

Bestemmingsplan

“Kernen Maasdonk, herziening Brugstraat 59 Vinkel” Toelichting



Ligging van de planlocatie aan de Brugstraat 59 te Vinkel in de gemeente Maasdonk (Bron: Kadaster). Kadastrale gegevens: sectie C nr.3746

COLOFON:

Opdrachtgever: Fam . van de Biezen,
Van Rijckevorselweg 6
5382 JK Vinkel

Projectleiding gemeente
Maasdonk:

Opdrachtnemer: Buro voor architectuur en stedenbouw
de Bie + de Bie, mevr. E. de Bie

Projectnummer: 2012-Biezen

INHOUD

Toelichting

Hoofdstuk 1. Inleiding

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

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

- 2.1 Gebiedsprofiel
- 2.2 Projectprofiel
- 2.3 Beeldkwaliteit

Hoofdstuk 3. Toetsing aan beleid

- 3.1. Rijksbeleid
- 3.2. Provinciaal beleid
- 3.3. Gemeentelijk beleid

Hoofdstuk 4. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

- 4.1. archeologie en cultuurhistorie
- 4.2 flora en fauna;
- 4.3 bodem;
- 4.4 geluid;
- 4.5 luchtkwaliteit;
- 4.6 kabels en leidingen;
- 4.7 bedrijven en milieuzonering;
- 4.8 externe veiligheid;
- 4.9 water.

Hoofdstuk 5. Juridische vormgeving

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

- 6.1 Economische uitvoerbaarheid
- 6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Hoofdstuk 7. Overleg, inspraak en zienswijzen

Regels

Verbeelding

Hoofdstuk 1. Inleiding

1.1. Aanleiding

De voorliggende ruimtelijke onderbouwing betreft een verplaatsing van het bouwvlak op het perceel Brugstraat 59 te Vinkel, gemeente Maasdonk. Gemeente Maasdonk heeft op basis van eerder afspraken besloten onder voorwaarden medewerking te verlenen aan het verplaatsen van het bouwvlak op het onderhavige perceel.

Een van de voorwaarden is het aanleveren van een goede ruimtelijke onderbouwing, waarin de juridisch-planologische haalbaarheid van het initiatief wordt aangetoond. Samen met de regels en verbeelding vormt dit de basis voor het bestemmingsplan “Kernen Maasdonk, herziening Brugstraat 59, Vinkel”.

Ook zal voor de onderhavige ontwikkeling ten behoeve van de financiële aspecten, een anterieure overeenkomst tussen gemeente en initiatiefnemer worden gesloten.

1.2. Wettelijk en formeel kader

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

1.3. Leeswijzer

Na het inleidende hoofdstuk 1 wordt in hoofdstuk 2 de voorgestane ontwikkeling toegelicht. Hoofdstuk 3 geeft het relevante beleid op rijks-, provinciaal en gemeentelijk nivo weer. In hoofdstuk 4 komen alle relevante ruimtelijke en milieuhygiënische deelaspecten aan bod zoals archeologie, geluid, lucht, flora en fauna etc. In hoofdstuk 5 komt economische uitvoerbaarheid aan de orde.

Hoofdstuk 2. Gebieds- en projectprofiel

2.1. Gebiedsprofiel

Het plangebied ligt in Vinkel, gemeente Maasdonk, aan de Brugstraat 59.

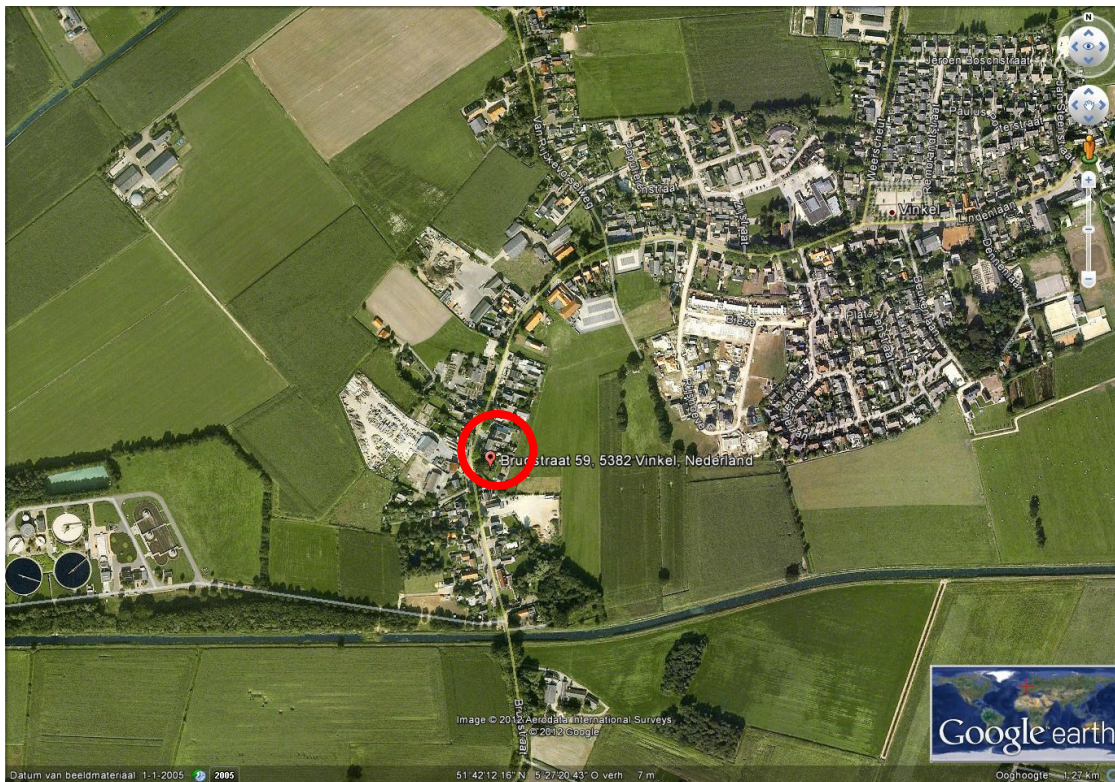
De gemeente Maasdonk heeft een oppervlakte van 36,37 km² en heeft ongeveer 11.200 inwoners.

Maasdonk ligt in het noorden van Noord-Brabant tussen 's-Hertogenbosch en Oss in. De kern Vinkel ligt aan de zuidelijke kant van het grondgebied van de gemeente Maasdonk.

Ontstaansgeschiedenis

De verschillende dorpen uit de gemeente Maasdonk bestaan sinds de periode tussen 1.200 en 1.300.

Op 1 januari 1993 is de gemeente ontstaan doordat de dorpen Geffen, Nuland en uiteindelijk geheel Vinkel werden samengevoegd.



Luchtfoto plangebied (bron: google-earth)

Eigenlijk begint de geschiedenis van Vinkel pas echt op 25 november 1884: de datum van de stichting van de parochie. Die stichting was het gevolg van de watersnood van enkele jaren daarvoor. Kort na de formele stichting verrees de kerk, de voornaamste bindende factor tussen de gehuchten Kaathoven, Nulands Vinkel en Heesch-Vinkel. Geffens Vinkel was nog een vrijwel leeg gebied. Rondom de kerk ontstond begin twintigste eeuw langzamerhand een dorp dat in 1984 trots zijn eerste eeuwfeest vierde.

De naam

De naam Vinkel bestaat als geografisch aanduiding al veel en veel langer dan de parochie. Hij komt namelijk al voor in oorkondes uit 1298 en 1299 waarin hertog Jan II van Brabant verklaart dat hij aan de inwoners van Geffen en Nuland gemeenschappelijke gronden in gebruik gaf. Deze gronden lagen tussen het Rosmalense Maliskamp en het Heessche Zoggel, een gebied dat als "Vinkel" werd aangeduid. Die naam is veelzeggend: 'vinke' of 'fangja' is slechte, lichte turf, maar ook modder. Er groeide heide, en vochtig was het ook. Goed om je schapen te weiden en brandstof uit te winnen.



Omgeving

Het plangebied ligt aan de Brugstraat, de zuidelijke route naar de kern van Vinkel. Brugstraat verwijst dan ook naar de brug over de Groote Wetering (Barriere Wetering), ten zuiden van de voorliggende locatie. De bebouwing aan de Brugstraat is divers. Vrijstaande woningen, tweekappers en bedrijfsmatige bebouwing wisselen elkaar af. De bouwhoogte is over het algemeen 1 a 2 bouwlagen met kap.

Plangebied

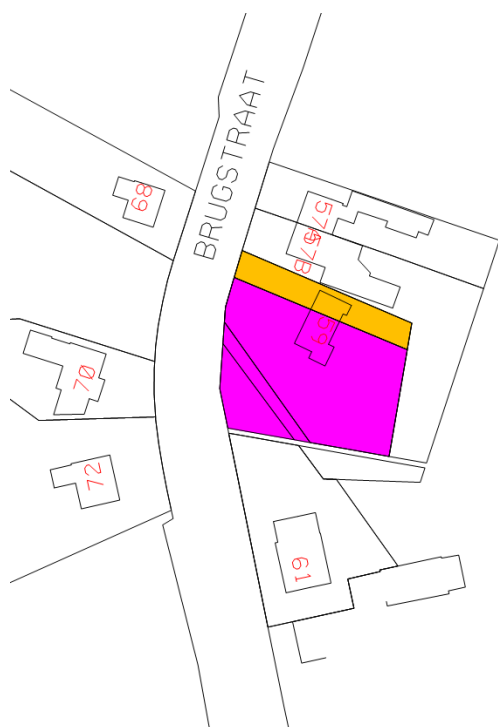
Aan de Brugstraat 59 is sprake van 1 burgerwoning van 1 bouwlaag met kap en een losstaand bijgebouw wat fungeert als schuur. De bestaande woning is vrij ver achterop het perceel gesitueerd. Het perceel heeft een oppervlakte van circa 936 m². Binnen het huidige bestemmingsplan is op dit moment één woning met een bouwhoogte van 1 bouwlaag met kap en bijgebouw(en) toegestaan, ter plaatse van de bestaande woning. Het perceel aan de Brugstraat 59 wordt omzoomd door opgaand groen en gebouwde erfafscheidingen ter plaatse van de aangrenzende woonpercelen. Aan de straatzijde is een brede groenstrook met volwassen bomen aanwezig.



