van afgerond € 6.000,-- inzetten voor dekking van jaarlijkse meerkosten aan rente en afschrijving ad € 1.875,-- voor geluidwerende maatregelen en het restant oormerken voor het opvangen van risico's;
- De jaarlijkse onderhoudskosten ad € 8.000 mee te nemen bij de meerjarenbegroting 2013-2016.

Inleiding

In de raadsvergadering van 23 februari 2010 is het integraal DorpsOntwikkelingsPlan (iDOP) Nuland behandeld. Door de gemeenteraad is besloten:

- Kennis te nemen van het iDOP Nuland en de rapportage Belevingsonderzoek Nuland;
- In te stemmen met de voorgestelde prioritering van de projecten in het iDOP Nuland;
- Het iDOP, naast de Toekomstvisie Maasdonk 2009-2021, zoveel mogelijk als wensbeeld voor de ontwikkeling van de kern Nuland te gebruiken;
- Het college een subsidie-aanvraag in te laten dienen voor de uitvoering van de geprioriteerde projecten uit het iDOP.

Aansluitend hierop is door het college bij de provincie een subsidieaanvraag ingediend. Bij brief d.d. 11 februari 2011 is de subsidie-beschikking ontvangen.

Door de provincie is voor de uitvoering van diverse projecten van het iDOP Nuland een subsidie toegekend van in totaliteit € 750.000. De verdeling van de subsidie over de diverse projecten is als volgt:

<i>Omschrijving</i>	<i>Geraamde kosten</i>	<i>Subsidie</i>
Opstarten jongerenactiviteiten	€ 75.000,--	€ 36.000,--
Realisatie nieuwe Hazenkamp 1)	€ 1.120.000,--	€ 547.500,--
Realisatie Nissenhut	€ 60.000,--	€ 22.500,--
Pelgrimshoeve/FCC Nuland	€ 500.000,--	€ 114.000,--
Nieuwe wandelpaden in landelijk gebied	€ 15.000,--	€ 7.500,--
Realisatie Educatief Centrum 't Heike	€ 60.000,--	€ 22.500,--
<i>Totaal</i>	<i>€ 1.830.000,--</i>	<i>€ 750.000,--</i>

- 1) Dit is inclusief een bedrag van € 45.000,- voor grondaankoop (hogere kosten voor aankoop van de gronden zijn gedekt door verkoop van diverse agrarische percelen). Exclusief de grondaankoop resteert dus voor D'n Hazenkamp een bedrag van € 1.075.000,-

Subsidievoorwaarde is onder meer dat de projecten uiterlijk in februari 2013 gerealiseerd dienen te zijn.

In uw raadsvergadering van 7 juni 2011 is uw Raad geïnformeerd over de stand van zaken van het project. Tevens heeft uw Raad besloten om een krediet van € 245.000 beschikbaar te stellen voor de aankoop van de grond aan de Kloosterstraat te Nuland, benodigd voor nieuwbouw jeugdhuis D'n Hazenkamp alsmede een voorbereidingskrediet van € 50.000 beschikbaar te stellen voor de planologische procedure en andere voorbereidingskosten (Raad/11-00086).

Via raadsinformatiebrief Raad/12-00038 bent u geïnformeerd over de stand van zaken van diverse projecten in het kader van het iDOP Nuland. Over de Hazenkamp stond hierover onder andere het navolgende gemeld:

Realisatie nieuwe Hazenkamp

Op 7 juni 2011 is door de gemeenteraad een voorbereidingskrediet voor nieuwbouw van De Hazenkamp beschikbaar gesteld. In november 2011 is overeenstemming bereikt over verwerving van de benodigde gronden. Rekening houdende met de vastgestelde stedenbouwkundige uitgangspunten is het voorontwerp-bestemmingsplan opgesteld. Het voorontwerp-bestemmingsplan ligt vanaf 6 februari jl. gedurende 6 weken ter inzage. Tevens is aan architect A. van de Bosch uit Nuland opdracht gegeven tot het opstellen van een definitief ontwerp en de aanvraag voor een omgevingsvergunning. Planning is dat de omgevingsvergunning uiterlijk eind maart 2012 wordt ingediend. Gebruik zal worden gemaakt van de coördinatieregeling. Bij een voorspoedig verloop zullen het ontwerpbestemmingsplan en de aanvraag omgevingsvergunning vanaf 9 april 2012 gedurende 6 weken ter inzage worden gelegd. Behandeling van het inspraakverslag en het bestemmingsplan is voorzien in het college van 5 juni 2012. Dit betekent dat op 26 juni 2012 overgegaan kan worden tot vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad. Tevens zal dan aan de gemeenteraad gevraagd worden om het benodigde krediet beschikbaar te stellen.

Gedurende het doorlopen van de ruimtelijke procedure zal tevens de aanbestedingsprocedure worden opgestart. Door het college is besloten tot een onderhandse aanbesteding. Inmiddels zijn voor de geselecteerde ondernemers selectiecriteria opgesteld. Op korte termijn zullen de geselecteerde ondernemers worden aangeschreven om, indien men belangstelling heeft om deel te nemen aan de aanbestedingsprocedure, aan te tonen dat men aan de gestelde criteria voldoet. Op basis van het bestek zullen de ondernemers vervolgens uitgenodigd worden voor het doen van een prijsopgave. Verwachting is dat dit in mei kan worden afgerond, zodat dit meegenomen kan worden in de kredietaanvraag.

Bij een positief verloop van de ruimtelijke procedure zal eind augustus 2012 het bestemmingsplan onherroepelijk zijn en kan met de bouw gestart worden.

De hierboven genoemde procedure is grotendeels ook zo gelopen, echter

- de gewenste toepassing van de coördinatieregeling is niet mogelijk gebleken omdat de tekeningen later klaar waren (dit als gevolg van nader overleg en nog uit te zoeken zaken). Voor de planning betekent dit dat, uitgaande van geen bezwaren, de bouw zou kunnen aanvangen in september 2012.
- Als gevolg van bovenstaande is ook de aanbestedingsprocedure vertraagd. De aanbesteding voor de bouwkundige werkzaamheden loopt op dit moment. Het benodigde bedrag zoals opgenomen in dit raadsvoorstel is daarom gebaseerd op de elementenraming, aangevuld met een post onvoorzien.

Toelichting

Wat willen we bereiken?

Doelstelling van dit project is om aan de Kloosterstraat te Nuland uiterlijk februari 2013 een nieuwbouw van jeugdhuis De Hazenkamp te realiseren binnen het beschikbaar te stellen budget. Dit jeugdhuis is, zoals ook in het iDOP Nuland omschreven, een 'sociaal hart' van Nuland.

Wat gaan we ervoor doen?

Herziening bestemmingsplan

Na het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet op 7 juni 2011 is een beeldkwaliteitsplan (BKP) opgesteld. Het beeldkwaliteitplan is op 19 oktober 2011 door de welstandscommissie akkoord bevonden. Samen met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het BKP voorgelegd ter vaststelling.

Op basis van dit beeldkwaliteitplan is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld rekening houdend met het programma van eisen en het schetsontwerp voor het nieuwe gebouw. Het voorontwerpbestemmingsplan heeft vanaf 6 februari 2012 gedurende zes weken ter inzage gelegen en is voorgelegd aan diverse instanties in het kader van vooroverleg. Gedurende deze periode zijn 1 zienswijze en twee vooroverlegreacties ontvangen.

De ingekomen zienswijzen en vooroverlegreacties hebben geleid tot aanvulling van het voorontwerpbestemmingsplan in relatie tot de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied. Daarnaast is op basis van de zienswijze nader onderzoek gedaan naar mogelijke overschrijding van maximale geluidsnormen. Dit aanvullend onderzoek heeft uitgewezen dat hiervan geen sprake is.

Het ontwerpbestemmingsplan heeft vervolgens ter inzage gelegen met ingang van 16 april 2012 gedurende zes weken. Er zijn twee zienswijzen ontvangen. Deze reacties zijn gebundeld in het zienswijzenverslag dat u in de bijlage aantreft.

De zienswijzen geven geen aanleiding om het ontwerpbestemmingsplan aan te passen, om reden waarvan een ongewijzigde vaststelling van het bestemmingplan wordt voorgesteld.

Gebouw realiseren

Ten behoeve van de realisatie zijn sedert het laatste diverse werkzaamheden in gang gezet:

- programma van eisen opgesteld;
- voorlopig & definitief ontwerp gemaakt en vastgesteld;
- kostenraming opgesteld;
- omgevingsvergunning voorbereid;
- bouwkundig bestek opgesteld en aanbesteding in gang gezet;
- prijsvorming installaties voorbereid en in gang gezet;
- inrichtingsplan buitenruimte gemaakt en kostenraming opgesteld.

Op basis van de raming voor bouwkosten en installaties, de raming voor de buitenruimte en de offerte voor begeleiding en dergelijke komen we op de navolgende kosten voor de realisatie van dit plan.

Wat mag het kosten?

A. Kosten planologische procedure

De gemaakte planologische kosten passen voor zover het zich nu laat aanzien binnen beschikbare middelen. Eventuele activiteiten in het kader van bezwaar- en beroepsprocedure zijn niet meegerekend.

B. Stichtingskosten

B1. bouw en installaties

Op basis van het bestek is een elementenbegroting opgesteld voor de bouw. Er zijn onderaannemers geselecteerd voor de installaties. Onder begeleiding van een daartoe gespecialiseerd bureau heeft planvorming en prijsvorming plaatsgevonden.

Een verdere specificatie van raming voor gebouw & installatie is in verband met de te volgen aanbestedingsprocedure niet wenselijk. Op basis van de oorspronkelijke raming zijn diverse bezuinigingsvoorstellen ontwikkeld en verwerkt in de financiële berekeningen.

De geraamde kosten voor de bouw en de installaties voor het gebouw bedragen, na bezuiniging, € 981.557,-- inclusief BTW.

B2. begeleiding architect (inclusief toezicht)

Voor de begeleiding door de architect is een offerte uitgebracht en akkoord bevonden, waarbij de totale kosten uitkomen op € 97.104,-- inclusief BTW (opdracht architect, uitbesteding aan derden, bedrag voor toezicht etc.).