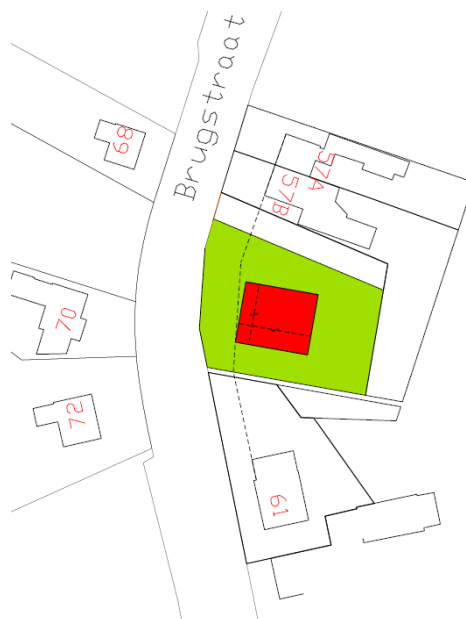
Bestaande woning en schuur vanaf Brugstraat (bron: google-earth)

2.2 Projectprofiel

De voorliggende ontwikkeling gaat uit van het verplaatsen van het bouwvlak wat thans op de bestaande woning is gelegen. Voorgestaan wordt om het bouwvlak te verschuiven naar de Brugstraat, in het midden van het perceel, zodanig dat er meer continuïteit in de voorgevelrooilijn aan de Brugstraat ontstaat en er een meer bruikbaar perceel wordt gerealiseerd. Daarnaast wordt uitgegaan van een bouwhoogte van 2 bouwlagen met kap. Ook hierdoor ontstaat meer continuïteit aan de Brugstraat en wordt aangesloten bij de bouwhoogte van de bebouwing in de directe omgeving, welke overwegend uit 2 bouwlagen met kap bestaat.



Bestaande situatie (roze vlak)



Nieuwe situatie

Uiteraard zullen eventuele toekomstige bijbehorende bouwwerken (max. 90 m²) conform de vigerende bestemmingsplanregeling dienen te worden gesitueerd.

De ontsluiting van het plangebied blijft (ongewijzigd) vanaf de Brugstraat gehandhaafd.

Het parkeren zal op eigen terrein plaatsvinden, waarbij 2 parkeerplaatsen op eigen terrein dienen te worden aangelegd.

Op deze wijze wordt de aanwezige ruimtelijke karakteristiek van de Brugstraat versterkt.

De voorgestane ontwikkeling is in eerder stadium reeds beoordeeld door de gemeente en zowel wat betreft verplaatsing bouwvlak als de verhoging van de goot- en nokhoogte akkoord bevonden (stedenbouwkundige beoordeling bouwplan Brugstraat 59, Vinkel, Jaap Margry, Belleville, 29.01.2013)

2.3 Beeldkwaliteit



Beoogde beeldkwaliteit

De voorliggende locatie is gelegen aan de Brugstraat, een oud lint, waaraan, zoals reeds in paragraaf 2.1 vermeld, een grote diversiteit aan bebouwingselementen zijn gesitueerd. De bouwhoogte varieert van 1 tot 2 bouwlagen met kap. De Brugstraat is in de welstandsnota van de gemeente Maasdonk aangeduid als niveau 1, historisch dorpsgebied.

Het centrale dorpslint van Vinkel vormt tevens het eigenlijke historische dorpsgebied van de kern. Het gebied kenmerkt zich door een grote diversiteit in verschijningsvorm. De bebouwing in het gebied is gerealiseerd in diverse perioden. Naast de woonfunctie komen verspreid ook andere functies voor als kleinschalige bedrijven, horeca en dergelijke. Centraal in Vinkel zijn achter het lint enkele woonbuurten gelegen. Zowel in westelijke als oostelijke richting wordt de dichtheid van het lint minder en zijn op plaatsen doorzichten aanwezig naar het achterliggende buitengebied. De bebouwing in het gebied bestaat uit 1 of 2 bouwlagen en is voorzien van een kap. In het gebied komen verschillende kapvormen voor. De nokrichting is over het algemeen evenwijdig aan de straat gelegen. De daken zijn overwegend voorzien van een antracietkleurig pannendek. Sporadisch komen eveneens daken voor die voorzien zijn van rode dakpannen en rieten kappen. De bebouwing is opgetrokken uit lichtbruine tot roodbruine baksteen.

Voor een nadere omschrijving van de welstandseisen behorende bij het centrale dorpslint van Vinkel wordt volstaan met een verwijzing naar de welstandsnota (2004). In afwijking van de in genoemde criteria wordt voor onderhavige locatie een nokrichting haaks op de straat voorgestaan. De liggen in de bocht van de Brugstraat wordt hierdoor gemarkeerd.

Hoofdstuk 3. Toetsing aan beleid

3.1. Rijksbeleid

3.1.1 SVIR

De SVIR geeft de hoofdlijnen aan van het nationaal ruimtelijke beleid voor de komende decennia. Uitgegaan wordt van een dynamisch, op ontwikkeling gericht ruimtelijk beleid en een heldere verdeling van verantwoordelijkheden tussen het Rijk en de decentrale overheden. Hiermee keert het beleid terug naar de eigenlijke uitgangspunten van het ruimtelijk rijksbeleid en verschuift het accent van ordening naar ontwikkeling.

De SVIR is een integrale nota en brengt zo veel mogelijk rijksbeleid voor ruimtelijke onderwerpen in één nota en vervangt hiermee diverse Planologische Kernbeslissingen (PKB) en ruimtelijk relevante rijksnota's. De hierin vervatte ruimtelijke strategie wordt wat betreft verkeer en vervoer uitgewerkt in de separate PKB Nota Mobiliteit. De economische, ecologische en sociaal-culturele aspecten worden nader uitgewerkt in respectievelijk de Gebiedsgerichte Economische Perspectieven en het Actieplan Bedrijventerreinen, het actieprogramma voor ruimte en cultuur en de Agenda Vitaal Platteland en het daarbij behorende Meerjarenprogramma Groene Ruimte.

In het nationaal ruimtelijk beleid richt het kabinet zich op:

- Versterking van de internationale concurrentiepositie van Nederland;
- Bevordering van krachtige steden en een vitaal platteland;
- Borging en ontwikkeling van belangrijke (inter)nationale ruimtelijke waarden;
- Borging van de veiligheid.

In de SVIR wordt meer verantwoordelijkheid gegeven aan de decentrale overheden. Voor geheel Nederland is een basiskwaliteit geformuleerd waaraan voldaan moet worden. Een verdere verfijning wordt overgelaten aan de decentrale bestuurslagen. De gebieden en netwerken die het kabinet van nationaal belang acht zijn bestemd als Ruimtelijke Hoofdstructuur. In deze gebieden wil het Rijk een nadrukkelijke rol vervullen. De gebieden en netwerken uit de Ruimtelijke Hoofdstructuur zijn voor de ruimtelijke structuur en het functioneren van Nederland van grote betekenis. Voor deze gebieden draagt het Rijk dan ook in het algemeen een grotere verantwoordelijkheid.

Het plangebied valt volgens de SVIR in het gebiedsgericht beleid. In de directe nabijheid van het plangebied is een hoogspanningsverbinding aanwezig. Onderhavige ontwikkeling past binnen de kaders van het SVIR.

3.1.2 Besluit en ministeriële regeling algemene regels ruimtelijke ordening (Barro, Rarro)/AMvB Ruimte

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening, eerste tranche (Barro) is vastgesteld op 22 augustus 2011; en is op 30 december 2011 in werking getreden. Het Barro wordt ook wel de AMvB Ruimte genoemd. Het Barro vloeit voort uit de ontwerp Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR). Het kabinet heeft in de genoemde SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen moet worden ingezet. Het gaat daarbij om het beschermen van de nationale belangen. Deze algemene regels, vastgelegd in het Barro, werken zoveel mogelijk direct door op het niveau van de lokale besluitvorming. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind.

Het wetsvoorstel tot wijziging van de Wro (spoedwet Wro; TK 32 821) wordt, naar aanleiding van het Raad van State-advies over het Barro, eerste tranche, de wettelijke grondslag voor het provinciaal medebewind en ontheffingen verbeterd. Naar aanleiding van het advies van de Raad van State voorziet het Barro thans ook in een bij dit besluit behorende ministeriële regeling (Rarro). In deze regeling is de begrenzing opgenomen van de gebieden uit een aantal titels uit het Barro waarvoor een reservering of een vrijwaring geldt. De aanduiding van deze gebieden is opgenomen in het Barro. Ten aanzien van het onderhavige plangebied zijn er geen regels uit het Barro van toepassing, aangezien er bij de onderhavige ontwikkeling geen nationale belangen zijn gemoeid.

3.2. Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ontwikkeling Noord- Brabant

De provincie heeft in 2010 de Structuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling Noord- Brabant vastgesteld. Deze komt in de plaats van de interim-structuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen en het ruimtelijk beleidsdeel van de reconstructieplannen. In paragraaf 3.8 van de structuurvisie is het beleid met betrekking tot de concentratie van verstedelijking geformuleerd:

De provincie vindt het belangrijk dat er in Noord-Brabant verschil blijft tussen de steden en de kernen in het landelijk gebied. De provincie wil dat er verschillende kwaliteiten worden ontwikkeld voor wonen en werken rond de steden en in het landelijk gebied. Om zo bij te dragen aan een onderscheidend leef- en vestigingsklimaat ter versterking van de kenniseconomie in Brabant. De fysieke leefomgeving levert een bijdrage aan de gezondheid, bijvoorbeeld door goed toegankelijke voorzieningen, een groene leefomgeving, water, een veilige infrastructuur en biedt ruimte voor vrijetijdsbesteding.

In het landelijk gebied bieden vitale kernen landelijke en meer kleinschalige woon- en werkmilieus. Ontwikkelingen voor wonen, werken en voorzieningen zijn gericht op de eigen behoefte. Voor de opvang van de woningbouwbehoefte geldt het principe van bouwen voor migratiesaldo-nul. Om de leefomgeving aantrekkelijk te houden, verplaatsen bedrijven die hier qua aard, schaal en functie niet meer bij passen naar werklocaties rond de steden. Leefbaarheid is een belangrijk aandachtspunt. Samen met de bewoners wordt gezocht naar mogelijkheden om gemeenschappelijke voorzieningen voor de kernen te behouden.

Conclusie Structuurvisie ruimtelijke ontwikkeling Noord- Brabant

Voorliggende ontwikkeling past in de provinciale visie ten aanzien van verstedelijking in het landelijk gebied. Het plan voorziet in de woningbouwbehoefte van Maasdonk en zorgt voor versterking van de leefbaarheid van de kern Vinkel. De huidige woning, welke niet meer voldoet aan de hedendaagse eisen van comfort, duurzaamheid en leefbaarheid wordt vervangen door een duurzame woonsituatie.