B3. bijkomende kosten + leges

Daarnaast zijn er nog bijkomende kosten en legeskosten die in totaal circa € 21.379,-- (inclusief BTW) zullen bedragen.

B4. buitenruimte Hazenkamp

Voor de terreininrichting heeft de gemeente zelf een kostenraming laten opstellen op basis van de afgestemde tekeningen. Aanbesteding en coördinatie zal plaatsvinden door de gemeente.

In de subsidieaanvraag was een bedrag van € 30.000,-- indicatief geraamd voor de buitenruimte. De directe buitenruimte van de Hazenkamp zou een kostenraming betekenen van ongeveer € 30.000,-- exclusief BTW. Inclusief BTW is dit € 35.700,-- en dus iets hoger dan geraamd.

B5. Onvoorzien

Er is in de stichtingskosten een post onvoorzien opgenomen ter grootte van € 23.800,-- inclusief BTW.

Totaal stichtingskosten

De raming van de stichtingskosten sluiten, na bezuinigingen, op € 1.159.540,-- inclusief BTW. Dit is een verhoging van € 169.540,-- (inclusief BTW) ten opzichte van de in de subsidieaanvraag genoemde € 990.000,--. Dit wordt deels verklaard doordat enkele onderdelen van 'overige onderdelen' nu onder de stichtingskosten vallen en deels door daadwerkelijk hogere kosten (zie toelichting onder "totaalkosten").

C. Kosten openbare infrastructuur

In de subsidieaanvraag iDOP is in eerste instantie geen rekening gehouden met de herinrichting van de openbare ruimte (weg & parkeerplaatsen). Deze werkzaamheden bedragen, na een bezuinigingsronde, eveneens een kostenpost van circa van € 30.000,--. Deze post valt onder het BTW-compensatiefonds.

D. Toezicht vanuit Gemeente

Daarnaast zijn er nog kosten voor de gemeente welke uit dit krediet bekostigd moeten worden ad € 5.000,-- inclusief BTW.

E. Gereserveerd voor inrichting

Voor de losse inrichting en inventaris is oorspronkelijk een bijdrage opgenomen van € 15.000,--. Deze bijdrage wordt gezien het totaalresultaat teruggebracht naar € 10.000,-- inclusief BTW.

Totaalkosten

Dit leidt tot het navolgende overzicht voor de bouwkosten (in deze bedragen zijn de bezuinigingen op het bestek reeds meegerekend). Wel is het van belang om in ogenschouw te nemen dat gerekend is met 19% BTW. Op basis van het onlangs afgesloten Lente-akkoord zal vrijwel zeker per 01-10-2012 de BTW worden verhoogd naar 21%. Voor de meeste kostenposten heeft dit een stijging tot gevolg.

	Onderdeel	iDOP aanvraag	Bedrag excl. BTW	Bedrag incl. BTW
A	Kosten planologische procedure	€ 10.000	€ 10.000	€ 11.900
B	Stichtingskosten	€ 990.000	€ 977.038	€ 1.159.540
B1	Gebouw, E- en W-installaties		€ 824.838	€ 981.557
B2	Begeleiding architect		€ 81.600	€ 97.104
B3	Bijkomende kosten + leges		€ 20.600	€ 21.379
B4	Buitenruimte Hazenkamp	€ 30.000	€ 30.000	€ 35.700
B5	Onvoorzien	€ 30.000	€ 20.000	€ 23.800
C	Kosten openbare infrastructuur		€ 30.000	€ 30.000
D	Toezicht vanuit gemeente		€ 5.000	€ 5.000
E	Gereserveerd voor inrichting	€ 15.000	€ 8.403	€ 10.000
	Totaal kosten bouw	€ 1.075.000	€ 1.030.441	€ 1.216.440

Zoals hiervoor is aangegeven is in de subsidieaanvraag iDOP voor realisatie van De Hazenkamp uitgegaan van een totaalbedrag van € 1.120.000,--. In dit bedrag is voor de grondaankoop rekening gehouden met een bedrag van € 45.000,--. Feitelijk is echter, naast de inzet van opbrengst uit grondverkoop, van voornoemd bedrag een bedrag van € 22.500,-- ingezet voor grondaankoop. Hiervan uitgaande resteert dus een beschikbaar bedrag van € 1.097.500,--. De huidige raming, inclusief doorgevoerde bezuinigingen, komt uit op € 1.216.440,-- is dus aanzienlijk hoger dan de beschikbare dekkingsmiddelen.

De overschrijding wordt met name veroorzaakt door:

- extra energiebesparende maatregelen (circa € 35.000,--)
- extra maatregelen t.b.v. geluidseisen (circa € 25.000,--)
- investering in onderhoudsarm materiaal (circa € 25.000,--)
- kosten openbare infrastructuur (circa € 30.000,--)

Mede gelet op eerdere discussies in de gemeenteraad over de uitvoering van projecten in het kader van het iDOP Nuland zijn wij van mening dat de in de subsidieaanvraag opgenomen bedragen taakstellend zijn. Dit betekent dat voor de Hazenkamp uitgegaan dient te worden voor het hiervoor genoemde beschikbare bedrag van € 1.097.500,--. Uitzondering wensen we te maken voor de extra maatregelen om te voldoen aan de geluidseisen. Deze extra kosten ad € 25.000,-- komen voort uit het doorlopen van de bestemmingsplanprocedure en waren vooraf niet voorzienbaar (de verhoging van het krediet met € 25.000,-- leidt tot een extra jaarlast van € 1.875,--). Hiervan uitgaande bedragen de beschikbare middelen € 1.122.500,--. In een eerder stadium is een krediet beschikbaar gesteld van € 50.000,-- zodat thans voorgesteld wordt om een krediet van € 1.072.500,-- beschikbaar te stellen.

In vergelijking tot de raming/bestek is er dus nog een tekort van € 93.940,--. Wellicht kan dit bedrag opgevangen worden door een aanbestedingsvoordeel. Mocht een aanbestedingsvoordeel niet gehaald worden dan betekent dit dat in overleg met het bestuur van De Hazenkamp gekeken dient te worden naar mogelijke bezuinigingen.

Er staat nog een boekwaarde van de oude Hazenkamp ad € 66.274,-- (eind 2012) in de staat van vaste activa. Voorgesteld wordt om deze eenmalige afschrijving te dekken uit de Algemene Reserve. Na het afboeken van deze boekwaarde valt een jaarlijkse afschrijving van circa € 6.000,-- per jaar vrij. Deze vrijvallende afschrijving wordt ingezet ter dekking voor de lasten voor verhoging van het krediet met € 25.000,-- in verband met extra maatregelen om te voldoen aan de geluidseisen. De extra jaarlast hiervan bedraagt € 1.875,--. Hiermee rekening houdende resteert dus nog een structureel bedrag van afgerond € 4.000,--. Dit bedrag wordt voorshands geormerkt voor het opvangen van risico's.

Exploitatie

De nieuwe Hazenkamp zal conform de richtlijnen van het accommodatiebeleid worden opgenomen in het gebouwenbeheersplan van de gemeente Maasdonk. Op basis van de cijfers van jeugdhuis de Den (vergelijkbare grootte en beheersafspraken) wordt ingeschat dat voor onderhoud een bedrag van € 6.500,-- wordt gehanteerd en voor belastingen en verzekeringen een bedrag van € 1.500,-- per jaar. Voorgesteld wordt om het exact benodigde bedrag na realisatie van het gebouw op te nemen in het gebouwenbeheersprogramma en begroting vanaf 2013 (vooralsnog uitgaan van € 8.000).

Verdere beheerskosten (behoudens de subsidie die Stichting Jeugdbelangen Nuland nu reeds ontvangt) zijn er niet.

Het vaststellen van een exploitatieplan bij het bestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening De Hazenkamp Nuland" is niet noodzakelijk.

Voorstel

- De indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
- De zienswijzen ongegrond te verklaren;
- Het (ontwerp) bestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening De Hazenkamp Nuland" (NL.IMRO.1671.BPKM2012DN000062-01VA) ongewijzigd vast te stellen
- Een krediet ad € 1.072.500,-- beschikbaar te stellen voor realisatie De Hazenkamp;
- Eenmalige afschrijving boekwaarde oude Hazenkamp ad € 66.274 te dekken uit Algemene Reserve.
- De vrijvallende afschrijving van afgerond € 6.000,-- inzetten voor dekking van jaarlijkse meerkosten aan rente en afschrijving ad € 1.875,-- voor geluidwerende maatregelen en het restant oormerken voor het opvangen van risico's;
- De jaarlijkse onderhoudskosten ad € 8.000 mee te nemen bij de meerjarenbegroting 2013-2016.

Communicatie

De gemeente heeft rechtstreeks, of via de architect, met de Stichting Jeugdbelangen Nuland (beheersstichting van het gebouw) frequent overleg over de voortgang van de plannen. De Stichting Jeugdbelangen Nuland verzorgt verdere communicatie naar de gebruikers.

Maasdonk, 5 juni 2012,

burgemeester en wethouders van Maasdonk,
secretaris

burgemeester

drs. J.C.M. Michels

drs. R.H. Augusteijn

Bijlage(n)

- ontwerp-raadsbesluit
- zienswijzenverslag
- beeldkwaliteitplan

Ter inzage

- (ontwerp) bestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening De Hazenkamp Nuland"
(NL.IMRO.1671.BPKM2012DN000062-01VA)



Raad/12-00098

Agendapunt: 17

De raad van de gemeente Maasdonk;

gezien het voorstel van het college van Burgemeester en Wethouders van 5 juni 2012;

BESLUIT:

1. De indieners van de zienswijzen ontvankelijk te verklaren;
2. De zienswijzen ongegrond te verklaren;
3. Het (ontwerp) bestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening De Hazenkamp Nuland" (NL.IMRO.1671.BPKM2012DN000062-01VA) ongewijzigd vast te stellen
4. Een krediet ad € 1.072.500,-- beschikbaar te stellen voor realisatie De Hazenkamp;
5. Eenmalige afschrijving boekwaarde oude Hazenkamp ad € 66.274 te dekken uit Algemene Reserve.
6. De vrijvallende afschrijving van afgerond € 6.000,-- inzetten voor dekking van jaarlijkse meerkosten aan rente en afschrijving ad € 1.875,-- voor geluidwerende maatregelen en het restant oormerken voor het opvangen van risico's;
7. De jaarlijkse onderhoudskosten ad € 8.000 mee te nemen bij de meerjarenbegroting 2013-2016.