Ontwerpstructuurvisie ruimtelijke ontwikkeling Noord-Brabant

De provincie Noord-Brabant heeft begin juli 2013 de huidige Structuurvisie Ruimtelijke Ontwikkeling Noord-Brabant (2010) gedeeltelijk herzien en als ontwerp ter inzage gelegd. Deze partiële herziening richt zich alleen op het verwerken van besluitvorming die op provinciaal niveau al heeft plaatsgehad. De grootste wijzigingen ten opzichte van de vigerende provinciale structuurvisie hebben te maken met 'De transitie van stad en platteland, een nieuwe koers' en met 'Brabant als onderdeel van de top van de Europese kennis- en innovatieregio'. De provincie wil, meer dan voorheen, het denken en handelen van burgers en ondernemers vertrekpunt laten zijn voor ontwikkelingen. De overheid stuurt daarbij vanuit een heldere visie op randvoorwaarden, die burgers, ondernemers en hun organisaties invullen en realiseren. Maatschappelijke participatie wordt de focus, de overheid neemt het oplossen van maatschappelijke problemen niet over, maar ondersteunt deze. De provincie daagt burgers en ondernemers uit om bij te dragen aan een vitaal Brabant. Een onderdeel hiervan is de transitie naar een zorgvuldige veehouderij. Voor een top kennis- en innovatieregio op Europees niveau is onder andere een sterke agglomeratiekracht nodig. De provincie wil zich daarom meer gaan richten op het versterken van het stedelijk netwerk in Brabant (samen met alle overige betrokken partijen).

Conclusie ontwerpstructuurvisie ruimtelijke ontwikkeling Noord-Brabant

De aanpassingen aan de vigerende provinciale structuurvisie hebben geen invloed op voorliggende ontwikkeling. De conclusie die gesteld is op basis van de vigerende provinciale structuurvisie blijft ook bij inwerkingtreding van de provinciale ontwerpstructuurvisie onverkort van toepassing.

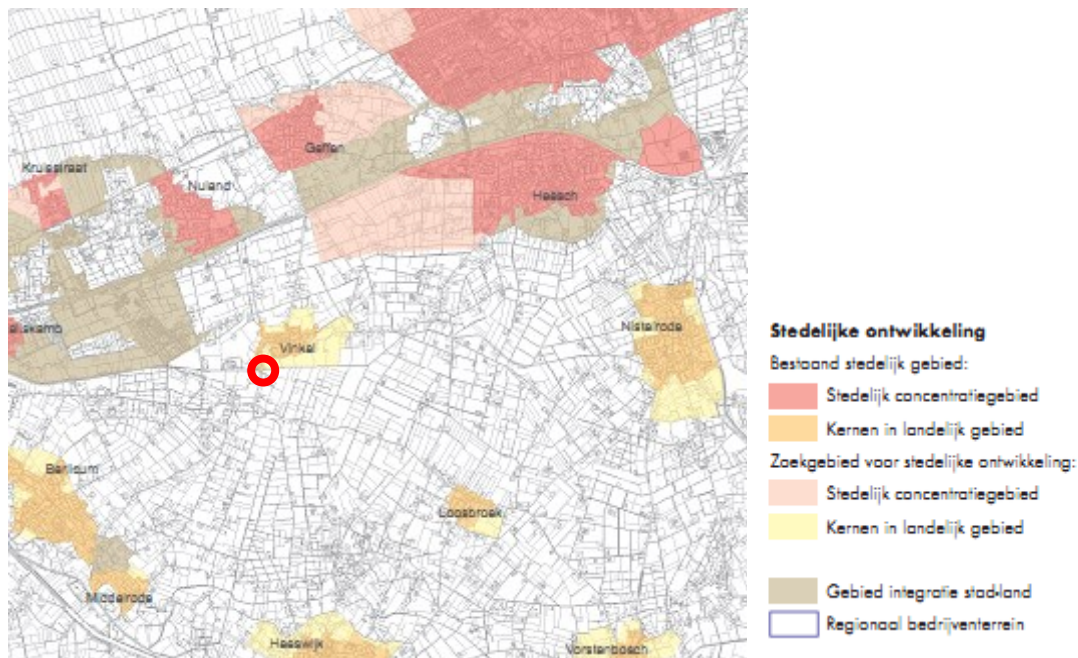
3.2.2. Verordening ruimte 2012

Met ingang van 1 juni 2012 is de Verordening Ruimte 2012 in werking getreden. De onderwerpen die in de verordening staan, komen uit de provinciale structuurvisie. Daarin staat welke belangen de provincie wil behartigen en hoe ze dat wil doen. De verordening is daarbij een van de manieren om die provinciale belangen veilig te stellen.

Belangrijke onderwerpen in de Verordening ruimte zijn:

- ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkelingen;
- natuurgebieden en andere gebieden met waarden;
- agrarische ontwikkelingen, waaronder de intensieve veehouderij;
- overige ontwikkelingen in het landelijk gebied.

Bij deze verordening horen diverse kaartlagen. Voor onderhavige locatie is alleen de kaartlaag Stedelijke Ontwikkeling van toepassing. Op deze kaart is de locatie als bestaand stedelijk gebied, kernen in landelijk gebied aangeduid. Zie onderstaande uitsnede van de kaartlaag Stedelijke Ontwikkeling.



Kaartlaag stedelijke ontwikkeling. Verordening Ruimte 2012

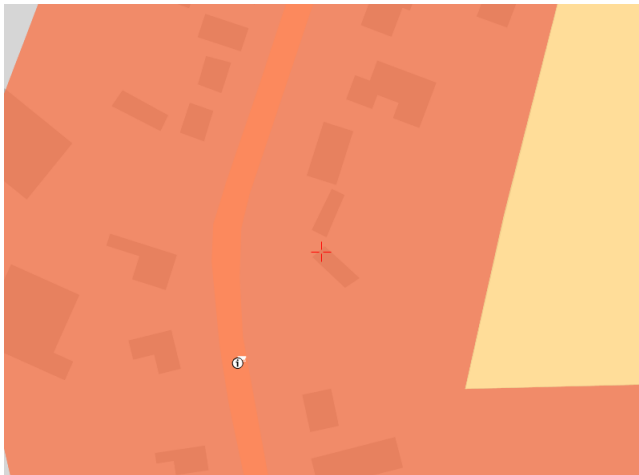
Binnen het als zodanig aangewezen stedelijk gebied is de gemeente in het algemeen vrij – binnen de grenzen van andere wetgeving – om te voorzien in stedelijke ontwikkeling.

Wel bevat de Verordening ruimte specifieke regels voor nieuwbouw van woningen (artikel 3.5) en aan te leggen of uit te breiden bedrijventerreinen en kantorenlocaties (artikel 3.6), regels voor bestaande bedrijventerreinen en kantorenlocaties (artikel 3.7) en regels voor bestaande en nieuw te vestigen bedrijven in kernen in landelijk gebied (artikel 3.8).

Conclusie Verordening Ruimte 2012

Uit het voorgaande blijkt dat het provinciaal beleid ruimte laat voor de verplaatsing van een bouwvlak van een woning.

Verordening Ruimte 2014 (ontwerp)



Thema-kaart stedelijke ontwikkeling: Verordening Ruimte 2014 (ontwerp)

De provincie Noord-Brabant heeft net als voor de structuurvisie ruimtelijke ontwikkeling Noord-Brabant een herziene versie van de Verordening Ruimte 2012 als ontwerp ter inzage gelegd (zomer 2013). De Verordening Ruimte 2014 is een verscherpte versie van de vigerende Verordening Ruimte 2012. Zo is met name de structuur/opbouw van de regels aangepast (gebruiksvriendelijker), is er een integrale kaartlaag van toepassing en zijn er veranderingen doorgevoerd met betrekking tot veehouderijen en mestverwerking. Verder zijn de regels m.b.t. water minder strikt opgenomen, dit betekent echter niet dat hiermee geen rekening meer gehouden hoeft te worden. De Provinciale Milieu Verordening die doorvertaald was in de Verordening Ruimte 2012 is nog steeds onverkort van toepassing. Uit de visiekaart behorende bij de herziening blijkt dat de locatie voor voorgestane ontwikkeling nog steeds binnen het bestaand stedelijk gebied – kern in landelijk gebied valt. De regels m.b.t. nieuwbouw van woningen in het bestaand stedelijk gebied zijn ongewijzigd ten opzichte van de regels zoals in de vigerende Verordening Ruimte 2012. Gewijzigd is wel de regeling met betrekking tot bevordering van ruimtelijke kwaliteit. Dit geldt niet alleen meer voor ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied. De toelichting bij een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling bevat een verantwoording dat het plan bijdraagt aan de zorg voor het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit van het daarbij betrokken gebied en de naaste omgeving en laat zien dat toepassing is gegeven aan het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Het principe van zorgvuldig ruimtegebruik houdt voor ruimtelijke ontwikkelingen in ieder geval in dat uitbreiding van het op grond van het geldende bestemmingsplan toegestane ruimtebeslag slechts is toegestaan mits de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde ruimtelijke ontwikkeling binnen dat toegestane ruimtebeslag te doen plaatsvinden en in geval van stedelijke ontwikkeling moet aangegeven worden dat toepassing is gegeven aan artikel 3.1.6, tweede lid, van het Besluit ruimtelijke ordening (ladder voor duurzame verstedelijking). Ten behoeve van het behoud en de bevordering van de ruimtelijke kwaliteit bevat de toelichting bij een bestemmingsplan een verantwoording waaruit blijkt dat

- in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling voor de in het plan begrepen gronden en de naaste omgeving, in het bijzonder wat betreft de bodemkwaliteit, de waterhuishouding, de in de grond aanwezige of te verwachten monumenten, de cultuurhistorische waarden, de ecologische waarden, de aardkundige waarden en de landschappelijke waarden;
- de omvang van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling, de omvang van de bebouwing en de beoogde functie, past in de omgeving gelet op de bestaande en toekomstige functies in de omgeving en de effecten die de ontwikkeling op die functies heeft;
- een op de beoogde ruimtelijke ontwikkeling afgestemde afwijking van het personen- en goederenvervoer is verzekerd, waaronder een goede aansluiting op de aanwezige infrastructuur van weg, water of spoor, inclusief openbaar vervoer, een en ander onder onverminderd hetgeen in hoofdstuk 7 van de Wet milieubeheer en elders in deze verordening is bepaald.

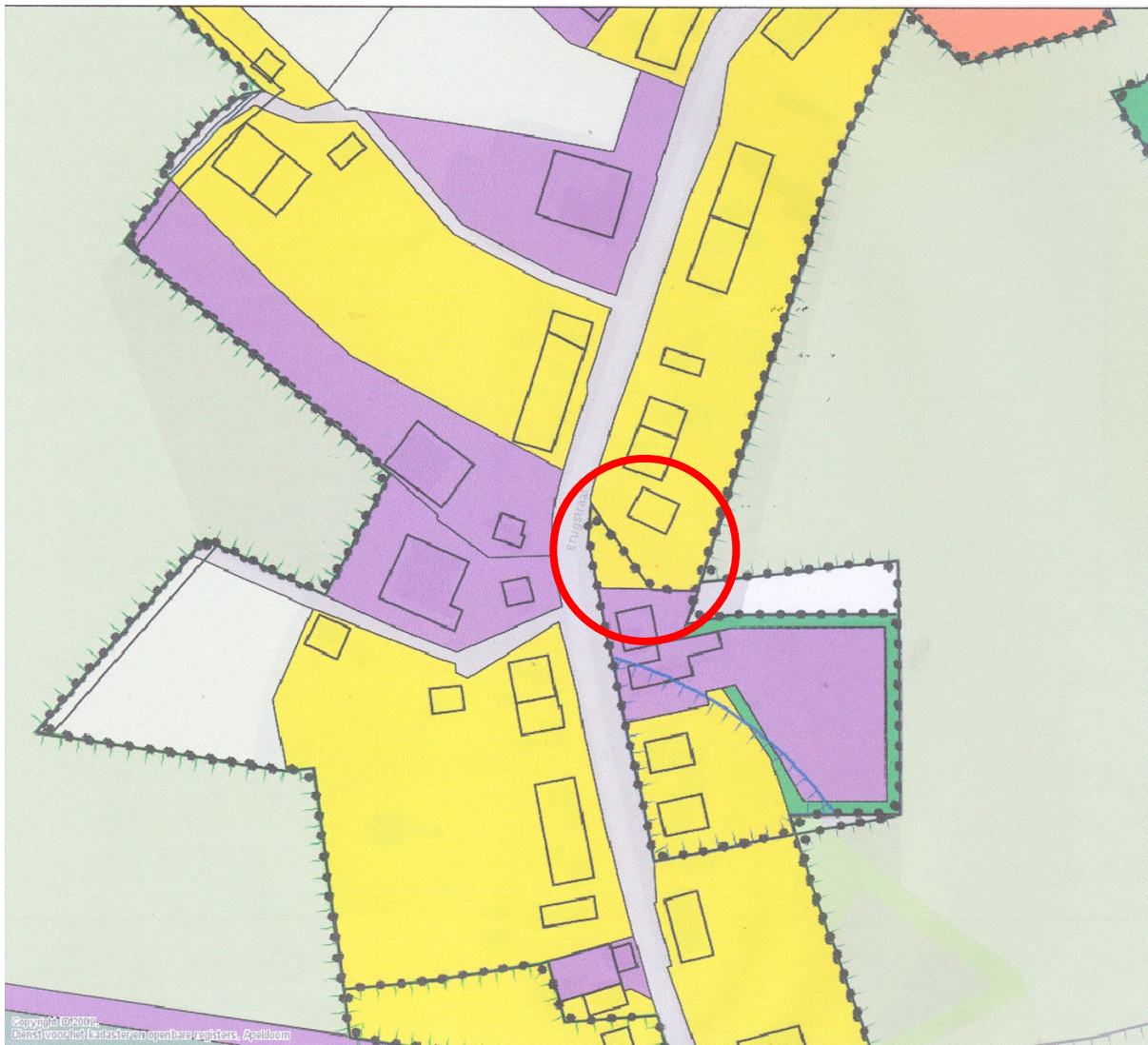
Conclusie Verordening Ruimte 2014 (ontwerp)

Geconcludeerd kan worden dat de hierboven gestelde conclusie inzake de Verordening Ruimte 2012 in relatie tot onderhavige ontwikkeling, zij het op basis van andere artikelen, nog steeds van toepassing is. Bij deze ontwikkeling alsmede in dit bestemmingsplan is sprake van zorgvuldig ruimtegebruik. Het plan is niet in strijd met de aanvullend in de Verordening ruimte 2014 opgenomen regels met betrekking tot bevordering van de ruimtelijke kwaliteit. Er wordt geen extra bebouwing mogelijk gemaakt. Het gaat slechts om een verplaatsing van een bouwblok.

3.3. Gemeentelijk beleid

Vigerend bestemmingsplan

Het plangebied valt gedeeltelijk binnen de grenzen van het bestemmingsplan Kernen Maasdonk-Vinkel (goedgekeurd 26 april 2006) en gedeeltelijk binnen de grenzen van het bestemmingsplan Kernen Maasdonk, herziening Brugstraat 61-63a vinkel (onherroepelijk 24 november 2009). In beide bestemmingsplannen heeft het voorliggende bestemmingsplan de bestemming wonen.



Vigerend bestemmingsplan Maasdonken kernen-Vinkel

In de vigerende bestemmingsplannen voor dit gebied is het bouwvlak voor de woning gelegen op de bestaande woning. Het bouwvlak heeft een afmeting van 12m breed en 15 m diep. Op het bouwvlak is de bouw van 1 woning toegestaan met een goothoogte van maximaal 4,5 m en een bouwhoogte van maximaal 8 m.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling past niet binnen de contouren van de vigerende bestemmingsplannen.

Volkshuisvestelijk beleid

Voorliggende ontwikkeling betreft het verplaatsen van een woning. Het aantal bestemde woningen blijft derhalve gelijk, waardoor toetsing aan het gemeentelijke volkshuisvestelijk beleid niet nodig is.

Hoofdstuk 4. Ruimtelijke en milieuhygiënische aspecten

Hoewel onderhavige ontwikkeling ogenschijnlijk kleinschalig is, is het bij elke ruimtelijke ingreep noodzakelijk om in beeld te brengen hoe deze van invloed is op een aantal omgevingsaspecten. In deze paragraaf wordt per (relevant) aspect gezien wat deze invloed is en in hoeverre dat acceptabel is dan wel binnen de daarvoor bepaalde wet- en regelgeving past.

De volgende omgevingsaspecten worden achtereenvolgens behandeld:

- archeologie en cultuurhistorie
- flora en fauna;
- bodem;
- geluid;
- luchtkwaliteit;
- kabels en leidingen;
- bedrijven en milieuzonering;
- externe veiligheid;
- water.

Per omgevingsaspect zal geconcludeerd worden wat de impact van het thema is op de voorgestane ontwikkeling

4.1. Cultuurhistorie en archeologie

Cultuurhistorie

Bij de afweging of een ruimtelijke ontwikkeling mogelijk is, dient nagegaan te worden of er binnen of rondom het plangebied archeologische en cultuurhistorische waarden aanwezig zijn. Het aanwezig zijn van deze waarden wil niet per definitie zeggen dat een bepaalde ruimtelijke ontwikkeling niet realiseerbaar is, maar geeft wel aan dat zorgvuldig omgaan met deze waarden vereist is.

Conclusie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2006 van de provincie Noord-Brabant staat de Brugstraat aangeduid als geografische lijn met een hoge cultuurhistorische waarde. Het verplaatsen van het bouwvlak meer naar deze route benadrukt de kromming van de weg en zal de lijn in ruimtelijk opzicht versterken.

Archeologie

De Wet op de Archeologische Monumentenzorg beoogt het culturele en archeologische erfgoed te beschermen. In deze wet wordt de eigen rol van de overheden officieel bekrachtigd. Gemeenten moeten rekening houden met archeologie bij nieuwe bestemmingsplannen. De uitgangspunten van de wet zijn:

- Archeologische waarden zoveel mogelijk in de bodem bewaren en alleen opgraven als behoud in de bodem (in situ) niet mogelijk is;
- De initiatiefnemer van een ruimtelijke ontwikkeling moet in een vroegtijdig stadium aangeven hoe met eventuele archeologische waarden bij bodemverstorende ingrepen zal worden omgegaan. Dit houdt in een verplichting tot vooronderzoek bij werkzaamheden die de grond gaan verstoren;
- Bodemverstoorders betalen archeologisch onderzoek en mogelijke opgravingen.

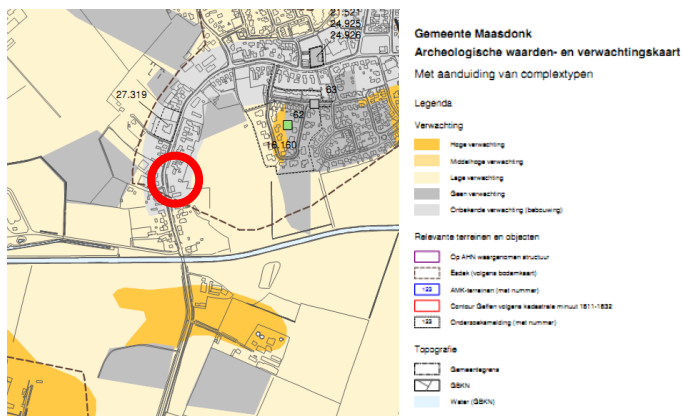
De kosten voor noodzakelijke archeologische werkzaamheden komen ten laste van de initiatiefnemer.

Door de gemeente Maasdonk is een waarden- en verwachtingenkaart gemaakt ten aanzien van de archeologische waarden. Voor het onderhavige plangebied is de verwachting onbekend.

De gemeentelijke erfgoedverordening stelt vervolgens in hoofdstuk 5. Instandhouding van archeologische terreinen, artikel 16, lid 2 sub a. dat indien het om een gebied gaat met onbekende archeologische verwachtingswaarde, waarbij de bodem dieper wordt verstoord dan 50 cm onder de oppervlakte en het te verstoren gebied kleiner is dan 250 m², het gebied verstoort mag worden.

Conclusie

Voorliggende ontwikkeling betreft het verplaatsen van een bouwvlak van 12,5 m.bij 15 m. waarop een woning gerealiseerd mag worden. Deze oppervlakte is kleiner dan de toegestane 250 m², waardoor aanvullend archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.