Aldus besloten in de openbare vergadering van de raad van 26 juni 2012

De raad voornoemd,
griffier,

drs. M.J.H.N. Collombon

voorzitter,

drs. R.H. Augusteijn

Agendapunt 17, bijlage 1

Vooroverleg-, Inspraak – en Zienswijzenverslag bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening De Hazenkamp Nuland'

Algemeen

Het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening De Hazenkamp Nuland' voorziet in de nieuwbouw van het jeugd – en verenigingsgebouw De Hazenkamp in Nuland. De nieuwbouw wordt voorbereid ter uitvoering van het IDOP Nuland.

Procedure

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening De Hazenkamp Nuland' lag voor inspraak gedurende zes weken (6 februari 2012 tot en met 11 maart 2012) ter inzage. De publicatie stond 3 februari 2012 in de Streekwijzer en op onze website www.maasdonk.nl. De stukken lagen in de publieksruimte ter inzage en waren tevens via het internet in te zien via onze site en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl

Op grond van de Inspraakverordening van de gemeente Maasdonk en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht bestond voor ingezetenen van de gemeente Maasdonk en (andere) belanghebbenden de mogelijkheid om gedurende de termijn van ter inzage legging een inspraakreactie op de stukken te geven.

Tevens is het plan in het kader van vooroverleg toegezonden aan het waterschap Aa en Maas, Brabant Water en de provincie. De termijn is gekoppeld aan de termijn voor inspraak.

Er is één inspraakreactie ontvangen en twee vooroverlegreacties door het waterschap en de provincie binnen de door ons gestelde termijn. Onderstaand een samenvatting van de vooroverlegreacties.

INSPRAAK

Inspreker 1:

Schriftelijke inspraakreactie van 9 maart 2012 (ingekomen 14 maart 2012).

SAMENVATTING:

Inspreker geeft aan dat:

1. Reclamant geeft aan dat het uitzicht vanaf en naar het pand van reclamant volledig wordt belemmerd door de voorgenomen ontwikkeling van de nieuwe Hazenkamp. In het verleden is aan reclamant voorgespiegeld dat het plangebied was bestempeld als gebied ter ontwikkeling van laagbouw senioren woningen. Daarnaast geeft reclamant aan dat het eigen pand is ontworpen in stijl met de omgeving en het biedt een vrij uitzicht naar de historische zomerdijk.
2. Reclamant geeft aan dat sprake is van een onacceptabele toename van geluidsbelasting door het doel van de ontwikkeling en de grote toename van verkeersbewegingen.
3. Reclamant geeft aan dat de weg aan de rechterzijde van de ontwikkeling door ondergetekende met eigen middelen is voorzien van bestrating. Reclamant verzoekt om de perceelsgrenzen nauwkeurig te onderzoeken.

REACTIE:

1. Het is evident dat met bebouwing van de huidige open groenplek het uitzicht in westelijke richting wordt beperkt. In de landschappelijke setting is het gebouw zorgvuldig ingepast en ontstaat stedenbouwkundig een volstrekt aanvaardbare situatie. Overigens staat voor de woning van de reclamant een flinke haag die vanaf de begane grond het uitzicht ook al beperkt. Tevens kan worden geconstateerd dat de groenbeleving van het hoge opgaande bos, achter de nieuwe Hazenkamp, het beeld in hoge mate blijft bepalen. Omdat de nieuwe ontwikkeling iets verder van de weg af ligt dan de woning zal het uitzicht *naar* de woning voldoende aanwezig blijven. Het gebouw zal worden geleed in 2 volumes; het laagste aan de zijde van de reclamant met een bouwhoogte van maximaal 3,60 meter. De afstand tot de perceelgrens van reclamant bedraagt ca 16 meter. De voorgestelde ontwikkeling is daarom

behoort bij raadsbesluit nr. 12-00098
van 26-06-2012
mij bekend,
griffier *K. de Boer* 1

stedenbouwkundig aanvaardbaar. De voorgestelde hoogten zijn overigens niet groter dan de hoogten van eengezinswoningen. Wel is de lengte van het volume groter. Het uitzicht wordt in de andere richtingen niet belemmerd en er kan dus nog steeds worden uitgekeken, ook naar de Zomerdijk, die aan de achterzijde van het perceel doorloopt. Welstand ziet erop toe dat het nieuwe plan harmonieert met de architectuur van de woning (dit is overigens een voormalig politiebureau). Gelet op deze overwegingen levert deze reactie geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

2. Bij het voorontwerpbestemmingsplan is akoestisch onderzoek gedaan. Daarbij is onder andere onderzocht wat de geluidsbelasting ten gevolge van wegverkeer op de Kloosterstraat is. Daarbij is de toename van verkeersintensiteit ten gevolge van het initiatief meegenomen. Hieruit blijkt dat de normen ingevolge de Wet geluidhinder niet worden overschreden. Dit onderdeel staat derhalve niet aan de ontwikkeling in de weg.
Ten aanzien van de akoestische gevolgen vanuit de multifunctionele accommodatie De Hazenkamp naar de omgeving geldt het volgende. Ingevolge de richtafstanden ingevolge de VNG brochure Bedrijven en milieuzonering is 30 meter de voorkeursafstand in een rustige woonwijk voor onderhavige accommodatie tot nabijgelegen woningen. In casu is sprake van een kortere afstand. Gelet daarop is een nader akoestisch onderzoek uitgevoerd naar dit aspect. Op basis van dat onderzoek blijkt dat het gebouw dusdanig geïsoleerd kan worden uitgevoerd dat vanuit de inrichting geen onacceptabele geluidshinder op omliggende woningen verwacht hoeft te worden. Ook de gevolgen van een toename van verkeersbewegingen levert geen overschrijding van geluidsnormen op. In het akoestisch rapport wordt alleen gesignaleerd dat overschrijding van de maximale piekbelasting kan optreden als gevolg van het sluiten van deurportieren bij geparkeerde auto's. Uit het rekenmodel komt deze overschrijding overigens naar voren voor de woning tegenover de nieuw te bouwen accommodatie aan de Kloosterstraat. Ofschoon geconstateerd kan worden dat nu reeds sprake is van openbare parkeerplaatsen in de directe omgeving waar de gesignaleerde piekbelasting (het dichtslaan van een autoportier) zich kan voordoen, willen wij volstrekte duidelijkheid op dit punt hebben. Wij stellen daarom vervolgonderzoek in waarbij op basis van meetgegevens ter plaatse de geluidsbelasting in beeld gebracht zal worden. Gelet op het feit dat uit akoestisch onderzoek blijkt dat het pand op zich voldoet aan gestelde normen en dat de verkeerstoename geen onacceptabele geluidsbelasting te weeg brengt, zijn wij van oordeel dat het akoestisch onderzoek op dit moment voldoende basis biedt om het ontwerpbestemmingsplan op te stellen. Het nader akoestisch onderzoek zal voorafgaand aan vaststelling bekend moeten zijn om dan een volledige afweging te kunnen maken.
3. Uit nader onderzoek van de kadastrale situatie is gebleken dat het plangebied geheel is gelegen op gemeentelijk eigendom. De beschreven toegangsweg is ook gelegen op gronden die in eigendom zijn van de gemeente. Gelet hierop levert deze reactie geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

VOOROVERLEG

vooroverlegreactie van het waterschap van 20 februari 2012 (ingekomen 22 februari 2012)

SAMENVATTING:

1. Het waterschap geeft aan dat het plan voldoende inzicht biedt in de toekomstige waterhuishoudkundige situatie en voldoet aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen.
2. Het waterschap verzoekt om in de toelichting in te gaan op de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied en een aanduiding op te nemen in de regels en op de verbeelding van "milieuzone – grondwaterbeschermingsgebied".

REACTIE:

1. Deze reactie van het waterschap geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.
2. Naar aanleiding van deze reactie zal het bestemmingsplan worden aangevuld. De bescherming van het grondwater vanwege de ligging in het grondwaterbeschermingsgebied is van groot

belang en dient derhalve ook bij deze ontwikkeling gewaarborgd te blijven. De met het bestemmingsplan beoogde ontwikkeling kan gepaard gaan met de gewenste bescherming van het grondwater. In het ter plaatse geldende bestemmingsplan "Kernen Maasdonk" is dit ook al geregeld. Aan de toelichting van het voorontwerpbestemmingsplan zal derhalve een beschrijvende paragraaf worden toegevoegd. Daarnaast zal de gevraagde aanduiding op de verbeelding worden opgenomen waarbij de regels worden aangevuld conform de voorschriften uit het bestemmingsplan "Kernen Maasdonk" voor de dubbelbestemming "Grondwaterbeschermingsgebied".

vooroverlegreactie van de provincie van 28 februari 2012 (ingekomen 29 februari 2012)

SAMENVATTING:

1. De provincie heeft het plan getoetst aan provinciale belangen hetgeen geen aanleiding geeft tot het maken van opmerkingen.

REACTIE:

1. Deze reactie geeft geen aanleiding om het plan aan te passen.

ONTWERP

Burgemeester en wethouders besloten op 10 april 2012 om het ontwerp van het bestemmingsplan voor het geven van zienswijzen ter inzage te leggen.

Op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht kon een ieder bij de gemeenteraad mondeling of schriftelijk een zienswijze op de stukken geven.

De bekendmaking stond op 13 april 2012 in de Staatscourant, de Streekwijzer en op de website van de gemeente www.maasdonk.nl. De stukken lagen vanaf 16 april tot en met 27 mei 2012 in de publieksruimte ter inzage en waren in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn twee zienswijzen ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan.

Reclamant 1:

Schriftelijke zienswijze van 27 april 2012 (ingekomen 27 april 2012).