Fragment archeologische waarden- en verwachtingskaart gemeente Maasdonk

4.2. Flora en fauna

De vogelrichtlijn en de habitatrichtlijn zijn richtlijnen van de Europese Unie waarin aangegeven wordt welke soorten en welke typen natuurgebieden beschermd moeten worden door de lidstaten. De Vogelrichtlijn, 2 april 1979, bevat een lijst van 187 zeldzame soorten of bedreigde vogelsoorten. Voor deze vogelsoorten en voor belangrijke overwinteringsgebieden van trekvogels zijn vogelrichtlijngebieden aangewezen. De Habitatrichtlijn dateert uit 1992. Hierin staat de bescherming van natuurlijke en half-natuurlijke habitats centraal. In de bijlagen van de Habitatrichtlijn worden 500 plantensoorten, 200 diersoorten (geen vogels, omdat die al onder de vogelrichtlijn vallen) en 198 habitats genoemd. Ook voor de Habitatrichtlijn zijn Habitatrichtlijngebieden aangewezen. De gebieden die vallen onder beide richtlijnen moeten uitgroeien tot een Europees netwerk van natuurgebieden. Dit netwerk wordt Natura 2000 genoemd. De uitvoeringsinstrumenten voor de Vogelrichtlijn en de Habitatrichtlijn in Nederland zijn de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. De natuurbeschermingswet regelt gebiedsbescherming, de Flora- en faunawet regelt de soortenbescherming.

Als gevolg van het in werking treden van de Flora- en faunawet en de Natuurbeschermingswet 1998 heeft de natuurtoets een zwaarder karakter gekregen in de ruimtelijke ordening. Ruimtelijke ingrepen mogen geen schade toebrengen aan beschermde diersoorten en plantensoorten en beschermde natuurgebieden. Het plangebied ligt niet in of in de nabijheid van een Ecologische Hoofdstructuur (EHS), Natura 2000-gebied of andere beschermde natuurgebieden. Er is daarom geen nadelige invloed hierop. Wat betreft de invloed van de ontwikkeling op beschermde diersoorten en plantensoorten wordt hieronder ingegaan.

Planten

Beschermde planten worden niet aangetroffen. Het huidige bouwvlak is geen geschikte leefomgeving voor (strikt) beschermde soorten. Geschikte habitats zoals oude vochtige muren, of andere specifieke standplaatsen zijn er niet, zodat de aanwezigheid van beschermde planten kan worden uitgesloten.

Grondgebonden zoogdieren

Het bestaande woonhuis is ontoegankelijk voor grondgebonden zoogdieren. De verhardingen en het gazon is géén leefomgeving voor strikt beschermde grondgebonden zoogdieren, zodat deze met zekerheid uitgesloten kunnen worden.

Vleermuizen

Het te slopen woonhuis is voor vleermuizen ontoegankelijk en ongeschikt. Spouwmuren zijn niet voorzien van geschikte openingen. Timmerwerk van het dak sluit nauw aan op de gevel, zodat dit eveneens ontoegankelijk was. De dakpannen sluiten goed op elkaar aan en zijn eveneens ontoegankelijk. De aanwezigheid van

vleermuizen in het woonhuis kan met zekerheid worden uitgesloten. De nieuwbouw heeft daarnaast géén effect op eventueel aanwezige foeragerende dieren in de omgeving.

Vogels

Ook voor vogels is het te slopen pand ontoegankelijk en dus ongeschikt. De aanwezigheid van vogels in de bebouwing kan met zekerheid worden uitgesloten. In de randbeplantingen/ jonge bomen worden algemene broedvogels verwacht van tuinen en parken zoals merel, zanglijster en roodborst. Het betreft allen uiterst algemene soorten uit categorie 5. Van deze soorten zijn in gebruik zijnde nesten in het broedseizoen beschermd. Alléén in specifieke omstandigheden, waarbij geen alternatieven kunnen worden gevonden zijn deze soorten jaarrond beschermd. Op het plangebied / de plannen is dit niet aan de orde.

Overige soortgroepen

Voor de overige door de Flora- en faunawet beschermde soortgroepen ontbreekt geschikt leefgebied.

Conclusie

Het te slopen woonhuis is ontoegankelijk voor beschermde soorten.

Door dit gegeven kan de aanwezigheid van strikter beschermde soorten in de bebouwing met zekerheid worden uitgesloten. Overige delen van het toekomstige bouwblok zijn eveneens geen leefomgeving voor strikter beschermde soorten. In randbeplantingen in de nabijheid van het toekomstige bouwblok worden algemene broedvogels verwacht van parken en tuinen.

Op basis van deze toetsing wordt aanbevolen tijdens de sloopwerkzaamheden en de bouwwerkzaamheden rekening te houden met eventueel broedende vogels. Door te werken buiten het broedseizoen is dit eenvoudig te voorkomen: periode augustus t/m half maart. Werken in het broedseizoen is mogelijk als men voorkomt dat vogels in de nabijheid van de werkzaamheden tot broeden komen. Door te starten vóór het broedseizoen en de werkzaamheden met een maximale tussenpoos van één week uit te voeren zullen vogels de directe omgeving mijden.

4.3. Bodem

Voor de voorliggende locatie is door Terra Milieu een bodemonderzoek uitgevoerd conform NEN 5725. Tijdens het onderzoek werd nabij de bestaande schuur een stukje asbest aangetroffen (zie bodemonderzoek 12-178VBO-RAP Brugstraat 59 Vinkel, Terra Milieu in de bijlage). Navraag bij de eigenaar van de onderhavige locatie heeft geleerd dat in 1999 de asbesthoudende dakplaten van de schuur zijn verwijderd en dat deze destijds conform een regeling van ZLTO, gratis konden worden aangeboden ter vernietiging (bewijs van storting is opvraagbaar bij ZLTO).

Gelet op het feit dat asbest is aangetroffen direct nabij de bestaande schuur heeft Terra Milieu een vervolgonderzoek gedaan conform NEN 5707 (zie rapport 12-181AIB Brugstraat 59 Vinkel, bijlage). Er zijn daartoe 5 gaten gegraven, waarin boringen zijn geplaatst. In 1 gat, wederom in de directe nabijheid van de schuur, is een zeer klein stukje asbest aangetroffen (4 gr.).

Conclusie

Hoewel de locatie op basis van deze informatie nog steeds als verdacht zou moeten worden aangemerkt, kan gezien de aard van de voorliggende ontwikkeling (het verplaatsen van het reeds bestaande bouwvlak voor een woning naar de zijde Brugstraat) redelijkerwijs gesteld worden dat de voorliggende ontwikkeling op basis van de onderzoeken gerealiseerd kan worden. In beide onderzoeken is duidelijk waarneembaar dat de onderzochte locaties ter plaatse van het beoogde bouwvlak niet verdacht zijn en geschikt zijn voor de woonfunctie.

Bovendien mag verwacht worden dat de te verwachten asbestconcentratie op deze locatie kleiner zal zijn dan 100 mg/kg, hetgeen als maximaal toelaatbare norm ten aanzien van aanwezig hechtgebonden asbest wordt aangehouden.

Beide rapportages zijn als aparte bijlagen bijgevoegd.

4.4. Geluid

Er is een onderzoek ingesteld naar de geluidbelasting door wegverkeer op woningbouwlocatie Brugstraat 59 te Vinkel. De huidige woning wordt vervangen door een nieuwe woning die op kortere afstand van de Brugstraat wordt gebouwd. De woningbouwlocatie is gelegen binnen de bebouwde kom van Vinkel. De geplande woning ligt op ca. 12 meter uit de as van de Brugstraat. De Brugstraat is een 30 km weg

zonder geluidzone. Een situatieoverzicht is weergegeven in tekening 1 in bijlage I en figuur 1 in bijlage II van het onderzoeksrapport (zie bijlage).

Conform het geluidbeleid van de gemeente Maasdonk is de geluidbelasting door de Brugstraat onderzocht in het kader van een goede ruimtelijke ordening. De geluidbelasting is berekend met behulp van een rekenmodel op basis van de weg- en verkeersgegevens zoals aangeleverd door de gemeente.

De geluidbelasting bedraagt 63 dB zonder aftrek ten gevolge van wegverkeer op de Brugstraat. Omdat op de Brugstaat een maximum snelheid geldt van 30 km/uur heeft de weg geen zone in de zin van de Wgh. De geluidbelasting wordt daarom niet getoetst in het kader van de Wet Geluidhinder maar wel in het kader van een goede ruimtelijke ordening.

Maatregelen aan de bron of in de overdracht brengen veelal hoge kosten met zich mee. Meer relatief kleine ontwikkelingen zijn dergelijke maatregelen niet doelmatig. In het geluidbeleid van de gemeente Maasdonk is daarom aangegeven dat voor initiatieven die betrekking hebben op maximaal 6 woningen geen onderzoek nodig is naar maatregelen aan de bron en in de overdracht. Een onderzoek naar dergelijke maatregelen is in dit verband dan ook achterwege gelaten.

De Brugstraat kent geen zone in de zin van de Wgh. Er hoeft, conform het geluidbeleid van de gemeente Maasdonk, voor de woning daarom geen hogere waarde te worden aangevraagd.

De gemeente wil zich ook op locaties met een hogere geluidbelasting inzetten voor een leefbare situatie en stelt daarom voorwaarden aangaande een geluidluwe gevel. De woning heeft een dergelijke geluidluwe achtergevel met een geluidbelasting ver onder de voorkeursgrenswaarde.

Conclusie

De hoogste geluidbelasting op de gevels van de woning bedraagt 63 dB zonder aftrek (zie tabel II.2 van het onderzoeksrapport, in de bijlage). De benodigde karakteristieke geluidwering GA_{k} bedraagt dan 30 dB. Er zijn aanvullende geluidwerende voorzieningen nodig voor de voor- en zijgevels van de woning. Hiermee zal bij het uiteindelijke ontwerp van de woning rekening worden gehouden. Korthedshalve wordt voor het volledige onderzoek verwezen naar de aparte bijlage.

4.5. Luchtkwaliteit

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

Het project zelf biedt geen mogelijkheden om overschrijdingen teniet te doen, noch staat het project het bereiken van de algemene doelstelling voor luchtkwaliteit in de weg. Voor projecten van geringe omvang geldt bovendien op grond van jurisprudentie van de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State en op grond van het Besluit niet in betekenende mate (NIBM) dat hiervoor geen afzonderlijke luchtkwaliteitstoets nodig is. Dit is het geval als aannemelijk is dat een project een toename van de concentratie van fijn stof (PM₁₀) of stikstofdioxide (NO₂) veroorzaakt die niet meer bedraagt dan 3% van de jaargemiddelde concentratie van die stof.

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

Conclusie

Het onderhavige project betreft het verplaatsen van een reeds bestaand bouwvlak, zodat duidelijk is dat het niet in betekenende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging zodat nader onderzoek niet noodzakelijk is.

4.6. Kabels en leidingen

Binnen de projectlocatie zijn geen planologisch kabels of leidingen (gas of brandstof) aanwezig die een belemmering kunnen vormen voor de uitvoering van het bouwplan. Er is wel sprake van leidingen die planologisch niet relevant zijn zoals de riolering en leidingen / kabels ten behoeve van nutsvoorzieningen. Bij de feitelijke uitvoering van de bouwwerkzaamheden zal hiermee, voor zover nodig rekening worden gehouden.

Conclusie

Voorliggende planontwikkeling kent geen belemmeringen in het kader van aanwezige kabels en/of leidingen.

4.7. bedrijven en milieuzonering

Geluid

Het doel van milieuzonering is om te komen tot een optimale kwaliteit van de leefomgeving. Instrumenten van ruimtelijke ordening en milieu kunnen elkaar daarbij ondersteunen. Om tot een optimale invulling van de ruimte te komen, onderscheidt de Vereniging van Nederlandse Gemeenten in haar brochure Bedrijven en Milieuzonering (2009) diverse omgevingstypen. In de brochure zijn de in acht te nemen afstanden gekoppeld aan de hinder (stank, stof, geluid en gevaar) die een bepaalde activiteit met zich meebrengt. In de directe nabijheid van de plangebied bevinden zich een tweetal transportbedrijven (H. van den Berg Transport bv Brugstraat 61 en van der Donk Transport, Brugstraat 70) en een bouwbedrijf Heijbra Holding bv, Brugstraat 72. De richtafstanden van een transportbedrijf betreffen 100 m voor geluid, 30 m voor gevaar en voor een bouwbedrijf kleiner dan 2000 m², voor geluid 50 m, stof 30 m en geur/gevaar 10 m, allen gemeten vanaf de bouwblok (bouwvlak)grens. Gelet op de aanwezige afstanden is voor beide bedrijfssectoren derhalve het geluid maatgevend.

Door adviesburo van der Boom is een onderzoek is uitgevoerd conform de Handleiding meten en rekenen industrielawaai (VROM, 1999). Daarnaast is gebruik gemaakt van kengetallen en archiefgegevens ten aanzien van de geluidemissie van activiteiten en bronnen.

Onderzocht wordt of de nieuwe woning een belemmering voor de bedrijfsvoering vormt dan wel een (te) hoge geluidbelasting ondervindt. Bekeken is of de geluidbelasting op de *nieuwe* woning hoger ligt dan op de *bestaande* woningen.

Daartoe is de situatie gemodelleerd in een indicatief akoestisch model, zoals bijgevoegd bij het rapport. Uitgegaan is van een aantal rijroutes op de terreinen van de bedrijven en een shovel op het bedrijf aan de zuidzijde. Voor de rijroutes is uitgegaan van 20 rijbewegingen van vrachtwagens overdag. De shovel of kraan is ca 2 uur overdag in bedrijf t.b.v. het laden/lossen van materiaal. De absolute geluidbelasting is voor dit onderzoek niet relevant omdat alleen wordt gekeken naar de relatieve geluidbelastingen op de bestaande en nieuwe woningen.

Uit de berekeningen blijkt dat:

- met betrekking tot het langtijdgemiddelde beoordelingsniveau L_A,lt de nieuwe woning niet maatgevend is voor de beperking van de geluidbelasting van bedrijven, met andere woorden: voor elk bedrijf is een bestaande woning maatgevend. De nieuwe woning vormt daarmee geen belemmering voor de geluidruimte van de bedrijven
- met betrekking tot de maximale geluidniveaus: de nieuwe woning is voor geen van de bedrijven maatgevend; de woning vormt daarmee geen belemmering voor de bedrijfsvoering.

Ook zal de nieuwe woning geen geluidbelasting gaan ondervinden die hoger ligt dan is toegestaan op de bestaande woningen.

Geur

In de directe nabijheid van het plangebied zijn geen agrarische bedrijven met een milieucirkel gelegen over het plangebied.

Conclusie

Er bestaan geen belemmeringen voor het initiatief vanuit het aspect bedrijven milieuzonering. Het akoestisch rapport is als aparte bijlage bijgevoegd.

4.8. Externe veiligheid

Externe veiligheid betreft het risico dat aan bepaalde activiteiten verbonden is voor niet bij de activiteit betrokken personen.

Het externe veiligheidsbeleid richt zich op het voorkomen en beheersen van risicovolle bedrijfsactiviteiten en van risicovol transport (onder andere van gevaarlijke stoffen). Het gaat daarbij om de bescherming van individuele burgers en groepen tegen ongevallen met gevaarlijke stoffen of omstandigheden.

Risicobronnen kunnen onderscheiden worden in risicovolle inrichtingen (onder andere lpg-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen en leidingen (onder andere aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit). Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Conclusie

OP Brugstraat 82 is een benzinestation gesitueerd (Haan). Bij dit benzinestation is een LPG-vulpunt aanwezig. De afstand van deze inrichting tot aan de voorgestane ontwikkeling bedraagt meer dan 150 m en valt daarmee niet binnen de veiligheidszone behorende bij een LPG-vulpunt (80 m).

De projectlocatie is voor het overige niet gelegen in het invloedsgebied van risicovolle inrichtingen, van transportroutes en van leidingen.

Op het gebied van externe veiligheid zijn derhalve geen belemmeringen te verwachten voor de beoogde ontwikkeling.

4.9 Water

De watertoets is wettelijk verankerd in artikel 5.1.3 van het Besluit ruimtelijke ordening. Dit besluit verplicht tot het opnemen van 'een beschrijving van de wijze waarop in het bestemmingsplan rekening is gehouden met de gevolgen voor de waterhuishouding' in de toelichting van ruimtelijke plannen van provincies, regionale openbare lichamen en gemeenten in het kader van de Wro.

De procesmatige invulling van de watertoets is geregeld in de Handreiking Watertoets 2 (december 2003) en de aanvulling uit 2007 van het Ministerie van Verkeer en Waterstaat. Voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen gelden de beleidsuitgangspunten, zoals deze ook door het Waterschap Aa en Maas met betrekking tot het duurzaam omgaan met water worden gehanteerd en door de gemeente Maasdonk worden onderschreven. Nieuwe plannen dienen in ieder geval te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie.

Conclusie

Door Terra Milieu is op basis van de uitgevoerde watertoets de aanbeveling gedaan om een infiltratievoorziening van 3 m3 (bij een T=100) aan te leggen tijdens de ontwikkeling van het projectgebied. Het volledige rapport is als aparte bijlage bijgevoegd.

Hoofdstuk 5. Juridische vormgeving

Dit bestemmingsplan is gericht op het mogelijk maken van een woning ter plaatse van het aanwezige kantoor. De bestemmingsplanprocedure is geregeld in de Wro en het Bro. De procedure uit deze wet en dit besluit is gevolgd.

De regels zijn in verschillende hoofdstukken ingedeeld. Hoofdstuk 1 omvat de inleidende regels. In dit hoofdstuk zijn in artikel 1 de begrippen opgesomd en omschreven. In artikel 2 is de wijze van meten opgenomen. In samenhang met deze artikelen moeten de overige artikelen worden gelezen;

Hoofdstuk 2 bevat de bestemmingsregels. Artikel 3 bevat een omschrijving van de bestemming 'Wonen'.

Binnen een bestemmingsvlak is een woning toegestaan met een goot- en bouwhoogte van respectievelijk 6 en 10 meter , alsmede de bij de woning behorende bijgebouwen.

In hoofdstuk 3 van het bestemmingsplan zijn algemene regels opgesteld. In dit hoofdstuk is onder meer de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze is verplicht gesteld in het Bro behorende bij de Wro. In dit hoofdstuk staan ook de algemene afwijkmogelijkheden die van toepassing zijn op het plan. Op grond van het Bro is het verplicht om overgangs- en slotregels op te nemen. Deze bepalingen zijn opgenomen in het laatste hoofdstuk.

Hoofdstuk 6. Uitvoerbaarheid

6.1 Economische uitvoerbaarheid

Het voorliggende plan wordt gerealiseerd op particulier initiatief. De kosten die gepaard gaan met de bijbehorende uitvoeringskosten zijn voor rekening van de initiatiefnemer.

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een anterieure overeenkomst aangegaan waarin de economische uitvoerbaarheid is vastgelegd. Hierin zijn tevens zaken zoals groenaanleg opgenomen. De gemeenteraad zal derhalve bij vaststelling van het bestemmingsplan tevens besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat het kostenverhaal anderszins verzekerd is.

Degene die meent schade te lijden door het vaststellen van een bestemmingsplan, kan een verzoek indienen om een tegemoetkoming van de schade (Artikel 6.1 Wro). Eventuele kosten voortkomend uit de planschade zijn in eerdergenoemde overeenkomst meegenomen.

6.2 Maatschappelijke uitvoerbaarheid

Het bestemmingsplan zal voor een periode van 6 weken voor een ieder ter inzage worden gelegd. In het kader van het vooroverleg zal het bestemmingsplan worden voorgelegd aan de provincie en het waterschap.

Hoofdstuk 7. Overleg, inspraak en zienswijzen

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wro en afdeling 3.4 van de Awb voor een ieder gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. De bekendmaking voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan stond op 18 april 2014 in de Staatscourant, de Streekwijzer en op de website van de gemeente. De stukken lagen vanaf 21 april 2014 gedurende 6 weken in de publieksruimte ter inzage en waren in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Er zijn binnen de termijn geen zienswijzen ontvangen. Het verslag vooroverleg en zienswijzen is als aparte bijlage toegevoegd.

Regels

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

Artikel 2 Wijze van meten

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

Artikel 5 Algemene bouwregels

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Artikel 8 Overige regels

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overangsrecht

Artikel 10 Slotregel

Hoofdstuk 1 INLEIDENDE REGELS

Artikel 1 Begrippen

1.1 plan:

het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening Brugstraat 59, Vinkel' met identificatienummer NL.IMRO.1671.BPKM2013DV000081-01VA van de gemeente Maasdonk;

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels;

1.3 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;

1.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

1.5 aan huis gebonden beroep:

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

1.6 achtererf:

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

1.7 achtergevelrooilijn:

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

1.8 afhankelijke woonruimte:

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

1.9 Algemene Plaatselijke Verordening:

de Algemene Plaatselijke Verordening, zoals vastgesteld door de raad van de gemeente Maasdonk en zoals deze luidt op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.10 bebouwing:

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

1.11 bebouwingspercentage:

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

1.12 bedrijf:

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

1.13 beeldkwaliteit:

de aan een bouwwerk toegekende architectonische waarde voor de bouwkundige vormgeving en ruimtelijke en functionele aspecten;

1.14 begane grond:

de eerste bouwlaag boven het peil;

1.15 bestaand:

op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan;

1.16 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

1.17 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

1.18 bijbehorend bouwwerk:

Uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd en met de aarde verbonden bouwwerk met een dak;

1.19 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk.