SAMENVATTING:

1. Reclamant geeft aan dat het ontwerpbestemmingsplan geen goede verkeersafwikkeling bevat.

REACTIE:

1. Reclamant is woonachtig aan de Schotsheuvel en heeft mondeling toegelicht bevreemd te zijn voor onaanvaardbare toename van verkeersoverlast op deze weg ten gevolge van het extra bouwverkeer dat zal ontstaan bij de bouw van het nieuwe gebouw, dat het ontwerpbestemmingsplan beoogd mogelijk te maken. Het bestemmingsplan regelt het bouwverkeer niet, temeer omdat de afwikkeling van dat verkeer niet ruimtelijk relevant is. Ten aanzien van de verkeer – en parkeergevolgen na de bouw van de Hazenkamp heeft het bestemmingsplan een uitgebreide toelichting. Daaruit blijkt dat e.e.a. goed geregeld is. De Schotsheuvel is overigens een openbare weg. Het is niet nodig en niet gewenst om een normaal gebruik van deze weg te beperken. Gelet hierop levert deze reactie geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen. De zienswijze is ongegrond.

Reclamant 2:

Schriftelijke zienswijze van 18 mei 2012 (ingekomen 22 mei 2012). De zienswijze is gericht aan het college. Gelet op de doorzettingplicht wordt via dit verslag de zienswijze doorgeleid naar de gemeenteraad ter behandeling bij de besluitvorming omtrent vaststelling van het bestemmingsplan.

SAMENVATTING:

1. Reclamant geeft aan dat de reactie van het college op de inspraakreactie van 9 maart 2012 op 23 april 2012 is verzonden, om reden waarvan, naar de mening van reclamant, een bezwaartermijn van 6 weken is gestart na 23 april 2012 in plaats van de gepubliceerde datum 13 april 2012.
2. Reclamant geeft, in lijn met de inspraakreactie van 9 maart 2012, aan dat het uitzicht vanaf en naar het pand van reclamant volledig wordt belemmerd door de voorgenomen ontwikkeling van de nieuwe Hazenkamp. In het verleden is aan reclamant voorgespiegeld dat het plangebied was bestempeld als gebied ter ontwikkeling van laagbouw senioren woningen. Daarnaast geeft reclamant aan dat het eigen pand is ontworpen in stijl met de omgeving en het biedt een vrij uitzicht naar de zijkant en de historische zomerdijk. In reactie op het inspraakverslag geeft reclamant ten aanzien van het uitzicht nog aan dat aan de linkerachterzijde van het pand een raam is gesitueerd als centrale buitenzichtlijn in het gebouw. Hiervoor staat geen groene haagpartij, zodat op dit moment het vrije uitzicht vanaf dat punt niet wordt belemmerd. Reclamant geeft voorts aan dat na aankoop het pand middels een grootscheepse verbouwing onder architectuur is gewijzigd van een voormalig politiebureau in een unieke vrijstaande woning. Reclamant geeft ook aan dat het vrije uitzicht vanaf en naar het pand volledig wordt belemmerd. Waarbij in de omgeving geen hoogbouw voorkomt, zoals in onderhavig bestemmingsplan wel wordt toegestaan.
3. Reclamant geeft aan dat sprake is van een onacceptabele toename van geluidsbelasting door het doel van de ontwikkeling en de grote toename van verkeersbewegingen. Reclamant geeft aan dat een betere geluidisolatie van het pand daarop geen gunstige werking heeft.
4. Reclamant geeft aan dat de weg aan de rechterzijde van de ontwikkeling door ondergetekende met eigen middelen is voorzien van bestrating. Reclamant verzoekt om de perceelsgrenzen nauwkeurig te onderzoeken. Deze toegangsweg wordt incidenteel gebruikt ten behoeve van het achtergelegen gildeterrein. Reclamant geeft aan dat de opsluitband die het wegeind markeert pal is gelegen tegen de perceelsgrens met hekwerk. Het hekwerk en de hoek van de garagegevel zijn al enkele keren beschadigd. Reclamant is dus van mening dat de weg niet geschikt is voor het beoogde gebruik.

REACTIE:

1. Het verslag dat op 23 april 2012 aan reclamant is toegezonden betrof de afronding van de inspraakperiode. Daartegen staat geen bezwaartermijn open. De mogelijkheid van zienswijzen bij de gemeenteraad ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan is opengesteld met ingang van 13 april 2012. Conform de regels van de Wet ruimtelijke ordening en de Algemene wet bestuursrecht is middels een publicatie hierop gewezen. Reclamant heeft de zienswijze gericht aan het college van burgemeester en wethouders. Het college heeft de zienswijze doorgezonden aan de gemeenteraad.
2. Aangezien de zienswijze nagenoeg gelijk is aan de inspraakreactie is de beantwoording ook nagenoeg gelijk. Voor de helderheid wordt hier de reactie op de inspraak herhaald, met dien verstande dat de inzichten ten aanzien van de afschermende werking van de haag aan de westzijde enigszins worden genuanceerd.
'Het is evident dat met bebouwing van de huidige open groenplek het uitzicht in westelijke richting wordt beperkt. In de landschappelijke setting is het gebouw zorgvuldig ingepast en ontstaat stedenbouwkundig een volstrekt aanvaardbare situatie. Voor de woning van de reclamant staat aan de westzijde een flinke haag die vanaf de begane grond het uitzicht voor een belangrijk deel al beperkt. Tevens kan worden geconstateerd dat de groenbeleving van het hoge opgaande bos, achter de nieuwe Hazenkamp, het beeld in hoge mate blijft bepalen. Omdat de nieuwe ontwikkeling iets verder van de weg af ligt dan de woning zal het uitzicht naar de woning voldoende aanwezig blijven. Het gebouw zal worden geleed in 2 volumes; het laagste aan de zijde van de reclamant met een bouwhoogte van maximaal 3,60 meter. De

afstand tot de perceelgrens van reclamant bedraagt ca 16 meter. De voorgestelde ontwikkeling is daarom stedenbouwkundig aanvaardbaar. De voorgestelde hoogten zijn overigens niet groter dan de hoogten van eengezinswoningen. Wel is de lengte van het volume groter. Het uitzicht wordt in de andere richtingen niet belemmerd en er kan dus nog steeds worden uitgekeken, ook naar de Zomerdijk, die aan de achterzijde van het perceel doorloopt. Welstand ziet erop toe dat het nieuwe plan harmonieert met de omgeving, dus inclusief de panden in de omgeving van het nieuwe pand. Deze zienswijze levert derhalve geen nieuwe inzichten op om het bestemmingsplan aan te passen.

3. Bij het voorontwerpbestemmingsplan is akoestisch onderzoek gedaan. Op dit punt levert de zienswijze van reclamant geen nieuwe inzichten ten opzichte van de eerder kenbaar gemaakte inspraakreactie. Korte tijdshalve wordt hier volstaan met verwijzing naar de beantwoording van de inspraakreactie. Uit akoestisch onderzoek, inclusief aanvulling, blijkt dat het pand op zich voldoet aan gestelde normen en dat de verkeerstoename geen onacceptabele geluidsbelasting te weeg brengt. Het akoestisch onderzoek en het aanvullende onderzoek maken onderdeel uit van het bestemmingsplan.
4. De grond, gelegen binnen het plangebied, is geheel gemeentelijk eigendom. De beschreven toegangsweg ligt grotendeels buiten het plangebied. Deze weg ligt op grond die in eigendom is van de gemeente. De beschrijving van reclamant inzake de perceelsgrens onderschrijft deze visie. Het gebruik van deze weg ten dienste van de Hazenkamp zal sporadisch, bijvoorbeeld om te bevoorraden, plaatsvinden. De gebruikers van de weg worden geacht op een normale en zorgvuldige wijze van de weg gebruik te maken, zodat beschadiging van aangrenzende percelen niet plaatsvindt. Gelet hierop levert deze reactie geen aanleiding om het bestemmingsplan aan te passen.

Burgemeester en wethouders besloten op 5 juni 2012 om het ontwerp van het bestemmingsplan ter vaststelling voor te leggen aan de gemeenteraad.

Daarbij heeft het college voorgesteld om het bestemmingsplan ongewijzigd vast te stellen.

Aldus opgesteld door burgemeester en wethouders van Maasdonk, 5 juni 2012

burgemeester en wethouders van Maasdonk,
secretaris

burgemeester

drs. J.C.M. Michels

drs. R.H. Augusteijn

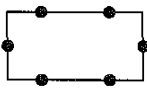
agendapunt 17 bylage2

besluit nr. 12-00098
van 26-06-2012
na bekendmaking
griener
Hellebomen



LEGENDA

PLANGEBIED



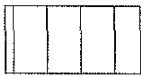
plangebied

BESTEMMINGEN



Maatschappelijk

AANDUIDINGEN



milieuzone-
grondwaterbeschermingsgebied



bouwvlak



maximale goot- en bouwhoogte

VERKLARING



gbkn- en kadastrale gegevens

bestemmingsplan De Hazenkamp te Nuland

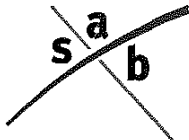
gemeente MAASDONK

Identificatiecode : NL.IMRO.1671.BPKM2012DN000062-0010

schaal : 1 : 1000

datum : 11-04-2012

project nr. : 110432



behoort bij raadsbesluit nr.
van
mij bekend,
griffier

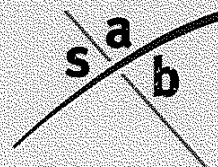
12-06098
26-06-12
Mollon

Bestemmingsplan

Kernen Maasdonk, herziening De Hazenkamp Nuland

Gemeente Maasdonk

Datum: 11 april 2012
Projectnummer: 110432
ID: NL.IMRO.1671.BPKM2012DN000062-0010



Regels

INHOUD

1	Inleidende regels	3
Artikel 1	Begrippen	3
Artikel 2	Wijze van meten	4
2	Bestemmingsregels	6
Artikel 3	Maatschappelijk	6
3	Algemene regels	8
Artikel 4	Anti-dubbeltelbepaling	8
Artikel 5	Algemene aanduidingsregels	8
Artikel 6	Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening	9
4	Overgangs- en slotregels	10
Artikel 7	Overgangsrecht	10
Artikel 8	Slotregel	10

1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

a plan:

het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening De Hazenkamp Nuland' van de gemeente Maasdonk;

b bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.1671.BPKM2012DN000062-001O met de bijbehorende regels;

c aanduiding:

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

d aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

e afwijken van de bouwregels en/of van de gebruiksregels:

een afwijking als bedoeld in artikel 2.12 Wet Algemene Bepalingen Omgevingsrecht;

f Algemene Plaatselijke Verordening:

de Algemene Plaatselijke Verordening, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Maasdonk op 18 december 2001, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan;

g Algemene wet bestuursrecht:

Wet van 4 juni 1992 (Stb. 315), houdende algemene regels van bestuursrecht, zoals deze luidt op het moment van terinzagelegging van het ontwerpplan;

h bebouwde oppervlakte:

de buitenwerks gemeten oppervlakte van het op een bouwperceel aanwezige c.q. op te richten gebouw of gebouwencomplex, gemeten op een meter boven de gemiddelde grondslag van het aansluitende afgewerkte terrein;

i bestaand:

- a bij bouwwerken: ten tijde van de terinzagelegging van het ontwerp van dit bestemmingsplan aanwezig;
- b bij gebruik: ten tijde van het van kracht worden van het bestemmingsplan;

j bouwwerk:

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

k gebouw:

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

l omgevingsvergunning:

een vergunning als bedoeld in artikel 1.1, eerste lid, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht;

m omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden:

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

n ondergronds:

beneden het peil;

o peil:

a voor gebouwen: de hoogte van de bovenzijde van de afgewerkte begane grondvloer;

b voor andere bouwwerken: de (gemiddelde) hoogte van het aansluitende, afgewerkte terrein ter plaatse van het bouwperceel.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

a de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

b de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

c de goothoogte van een bouwwerk:

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

d de inhoud van een bouwwerk:

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

e de oppervlakte van een bouwwerk:

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

f toepassing van maten:

de in deze regels gegeven bepalingen omtrent plaatsing, afstanden en maten zijn niet van toepassing op goot- en kroonlijsten, schoorstenen, gasafvoer- en ontluchtingska-

nalen, antennes, balkons, galerijen, noodtrappen, luifels, liftkokers, afvoerpijpen van hemelwater, gevellijsten, pilasters, plinten, stoeptreden, kozijnen, dorpels en dergelijke bouwonderdelen.

2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Maatschappelijk

3.1 *bestemmingsomschrijving*

De voor "Maatschappelijk" aangewezen gronden zijn bestemd voor maatschappelijke voorzieningen, met bijbehorende gebouwen, bouwwerken geen gebouwen zijnde, wegen en paden, parkeervoorzieningen, speelvoorzieningen, water en voorzieningen voor de waterhuishouding, tuinen en erven, met bijbehorende:

- a gebouwen;
- b bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
- c erven en tuinen;
- d nutsvoorzieningen;
- e parkeervoorzieningen;
- f water en waterhuishoudkundige voorzieningen;
- g overige bijbehorende voorzieningen.

3.2 *bouwregels*

3.2.1 Bouwen

Bouwen is uitsluitend toegestaan ten dienste van de in lid 3.1 omschreven doeleinden.

3.2.2 Hoofdgebouwen

Voor hoofdgebouwen gelden de volgende regels:

- a hoofdgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan de ter plaatse van de aanduiding 'maximale goot- en bouwhoogte (in m)' aangegeven goothoogte respectievelijk bouwhoogte.

3.2.3 Bijgebouwen

Voor bijgebouwen gelden de volgende regels:

- a bijgebouwen mogen uitsluitend binnen de bouwvlakken worden gebouwd;
- b aan- en uitbouwen en bijgebouwen mogen uitsluitend op een afstand van minimaal 2 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- c de bouwhoogte van bijgebouwen mag niet meer bedragen dan 4,5 m.

3.2.4 Bouwwerken geen gebouw zijnde

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

- a de bouwhoogte van erfafscheidingen mag niet meer bedragen dan:
 - 1 2 m voor zover de erfafscheiding wordt gebouwd op minimaal 1 m achter de voorgevelrooilijn;
 - 2 1 m voor overige erfafscheidingen;
- b de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m.

3.3 *afwijken van de bouwregels*

Bij omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in het plan voor een uitbreiding van de gezamenlijke oppervlakte van de gebouwen op een (bouw)perceel, mits:

- a de oppervlakte van de buiten het bouwvlak te realiseren gebouwen niet meer bedraagt dan 10% van de oppervlakte van het op het (bouw)perceel gelegen (deel van het) bouwvlak;

- b de oppervlakte van de buiten het bouwvlak te realiseren gebouwen niet meer bedraagt dan 30% van de oppervlakte van het op het (bouw)perceel gelegen (deel van het) bouwvlak, voor zover de maatschappelijke voorziening is gelegen binnen het kernwinkelgebied of de randzones centrum zoals aangegeven op deelkaart 3;
- c voldaan wordt aan de geldende milieuregelgeving;
- d voldoende parkeergelegenheid beschikbaar is;
- e geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu of de gebruiksfunctie op aangrenzende percelen.

3 Algemene regels

Artikel 4 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 5 Algemene aanduidingsregels

5.1 *milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied*

5.1.1 Aanduidingsomschrijving

De gronden ter plaatse van de aanduiding milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemmingen, mede bestemd voor de bescherming van de kwaliteit van het grondwater in verband met de drinkwatervoorziening, met bijbehorende bouwwerken geen gebouwen zijnde.

5.1.2 Omgevingsvergunning ten behoeve van het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, en werkzaamheden

Het is verboden zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning op de in artikel 5.1.1 bedoelde gronden de volgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a het ontgronden, vergraven, afgraven, egaliseren, diepploegen, woelen en mengen en ophogen van gronden;
- b het aanleggen, verbreden en verharden van wegen, paden, banen, parkeervoorzieningen en andere oppervlakteverhardingen;
- c het aanleggen, verdiepen, verbreden en dempen van sloten, watergangen en overige waterpartijen;
- d het gebruiken, storten en opslaan van meststoffen, bestrijdingsmiddelen, verontreinigde grond en/of schadelijke stoffen;
- e het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse transport-, energie- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties en apparatuur;
- f werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die een verandering van de waterhuishouding of het grondwaterpeil tot gevolg hebben, zoals drainage en (onder)bemaling.

5.1.3 Voorwaarden

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

5.1.4 Verlening omgevingsvergunning

Een omgevingsvergunning wordt niet eerder verleend dan nadat advies is verkregen van het waterleidingbedrijf.

5.1.5 Uitzonderingen omgevingsvergunning

Geen omgevingsvergunning is nodig voor:

- a werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die het normale onderhoud en beheer betreffen;
- b werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden die in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan of uitgevoerd kunnen worden op grond van een voor dat tijdstip aangevraagde of verleende vergunning.

Artikel 6 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

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

- a de bevoegdheden tot het afwijken van de stedenbouwkundige bepalingen;
- b de invloed van de omgeving op een bouwwerk;
- c de bereikbaarheid van gebouwen voor het wegverkeer;
- d de bereikbaarheid van gebouwen voor gehandicapten;
- e de parkeergelegenheid en laad- en losmogelijkheden;
- f de ruimte tussen bouwwerken;
- g erf- en terreinafscheidingen.

4 Overgangs- en slotregels

Artikel 7 Overgangsrecht

7.1 overgangsrecht bouwwerken

7.1.1 Algemeen

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

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

7.1.2 Afwijking

Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het bepaalde in artikel 7.1.1 een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in artikel 7.1.1 met maximaal 10%.

7.1.3 Uitzondering

Artikel 7.1.1 is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

7.2 overgangsrecht gebruik

7.2.1 Algemeen

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

7.2.2 Strijdig gebruik

Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in artikel 7.2.1, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.

7.2.3 Onderbroken gebruik

Indien het gebruik, bedoeld in artikel 7.2.1, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.

7.2.4 Uitzondering

Artikel 7.2.1 is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het vooreen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 8 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als: Regels van het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening De Hazenkamp Nuland', van de gemeente Maasdonk.

Aldus vastgesteld in de raadsvergadering van.....

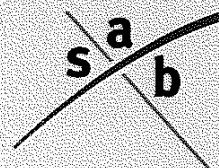
voort bij raadsbesluit nr.	12-00098
van	26-06-2012
mij bekend,	
griffier	<i>W. de Bruijn</i>

Bestemmingsplan

Kernen Maasdonk, herziening De Hazenkamp Nuland

Gemeente Maasdonk

Datum: 11 april 2012
Projectnummer: 110432
ID: NL.IMRO.1671.BPKM2012DN000062-0010



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

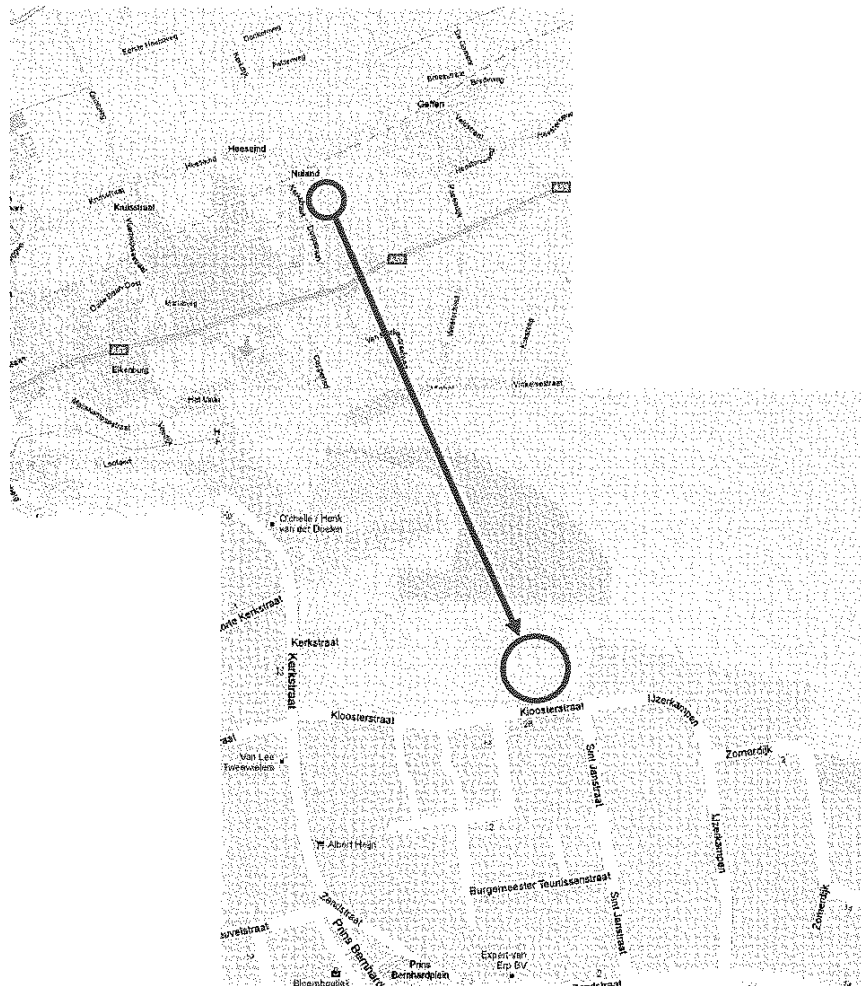
1 Inleiding

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 hierna volgende 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 bouw mogelijkheden 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.

2 Planbeschrijving

2.1 Het plangebied

Nuland is een kern in de gemeente Maasdonk. Het plangebied is gelegen in de noordelijke rand van Nuland, aan de Kloosterstraat. Onderstaande luchtfoto geeft de huidige situatie in het plangebied weer.



Figuur 2: Luchtfoto van het plangebied

De Kloosterstraat in Nuland is de oude landweg die bij de kerk op het oorspronkelijke kleine dorpslint uitkwam, op de rand van zandgrond en de lager gelegen rivierklei. Naar het oosten ging deze over in de Zomerdijk. Het plangebied ligt dus tegen het oorspronkelijke buurtschap.

Thans is het zwaartepunt van de Nulandse bebouwing naar het zuiden verschoven en ligt de locatie aan de Kloosterstaat (nog steeds) aan de rand van het dorp. Het oude bosperceel achter de kerk vormt een fraaie groene wand. De plek is nu als speel-terrein in gebruik. De straat is aan de zuidzijde bebouwd met een van de latere dorpsuitbreidingen uit de jaren 80 en 90, in één en twee lagen met kap. De Sint Janstraat heeft hier nu een mooie groene beëindiging. Aan de noordzijde is afwisselende bebouwing aanwezig van seniorenwoningen in twee lagen op de hoek met de

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.

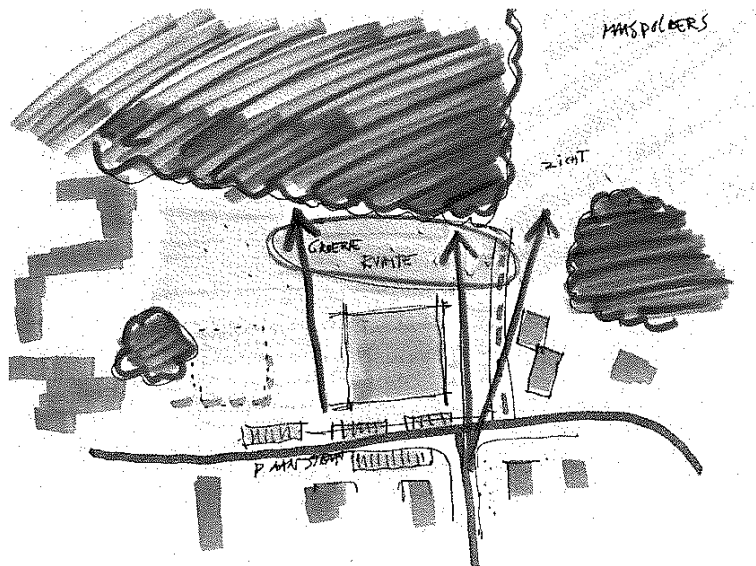
Het aantal benodigde parkeerplaatsen wordt op eigen terrein aangelegd. Gelet op de kleine schaal van Nuland, en de functie voor met name jeugd, is een parkeernorm van ca 2 parkeerplaatsen per 100 m² realistisch. Op basis hiervan zijn ca 18 parkeerplaatsen nodig. Aan de Kloosterstraat zijn nu 14 openbare 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 haakspaarkeerplaatsen 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.

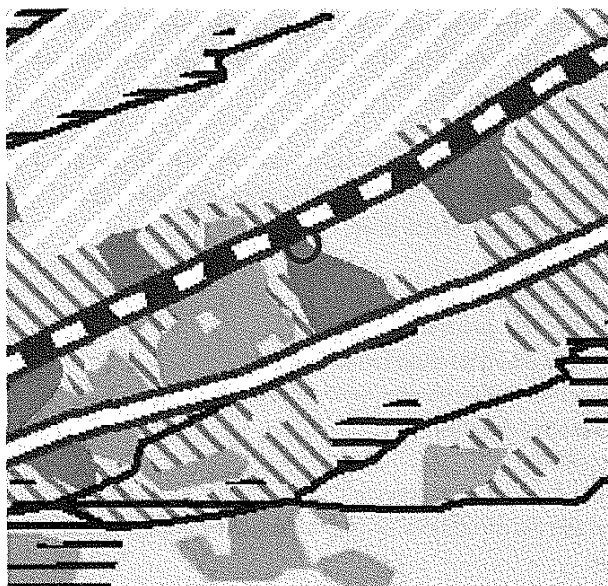
Op basis van de hierboven beschreven trends en kernkwaliteiten geeft de Structuurvisie ruimtelijke keuzes voor de toekomstige ontwikkeling van Noord-

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*

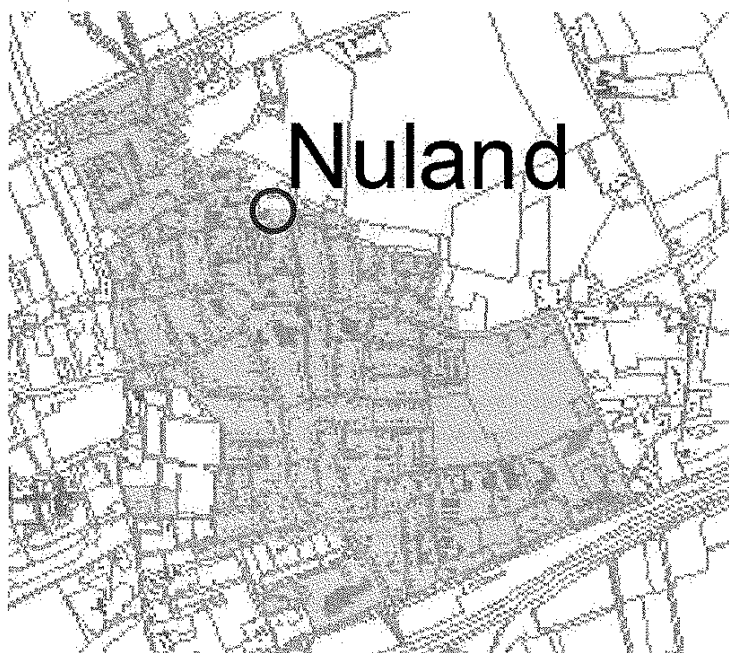
De Verordening Ruimte draagt bij aan het realiseren van de provinciaal ruimtelijke belangen en doelen zoals die benoemd zijn in de Structuurvisie Ruimte en bevat hiertoe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen.

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 bebouwingmogelijkheden 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.

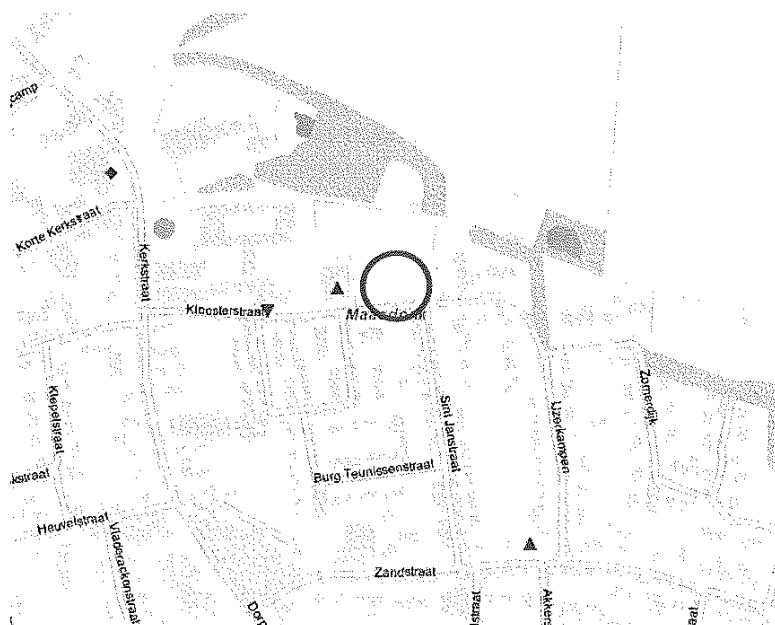
De maximale geluidsniveaus ter plaatse van de woningen vanwege de dichtslaaende autoportieren blijven met uitzondering van één adres, onder de norm. Ter plaatse van de woning Sint Janstraat 35 wordt het maximale geluidsniveau voor nachtperiode met 1 dB overschreden. Gezien de bestaande gevel van deze 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 onderzoeksplichtig. 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 uitlopende 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 (dijkkring 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).

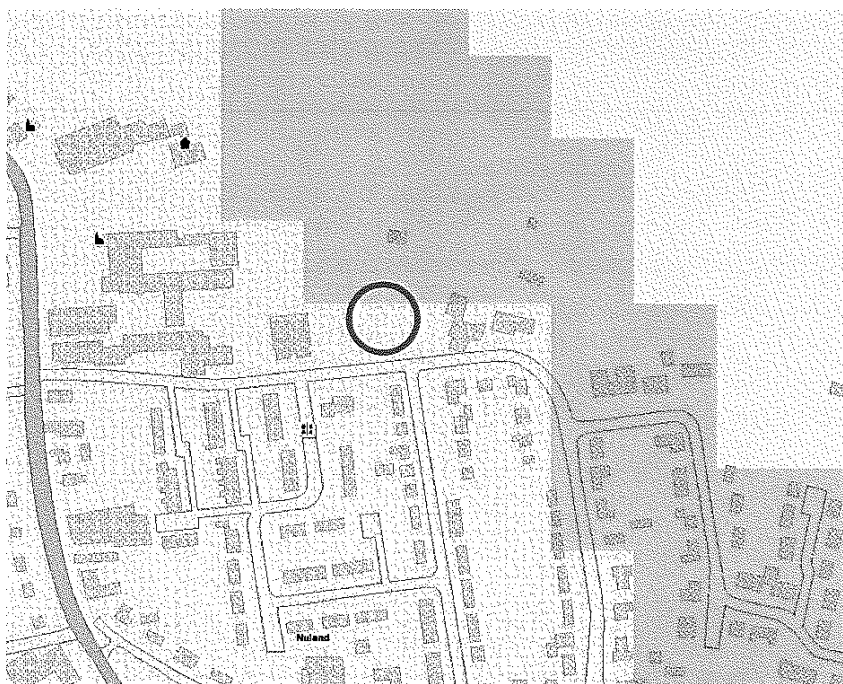
3.7 Cultuurhistorie en archeologie

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.