1.20 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

1.21 bouwlaag:

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

1.22 bouwperceel:

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

1.23 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel;

1.24 bouwvlak:

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

1.25 bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang die direct en duurzaam met de aarde is verbonden;

1.26 carport:

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

1.27 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop of te huur of in lease aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ter verkoop, ter verhuur, ter leasing, het verkopen, het verhuren en/of leveren van goederen aan personen die deze goederen kopen resp. huren voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit;

1.28 erf:

al dan niet bebouwd perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een hoofdgebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw, en, voor zover een bestemmingsplan van toepassing is, deze die inrichting niet verbieden;

1.29 evenement:

een één of meerdaagse voor het publiek toegankelijke verrichting van vermaak;

1.30 gebouw:

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

1.31 gebruiken:

het doen gebruiken, laten gebruiken en in gebruik geven;

1.32 gevelvlak:

het vlak dat de gevel van een gebouw beslaat, inclusief de tot hetzelfde gebouw behorende overkapte uitsparingen in of aan die gevel;

1.33 (groot)handel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of (af)leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan bedrijven, instellingen of personen ter aanwending in een bedrijfsactiviteit;

1.34 hoofdgebouw:

Een of meer panden, of een gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer panden of bouwwerken op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is;

1.35 horeca:

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

1.36 mantelzorg:

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

1.37 nadere eis:

een (nadere) regel zoals bedoeld in artikel 3.37 van de Wet ruimtelijke ordening;

1.38 omgevingsvergunning:

omgevingsvergunning als bedoeld in artikel 2.1. of 2.2. Wabo;

1.39 ondergronds:

beneden het peil;

1.40 ondergronds bouwwerk:

een (gedeelte van) een bouwwerk, waarvan de bovenkant van de vloer is gelegen op tenminste 1,75 m beneden peil;

1.41 overig bouwwerk:

Een bouwkundige constructie van enige omvang, geen pand zijnde, die direct en duurzaam met de aarde is verbonden.

1.42 parkeervoorziening:

elke al dan niet overdekte stallingsgelegenheid ten behoeve van gemotoriseerd verkeer;

1.43 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;

1.44 seksinrichting:

een voor publiek toegankelijke, besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotische-pornografische aard plaatsvinden; onder seksinrichtingen worden in ieder geval verstaan: een (raam-)prostitutiebedrijf, een seksclub, een privé-huis, een erotische massagesalon, een seksbioscoop, een seksautomatenhal, een sekstheater of parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar;

1.45 standplaats:

het vanaf een vaste plaats op of aan de weg of op een andere voor het publiek toegankelijke en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen of het anderszins aanbieden van goederen of diensten, al dan niet gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel.

1.46 uitvoeren:

het doen uitvoeren, laten uitvoeren en in uitvoering geven;

1.47 verharden van wegen en andere oppervlakteverhardingen:

het aanbrengen van een dichte deklaag in de vorm van bijvoorbeeld klinkers, asfalt of beton;

1.48 voorgevel:

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

1.49 voorgevelrooilijn:

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

1.50 vrijstaande woning:

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

1.51 Wabo

de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, welke op 1 oktober 2010 in werking is getreden;

1.52 weg:

een voor het rij- of ander verkeer bestemde weg of pad, daaronder begrepen de daarin gelegen bruggen en duikers, de tot de weg of pad behorende bermen en zijkanten, alsmede de aan de weg liggende en als zodanig aangeduide parkeergelegenheden;

1.53 woning:

een gebouw of een gedeelte van een gebouw, geschikt en bestemd voor de zelfstandige huisvesting van een huishouden;

1.54 zijerf:

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

Artikel 2 Wijze van meten

Bij de toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 lengte, breedte en diepte van een bouwwerk:

tussen de buitenzijde van de gevels of het hart van de scheidsmuren, met dien verstande, dat wanneer de zijgevels niet evenwijdig lopen of verspringen, het gemiddelde wordt genomen van de kleinste en de grootste breedte;

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.3 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;

2.4 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.5 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;

2.6 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;

2.7 de hoogte van een bouwlaag:

de afstand tussen de scheidende vloerdelen gemeten van bovenkant afgewerkte vloer (peil) tot bovenkant afgewerkte vloer;

2.8 het bebouwingspercentage:

het door bouwwerken bebouwde oppervlak, uitgedrukt in procenten van de oppervlakte van het bouwperceel, voor zover dat gelegen is binnen de bestemming of een in de regels nader aan te duiden gedeelte van die bestemming;

2.9 afstand tot de zijdelingse bouwperceelgrens:

horizontaal tussen de zijdelingse grenzen van een bouwperceel en enig van het op dat bouwperceel voorkomend (hoofd-)gebouw, waar die afstand het kortst is.

Hoofdstuk 2 BESTEMMINGSREGELS

Artikel 3 Wonen

3.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Wonen aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wonen in vrijstaande woningen;
 - b. aan huis gebonden beroepen in woningen, mits voldaan wordt aan de voorwaarden genoemd in artikel 3.5.2;
- met bijbehorende:
- c. hoofdgebouwen;
 - d. bijbehorende bouwwerken;
 - e. bouwwerken, geen gebouwen zijnde;
 - f. parkeervoorzieningen;
 - g. erven en tuinen;
 - h. waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen.

3.2 Bouwregels

3.2.1 Regels ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak'

Voor het bouwen ter plaatse van de aanduiding 'bouwvlak' gelden de volgende regels:

- a. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het 'bouwvlak';
- b. per bouwvlak mag het aantal woningen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum aantal wooneenheden' is aangegeven;
- c. de goot- en bouwhoogte mogen niet meer bedragen dan ter plaatse van de aanduiding 'maximum goothoogte en maximum bouwhoogte' is aangegeven;
- d. de afstand van hoofdgebouwen tot de zijdelingse (bouw)perceelsgrens dient bij vrijstaande woningen aan beide zijden minimaal 3 m te bedragen.

3.2.2 Bijbehorende bouwwerken

Voor bijbehorende bouwwerken gelden de volgende regels:

- a. bijbehorende bouwwerken mogen uitsluitend op een afstand van minimaal 2 m achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd;
- b. in afwijking van het bepaalde onder a is het toegestaan het hoofdgebouw vóór de voorgevelrooilijn uit te breiden met een bijbehorende bouwwerk in de vorm van een erker, mits:
 1. de horizontale diepte van het bijbehorende bouwwerk niet meer dan 1,25 m bedraagt;
 2. bij een hoofdgebouw in twee bouwlagen de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk maximaal gelijk is aan de hoogte van de tweede bouwlaag;
 3. bij een bijbehorend bouwwerk in één bouwlaag het bijbehorend bouwwerk een breedte heeft van maximaal 80% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 4. bij een bijbehorend bouwwerk in twee bouwlagen het bijbehorend bouwwerk een breedte heeft van maximaal 30% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 5. de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, niet zijnde een zijdelingse perceelsgrens, niet minder dan 3 m bedraagt;
- c. in afwijking van het bepaalde onder a en b is het toegestaan het hoofdgebouw vóór de voorgevelrooilijn en op een afstand van minder dan 2 m achter de voorgevelrooilijn uit te breiden met een bijbehorend bouwwerk in de vorm van een erker om de hoek, mits:
 1. de horizontale diepte van het bijbehorend bouwwerk vóór de voorgevelrooilijn niet meer dan 1,25 m bedraagt;
 2. de bouwhoogte van het bijbehorend bouwwerk maximaal gelijk is aan de hoogte van de eerste bouwlaag van het hoofdgebouw;
 3. het bijbehorend bouwwerk een breedte heeft van maximaal 80% van de breedte van de voorgevel van het hoofdgebouw;
 4. de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de zijdelingse perceelsgrens niet minder dan 2 m bedraagt;

- 5. de afstand van het bijbehorend bouwwerk tot de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens, niet zijnde een zijdelingse perceelsgrens, niet minder dan 3 m bedraagt;
- d. bij vrijstaande woningen dient het zijerf aan één zijde over een breedte van 3 m, gemeten uit de zijdelingse (bouw)perceelsgrens, vrij te blijven van bijbehorende bouwwerken, tot een afstand van 6 m achter de achtergevelrooilijn;
- e. de gezamenlijke oppervlakte van bijbehorende bouwwerken op de gronden gelegen op het zij- en achtererf buiten het bouwvlak mag niet meer bedragen dan 60 m² met dien verstande dat minimaal 30 m² van de gronden gelegen op het zij- en achtererf onbebouwd moet blijven;
- f. indien de oppervlakte van het zij- en achtererf, voor zover gelegen achter de voorgevelrooilijn, meer bedraagt dan 200 m² mogen de onder e genoemde maximale gezamenlijke oppervlakten van bijbehorende bouwwerken worden vermeerderd met 10% van de oppervlakte boven die 200 m², tot een maximum van 90 m²;
- g. de bouwhoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer bedragen dan 5 m;
- h. de goothoogte van bijbehorende bouwwerken mag niet meer dan 3 m bedragen.

3.2.3 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 tuinmeubilair en pergola's, voor zover gebouwd achter de voorgevelrooilijn, mag niet meer bedragen dan 3 m;
- c. de bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag niet meer bedragen dan 1 m;
- d. zwembaden mogen uitsluitend achter de voorgevelrooilijn worden gebouwd, waarbij de oppervlakte niet meer mag bedragen dan 50 m².

3.2.4 Carports

In afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 en artikel 3.2.3 mogen carports worden opgericht, mits zij voldoen aan de volgende bepalingen:

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

3.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen ten aanzien van:

- a. het aantal parkeerplaatsen en de situering daarvan;
- b. de aanleg c.q. noodzaak van paden ter ontsluiting van achterliggende percelen;
- c. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de gebruiksmogelijkheden en het woon- en leefklimaat van aangrenzende gronden en bouwwerken;
- d. ter voorkoming van onevenredige aantasting van de parkeermogelijkheden in de naaste omgeving;
- e. ter waarborging van de stedenbouwkundige kwaliteit en beeldkwaliteit van de naaste omgeving;
- f. ter waarborging van de verkeersveiligheid;
- g. ter waarborging van de sociale veiligheid;
- h. ter waarborging van de brandveiligheid en rampenbestrijding.

3.4 Afwijken van de bouwregels

3.4.1 Bouwhoogte bijbehorende bouwwerken

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van het bepaalde in artikel 3.2.2 onder h tot een bouwhoogte van maximaal 6 m, mits:

- a. die bouwhoogte noodzakelijk is voor een uitbreiding van het woongedeelte van de woning op de verdieping van het bijbehorende bouwwerk;

- b. het aantal woningen niet toeneemt;
- c. die bouwhoogte stedenbouwkundig aanvaardbaar is, waarbij in elk geval geldt dat geen sprake mag zijn van een schijnbare visuele uitbreiding van het hoofdgebouw op het (aangrenzende) bouwperceel of een hoogteverschil van meer dan 2 m ten opzichte van nabijgelegen vergelijkbare bijbehorende bouwwerken op aangrenzende percelen;
- d. geen onevenredige schade wordt toegebracht aan het woonmilieu of de gebruiksfunctie op aangrenzende percelen.