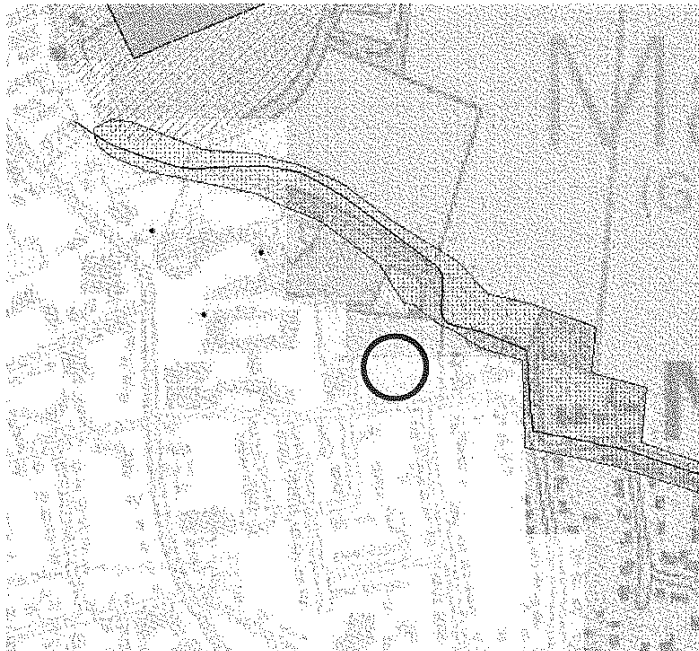
3.7.2 Cultuurhistorie

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 hier in wezen 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 en inspraakverslag samengevat en beantwoord.*

5.2 Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening

Conform artikel 3.8 Wro juncto afdeling 3.4 Awb zullen burgemeester en wethouders kennis geven van het voornemen om het ontwerpbestemmingsplan "Kernen Maasdonk, herziening De Hazenkamp Nuland" ter inzage te leggen. Het ontwerpbestemmingsplan ligt vervolgens gedurende 6 weken voor eenieder ter inzage.

5.3 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Bijlage 1: Staat van Bedrijfsactiviteiten

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)				
<i>SBI-code</i>	<i>SBI-code 2008</i>	<i>Nr.</i>	<i>Omschrijving</i>	<i>Cat.</i>
15	10, 11	-	Vervaardiging van voedingsmiddelen en dranken	
1581	1071	0	Broodfabrieken, brood- en banketbakkerijen:	
1581	1071	1	– v.c. < 7500 kg meel/week, bij gebruik van charge-ovens	2
1584	10821	0	Verwerking cacaobonen en vervaardiging chocolade- en suikerwerk:	
1584	10821	3	– cacao- en chocoladefabrieken vervaardigen van chocoladewerken met p.o. <= 200 m²	2
1584	10821	6	– suikerwerkfabrieken zonder suiker branden: p.o. <= 200 m²	2
1593 t/m 1595	1102 t/m 1104		Vervaardiging van wijn, cider e.d.	2
18	14	-	Vervaardiging van kleding; bereiden en verven van bont	
182	141		Vervaardiging van kleding en -toebehoren (excl. van leer)	2
20	16	-	Houtindustrie en vervaardiging artikelen van hout, riet, kurk e.d.	
205	162902		Kurkwaren-, riet- en vlechtwerfabrieken	2
22	58	-	Uitgeverijen, drukkerijen en reproductie van opgenomen media	
221	581		Uitgeverijen (kantoren)	1
2222.6	18129		Kleine drukkerijen en kopieerinrichtingen	2
2223	1814	A	Grafische afwerking	1
2223	1814	B	Binderijen	2
2224	1813		Grafische reproductie en zetten	2
2225	1814		Overige grafische activiteiten	2
223	182		Reproductiebedrijven opgenomen media	1
26	23	-	Vervaardiging van glas, aardewerk, cement-, kalk- en gipsprodukten	
262, 263	232, 234	0	Aardewerkfabrieken:	
262, 263	232, 234	1	– vermogen elektrische ovens totaal < 40 kW	2
30	26, 28, 33	-	Vervaardiging van kantoormachines en computers	
30	26, 28, 33	A	Kantoormachines- en computerfabrieken incl. reparatie	2
33	26, 32, 33	-	Vervaardiging van medische en optische apparaten en instrumenten	

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
33	26, 32, 33	A	Fabrieken voor medische en optische apparaten en instrumenten e.d. incl. reparatie	2
36	31	-	Vervaardiging van meubels en overige goederen n.e.g.	
361	9524	2	Meubelstofeerderijen b.o. < 200 m2	1
362	321		Fabricage van munten, sieraden e.d.	2
363	322		Muziekinstrumentenfabrieken	2
3663.1	32991		Sociale werkvoorziening	2
40	35	-	Productie en distrib. van stroom, aardgas, stoom en warm water	
40	35	C0	Elektriciteitsdistributiebedrijven, met transformatorvermogen:	
40	35	C1	– < 10 MVA	2
40	35	D0	Gasdistributiebedrijven:	
40	35	D3	– gas: reduceer-, compressor-, meet- en regelinst. Cat. A	1
40	35	D4	– gasdrukregel- en meetruimten (kasten en gebouwen), cat. B en C	2
40	35	E0	Warmtevoorzieningsinstallaties, gasgestookt:	
40	35	E2	– blokverwarming	2
41	36	-	Winning en distributie van water	
41	36	B0	Waterdistributiebedrijven met pompvermogen:	
41	36	B1	– < 1 MW	2
51	46	-	Groothandel en handelsbemiddeling	
511	461		Handelsbemiddeling (kantoren)	1
52	47	-	Detailhandel en reparatie t.b.v. particulieren	
527	952		Reparatie t.b.v. particulieren (excl. auto's en motorfietsen)	1
55	55	-	Logies-, maaltijden- en drankenverstrekking	
5552	562		Cateringbedrijven	2
60	49	-	Vervoer over land	
6022	493		Taxibedrijven	2
603	495		Pomp- en compressorstations van pijpleidingen	2
61, 62	50, 51	-	Vervoer over water / door de lucht	
61, 62	50, 51	A	Vervoersbedrijven (uitsluitend kantoren)	1
63	52	-	Dienstverlening t.b.v. het vervoer	
6322, 6323	5222		Overige dienstverlening t.b.v. vervoer (kantoren)	1
633	791		Reisorganisaties	1
634	5229		Expediteurs, cargadoors (kantoren)	1

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
64	53	-	Post en telecommunicatie	
641	531, 532		Post- en koeriersdiensten	2
642	61	A	Telecommunicatiebedrijven	1
65, 66, 67	64, 65, 66	-	Financiële instellingen en verzekeringswezen	
65, 66, 67	64, 65, 66	A	Banken, verzekeringsbedrijven, beurzen	1
70	41, 68	-	Verhuur van en handel in onroerend goed	
70	41, 68	A	Verhuur van en handel in onroerend goed	1
71	77	-	Verhuur van transportmiddelen, machines, andere roerende goederen	
714	772		Verhuurbedrijven voor roerende goederen n.e.g.	2
72	62	-	Computerservice- en informatietechnologie	
72	62	A	Computerservice- en informatietechnologie-bureau's e.d.	1
72	58, 63	B	Datacentra	2
73	72	-	Speur- en ontwikkelingswerk	
731	721		Natuurwetenschappelijk speur- en ontwikkelingswerk	2
732	722		Maatschappij- en geesteswetenschappelijk onderzoek	1
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	-	Overige zakelijke dienstverlening	
74	63, 69tm71, 73, 74, 77, 78, 80tm82	A	Overige zakelijke dienstverlening: kantoren	1
7481.3	74203		Foto- en filmontwikkelcentrales	2
85	86	-	Gezondheids- en welzijnszorg	
8511	8610		Ziekenhuizen	2
8512, 8513	8621, 8622, 8623		Artsenpraktijken, klinieken en dagverblijven	1
853	8891	2	Kinderopvang	2
93	96	-	Overige dienstverlening	
9301.2	96012		Chemische wasserijen en ververijen	2
9301.3	96013	A	Wasverzendinrichtingen	2
9301.3	96013	B	Wasserettes, wassalons	1
9302	9602		Kappersbedrijven en schoonheidsinstituten	1
9303	9603	0	Begrafenisondernemingen:	

Staat van Bedrijfsactiviteiten (categorie 1 t/m 2)				
SBI-code	SBI-code 2008	Nr.	Omschrijving	Cat.
9303	9603	1	– uitvaartcentra	1
9304	9313, 9604		Fitnesscentra, badhuizen en sauna-baden	2
9305	9609	B	Persoonlijke dienstverlening n.e.g.	1

Stedenbouwkundige randvoorwaarden nieuwbouw jeugd- en verenigingsgebouw De Hazenkamp, Nuland

Inleiding

Aan de Kloosterstraat in Nuland, gemeente Maasdonk, zal een gebouw voor de Stichting Jeugdbelangen worden geplaatst. Hiertoe wil de gemeente vooraf stedenbouwkundige randvoorwaarden opstellen wat betreft situering en massa, zodat van een verantwoorde ruimtelijke inpassing sprake is. Deze vindt u in het onderstaande. Hiervoor is programmatische informatie verkregen van de architect Van den Bosch.