3.5 Specifieke gebruiksregels

3.5.1 Strijdig gebruik

Onder gebruiken en/of het laten gebruiken in strijd met het bestemmingsplan wordt in ieder geval verstaan het gebruik van gronden en bouwwerken voor en/of als:

- a. het bedrijfsmatig vervaardigen, opslaan, verwerken of herstellen van goederen en het opslaan en be- of verwerken van producten;
- b. bewoning van (vrijstaande) bijbehorende bouwwerken als zelfstandige woning;
- c. reclaimedoeleinden.

3.5.2 Aan huis gebonden beroepen

Een aan huis gebonden beroep in een woning is toegestaan, mits:

- a. de woning (met inbegrip van bijbehorende bouwwerken), die voor de uitoefening van een aan huis gebonden beroep nodig is, in overwegende mate de woonfunctie behoudt;
- b. de (mede) daarvoor in gebruik te nemen vloeroppervlakte niet meer bedraagt dan 30% van de vloeroppervlakte van de woning tot een maximum van 35% van de oppervlakte van de begane grond van de woning;
- c. geen horeca en geen detailhandel plaatsvindt, uitgezonderd een beperkte detailhandel ondergeschikt aan de uitoefening van het aan huis gebonden beroep, mits de te koop aangeboden goederen en/ of producten een relatie hebben met het aan huis gebonden beroep;
- d. voorzien wordt in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein;
- e. het gebruik ten behoeve van een aan huis gebonden beroep geen ernstige c.q. onevenredige hinder voor het woonmilieu oplevert en geen afbreuk doet aan het woonkarakter van de buurt. In ieder geval niet toegestaan zijn activiteiten, welke vergunningplichtig, dan wel meldingplichtig zijn in het kader van de Wet milieubeheer;
- f. het gebruik geen nadelige invloed heeft op de afwikkeling van het verkeer en/of niet leidt tot een onaanvaardbare parkeerdruk.

Hoofdstuk 3 ALGEMENE REGELS

Artikel 4 Anti-dubbeltelregel

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 bouwregels

5.1 Bouwverbod

Het is verboden op de in het plan begrepen gronden enig bouwwerk te bouwen, waarbij de aangegeven bouwgrens wordt overschreden, behoudens overschrijdingen, die volgens deze regels zijn toegestaan.

5.2 Ondergrondse werken en werkzaamheden en ondergronds bouwen

5.2.1 Ondergrondse werkzaamheden

Voor het uitvoeren van ondergrondse werken, geen bouwwerken zijnde en werkzaamheden gelden, behoudens in deze regels opgenomen afwijkingen, geen beperkingen.

5.2.2 Bouwregels

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

5.2.3 Ondergronds bouwen binnen milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied

Ondergronds bouwen is niet toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'milieuzone - grondwaterbeschermingsgebied', met dien verstande dat burgemeester en wethouders een omgevingsvergunning kunnen verlenen voor afwijking van dit verbod voor ondergronds bouwen in overeenstemming met het bepaalde in artikel 5.2.2, mits voldaan wordt aan het bepaalde in de Provinciale Milieuverordening omtrent grondwaterbeschermingsgebieden.

Artikel 6 Algemene gebruiksregels

6.1 Gebruiksverbod

Het is verboden de gronden en bouwwerken in dit bestemmingsplan te gebruiken en/of te doen en/of laten gebruiken en/of in gebruik te geven op een wijze of tot een doel strijdig met de gegeven bestemming(en).

6.2 Strijdig gebruik

Onder verboden gebruik als bedoeld in artikel 6.1 wordt in ieder geval verstaan:

- a. het gebruik van een bijbehorend bouwwerk bij een (dienst)woning als zelfstandige woning en/of als afhankelijke woonruimte;
- b. een gebruik van gronden en bouwwerken als stort- en/of opslagplaats van grond en/of afval, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- c. een gebruik van gronden en bouwwerken als stallings- en/of opslagplaats van één of meer aan het gebruik onttrokken machines, voer-, vaar- of vliegtuigen, met uitzondering van een zodanig gebruik voor het normale op de bestemming gerichte gebruik en onderhoud;
- d. een gebruik van gronden en bouwwerken voor inrichtingen als bedoeld in artikel 2.4 van het Inrichtingen- en vergunningenbesluit milieubeheer;
- e. een gebruik van gronden en bouwwerken voor (detail)handel, met uitzondering van een zodanig gebruik dat uitdrukkelijk is toegestaan in of krachtens deze regels;
- f. het gebruik van gronden en bouwwerken voor een seksinrichting en een sekswinkel, een smartshop, een growshop en een headshop, alsmede het gebruik van opstallen voor het telen, bewerken en verhandelen van soft- en harddrugs.

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

7.1 Bestemmings- en bouwgrenzen en overige aanduidingen

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor:

- a. het afwijken van bestemmingsgrenzen, bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is in verband met de uitmeting van het terrein en er geen dringende reden zijn die zich tegen de afwijking verzetten, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- b. het afwijken van bouwgrenzen en overige aanduidingen in het horizontale vlak, niet zijnde bestemmingsgrenzen, indien en voor zover afwijking noodzakelijk is uit een oogpunt van doelmatig gebruik van de grond, mits de afwijking ten opzichte van hetgeen op de verbeelding is aangegeven niet meer dan 2,5 m bedraagt;
- c. het overschrijden van bouwgrenzen, niet zijnde bestemmingsgrenzen door tot gebouwen behorende trappen(huizen), galerijen, hellingbanen, funderingen, balkons, entreeportalen, veranda's, afdaken en andere daarmee gelijk te stellen ondergeschikte delen van gebouwen, mits:
 1. de overschrijding niet meer bedraagt dan 1,25 m;
 2. de bouwhoogte van erkers, entreeportalen en veranda's niet meer bedraagt dan de hoogte van de eerste bouwlaag van het betreffende gebouw
 3. de breedte van erkers, entreeportalen en veranda's minimaal 2 m en maximaal 50% van de breedte van de betreffende gevel van het gebouw bedraagt;
 4. de afstand tot de naar de weg gekeerde bestemmingsgrens minimaal 3 m bedraagt, daar waar het bestemmingsvlak grenst aan een bestemming 'Verkeer'.

7.2 Afwijking gebouwen en andere bouwwerken ten dienste van openbare nut

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bepalingen van het plan ten behoeve van gebouwen en andere bouwwerken, ten dienste van het openbare nut, met dien verstande dat:

- a. de hoogte ten hoogste 3,50 meter mag bedragen;
- b. de inhoud ten hoogste 50 m² mag bedragen;
- c. de bodem, blijkens bodemonderzoek vooraf, niet zodanig verontreinigd is dat bezwaren bestaan tegen de realisering van bouwwerken ten dienste van openbaar nut.

7.3 Afwijking minimum en maximum maten

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bepalingen van het plan ten aanzien van de voorgeschreven minimum en maximum maten, voor zover daarvoor geen bijzondere afwijkingsbevoegdheid in deze regels is opgenomen, en mits deze niet meer dan 10 % worden veranderd.

7.4 Afwijking mantelzorg

Burgemeester en wethouders kunnen een omgevingsvergunning verlenen voor afwijking van de bepalingen van het plan ten aanzien van het gebruik van een bijbehorend bouwwerk, als afhankelijke woonruimte, mits:

- a. burgemeester en wethouders alvorens een omgevingsvergunning te verlenen, advies vragen aan een onafhankelijke deskundige instantie;
- b. een afhankelijke woonruimte noodzakelijk is uit het oogpunt van mantelzorg,
- c. geen onevenredige aantasting plaatsvindt van in het geding zijnde belangen, waaronder die van omwonenden;
- d. de afhankelijke woonruimte voldoet aan de regels voor bijbehorende bouwwerken;
- e. gebruik wordt gemaakt van het dichtst bij de hoofdwooning gelegen bijbehorende bouwwerk, tenzij op grond van doelmatigheidsmotieven een ander op het bouwperceel gelegen gebouw meer geschikt is;
- f. de afhankelijke woonruimte wordt bewoond door degene(n) die de zorg nodig heeft/ hebben;
- g. de afhankelijke woonruimte voldoet aan de eisen van het bouwbesluit;
- h. het bouwperceel niet zakenrechtelijk wordt gesplitst / sprake blijft van één ongesplitst kadastraal perceel;
- i. geen extra ontsluitingsweg wordt toegevoegd;
- j. het parkeren op eigen erf plaatsvindt;
- k. aan de omgevingsvergunning de voorwaarde wordt gekoppeld dat deze zal worden ingetrokken wanneer de noodzaak tot mantelzorg, als gevolg van verhuizen en/of overlijden, is komen te vervallen waarbij na intrekken van de ontheffing het verwijderen van woonvoorzieningen verplicht is en wel zodanig dat zelfstandige bewoning niet meer mogelijk is.

Artikel 8 Overige regels

8.1 Bestaande afmetingen en afstanden

In die gevallen dat de afmetingen (goothoogte, bouwhoogte, oppervlakte, inhoud en/of afstand) van bouwwerken, die in overeenstemming met het bepaalde in de Woningwet tot stand zijn gekomen, op het moment van terinzagelegging van het ontwerp van het plan minder dan wel meer bedragen dan in de bouwregels in hoofdstuk 2 is voorgeschreven respectievelijk toegestaan, gelden die afmetingen als minimaal respectievelijk maximaal toegestaan voor die bouwwerken en voor uitbreiding en vervanging daarvan.

8.2 Omgevingsvergunning voor het aanbrengen van oppervlakteverhardingen

8.2.1 Vergunningplicht

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

8.2.2 Uitzonderingen

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in 9.3.1 is niet vereist voor:

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

8.2.3 Toelaatbaarheid

Een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken of werkzaamheden als bedoeld in 9.3.1 mag alleen en moet worden geweigerd indien niet wordt voorzien in een adequate afvoer van hemelwater, waarbij in elk geval geldt dat hemelwater op overige oppervlakteverhardingen niet mag worden afgevoerd via het openbaar riool.

Hoofdstuk 4 OVERGANGS- EN SLOTREGELS

Artikel 9 Overgangsrecht

9.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. 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.
2. Burgemeester en wethouders kunnen in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid 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.

9.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, 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.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 10 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk, herziening Brugstraat 59 Vinkel'

Verbeelding