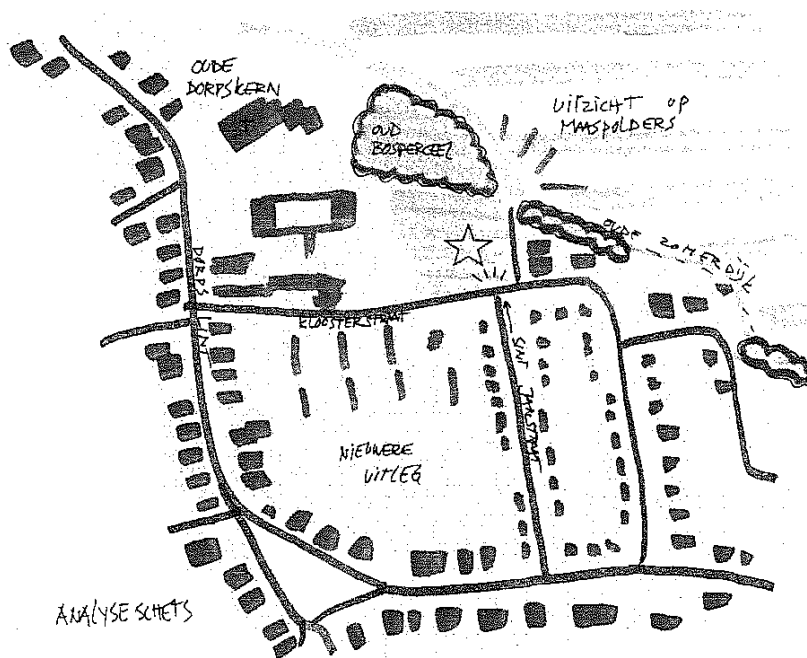
locatie Kloosterstraat

De Kloosterstraat in Nuland is de oude landweg die bij de kerk op het oorspronkelijke kleine dorpslint uitkwam, op de rand van zandgrond en de lager gelegen rivierklei. Naar het oosten ging deze over in de Zomerdijk. De locatie ligt dus tegen het oorspronkelijke buurtschap.

Thans is het zwaartepunt van de Nulandse bebouwing naar het zuiden verschoven en ligt de locatie aan de Kloosterstaat (nog steeds) aan de rand van het dorp. Het oude bosperceel achter de kerk vormt een fraaie groene wand. De plek is nu als speel-terrein in gebruik. De straat is aan de zuidzijde bebouwd met een van de latere

dorpsuitbreidingen uit de jaren 80 en 90, in één en twee lagen met kap. De Sint Janstraat heeft hier nu een mooie groene beëindiging. Aan de noordzijde is afwisselende bebouwing aanwezig van seniorenwoningen in twee lagen op de hoek met de Kerkstraat en villa's aan de oostzijde van het terrein. De eenlaagse paviljoens van het bestaande jeugd- en verenigingsgebouw D'n Hazenkamp zullen worden gesloopt. De verwachting is, dat hier te zijner tijd vervangende nieuwbouw zal plaatsvinden, aansluitend bij de aanwezige seniorenwoningen.

De plek heeft de typische sfeer van een dorpsrand, met een bijzondere groene setting door het bosperceel en het uitzicht op de lage Maasvallei.



analyseschets

Het programma

Het nieuwe jeugd- en verenigingsgebouw zal een oppervlakte beslaan van zo'n 900 m². De beschikbare oppervlakte bedraagt 2.000 m². Het gebouw bevat onder meer vier zalen, vergader- en bergruimte, keukens en installatieruimte. Specifieke functies zoals de disco vragen om een zorgvuldige inpassing. Hiermee dient in het ontwerp door de architect rekening te worden gehouden.

Parkeren: het aantal benodigde parkeerplaatsen dient in principe op eigen terrein te worden voorzien. 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. Deze kunnen dienen als overloop op drukke tijden.

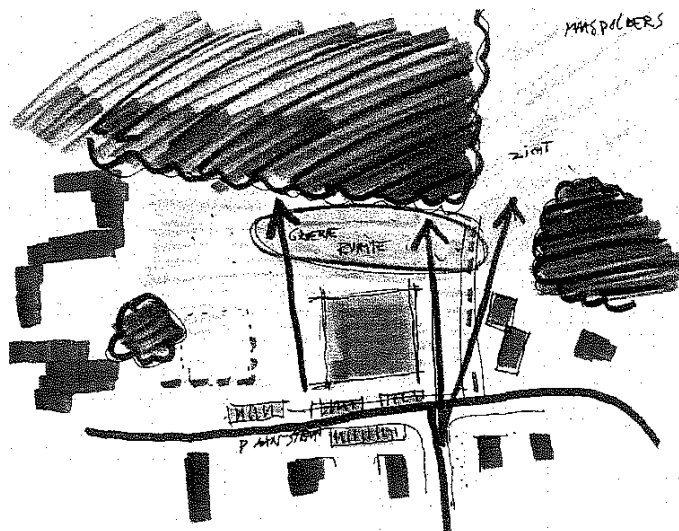


venster op de openheid van de Maaspolders

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. Hiertoe dient de zichtlijn vanuit de St. Janstraat zoveel mogelijk open te blijven. Dat pleit voor een "smalle zijde" aan de Kloosterstraat. Tevens ontstaat tussen het nieuwe gebouw en het bosperceel een prachtige groene ruimte. Deze wordt wellicht deels als begraafplaats ingericht. Voorkomen moet worden dat het parkeren hier dominant wordt. Wij stellen voor om de parkeerplaatsen overwegend haaks, aan de Kloosterstraat, te realiseren. Dit is wellicht niet geheel op eigen terrein, maar zo hoeven geen auto's op het groene achtergebied te parkeren, en wordt ook de doorkijk daarheen niet door auto's geblokkeerd. In het bosperceel bevindt zich een gebouwtje van het Schuttersgilde. Zij parkeren daar nu incidenteel. Bezien moet worden of zij uitwijken naar de straat of dat dit gebruik zo kan blijven.

kwaliteiten van de locatie



Er zijn reeds veertien haakspaarkeerplaatsen aanwezig. Door deze uit te breiden blijven de groene kwaliteiten intact en wordt de snelheid in de Kloosterstraat verlaagd. Het aanwezige weggetje kan dienst doen voor bevoorrading en langzaam verkeer. Dit pad geeft ook toegang tot de agrarische percelen.



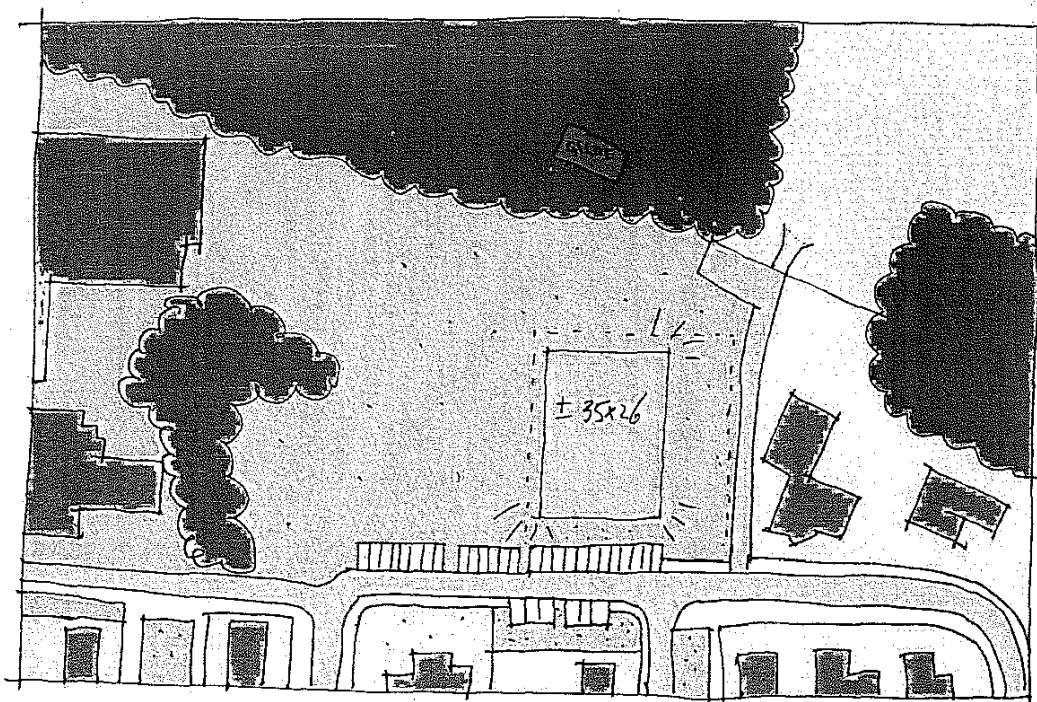
Sint Janstraat met uitzicht op de locatie

Andere toekomstige ontwikkelingen: de locatie van het huidige gebouw zal te zijner tijd anders worden ingevuld.

Stedenbouwkundige randvoorwaarden

Om in te spelen op de bovenomschreven kwaliteiten van de plek worden de volgende stedenbouwkundige randvoorwaarden voorgesteld.

- Parkeervoorzieningen overwegend aan de Kloosterstraat (haaks)
- Bouwgrens op ca 10 meter uit de huidige rijbaan
- Bouwgrens op 18 à 20 meter uit oostelijk gelegen woning
- Bouwgrens op ca 2 meter uit erfrens westzijde
- Bouwvlak ca. 35x26 meter (ruim 900 m²)
- Maximale goothoogte overwegend maximaal 4,5 meter, incidenteel 8 meter.



schets stedenbouwkundige randvoorwaarden

Architectuur

De omgeving vraagt om een vriendelijke architectuur, met warme materialen als hout, glas en baksteen. Het beeld van de "platte bakstenen doos" dient in ieder geval te worden vermeden. Referenties aan agrarische architectuur, zoals de "grote schuur", zijn passend, maar ook een meer een paviljoen-achtige opbouw kan op zijn plaats zijn. Kappen kunnen zeker bijdragen aan een dorps, "Nulands" beeld. Uit kostenoverwegingen zal wellicht moeten worden volstaan met een kap op slechts een gedeelte van het gebouw. Maar ook daarmee kan een passend beeld worden bereikt.

Referentiebeelden architectuur



SAB 12 oktober 2011

110432

