

Bestemmingsplan

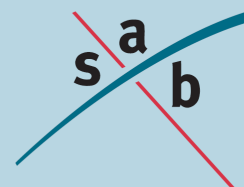
Kernen Maasdonk, herziening Koksteeg 71 Vinkel

Gemeente Maasdonk

Datum: 19 november 2013

Projectnummer: 120607

ID: NL.IMRO.1671.BPKM2013DV000082-01VA



Toelichting

INHOUD

1	Inleiding	3
1.1	Aanleiding	3
1.2	Het plangebied	3
1.3	Vigerende bestemmingsplan	4
1.4	Opzet van het bestemmingsplan	4
2	Planbeschrijving	5
2.1	Plangebied	5
2.2	Het plan	5
3	Beschrijving planologisch relevante aspecten	8
3.1	Rijksbeleid	8
3.2	Provinciaal beleid	11
3.3	Gemeentelijk beleid	14
3.4	Milieu	17
3.5	Water	22
3.6	Ecologie	27
3.7	Cultuurhistorie en archeologie	28
3.8	Economische uitvoerbaarheid	29
4	Wijze van bestemmen	30
4.1	Algemeen	30
4.2	Bestemmingen	31
5	Procedure van het plan	32
5.1	Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening	32
	Bijlage 1: Akoestisch onderzoek	
	Bijlage 2: Verkennend bodemonderzoek	
	Bijlage 3: Resultaten HNO-tool	
	Bijlage 4: Onderzoek lichthinder	
	Bijlage 5: Quick scan flora en fauna	
	Bijlage 6: Verslag vooroverleg en zienswijzen	

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Maasdonk is voornemens om op het perceel aan de Koksteeg 71 de bouw van een vrijstaande woning mogelijk te maken. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk'. In dit bestemmingsplan is voor deze locatie de bestemming 'Wonen' opgenomen, echter er is geen bouwvlak aangegeven en er mag dus geen woning gebouwd worden. Middels het vaststellen van een nieuw bestemmingsplan kan onderhavige ontwikkeling toch worden toegestaan.

1.2 Het plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Koksteeg 71 te Vinkel, gemeente Maasdonk. Het plangebied ligt net buiten de bebouwde kom, ten oosten van de kern Vinkel. De hierna volgende figuur geeft de globale ligging van het plangebied weer.



Figuur 1: Ligging plangebied.

1.3 Vigerende bestemmingsplan

Voor het onderhavig plangebied geldt het vigerende bestemmingsplan 'Kernen Maasdonk'. Dit plan is door de gemeenteraad vastgesteld op 14 februari 2006 en goedgekeurd door de Gedeputeerde Staten op 26 september 2006.

De betreffende locatie heeft in dit bestemmingsplan de bestemming 'Wonen', maar omdat er in het bestemmingsplan geen bouwvlak is aangegeven op deze locatie past onderhavige ontwikkeling niet in het bestemmingsplan.

1.4 Opzet van het bestemmingsplan

Dit bestemmingsplan bestaat uit een toelichting, regels en een verbeelding. De toelichting bestaat uit een planbeschrijving en een onderzoek naar de haalbaarheid. Na dit inleidende hoofdstuk volgt in hoofdstuk 2 een beschrijving van het plan en de strijdigheid met het vigerende bestemmingplan. Het vigerende beleid van de verschillende overheden komt in hoofdstuk 3 aan bod, de haalbaarheid van het plan wordt in hoofdstuk 4 besproken.. Naast de economische uitvoerbaarheid dient het plan ook op aspecten als beleid, milieu, water, ecologie, archeologie, verkeer en parkeren uitvoerbaar te zijn. Het vijfde hoofdstuk gaat in op de wijze van bestemmen. Het zesde hoofdstuk is gewijd aan de resultaten van de te doorlopen planologische procedure.

2 Planbeschrijving

2.1 Plangebied

Het plangebied is gelegen aan de Koksteeg, ten oosten van de kern van Vinkel. Het plangebied ligt net in de bebouwde kom van Vinkel. Aan de noordkant grenst het perceel aan de straat Koksteeg. Aan de zuidkant grenst het perceel aan het terrein van de voetbalvereniging Evvc RK. Ten westen grenst het perceel aan het perceel van Koksteeg 61. Ten oosten grenst het perceel aan de Koksteeg 69, op dit perceel wordt ook een vrijstaande woning gerealiseerd. Op onderstaande foto's is de omgeving van het gebied weergegeven.



Buurperceel Koksteeg 69



Straatbeeld Koksteeg

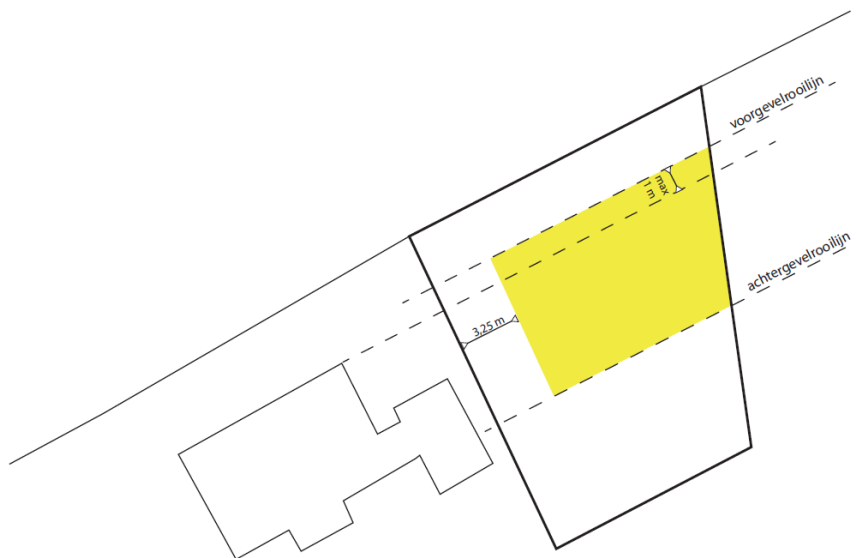
2.2 Het plan

2.2.1 Algemeen

Middels voorliggend bestemmingsplan wordt de realisatie van een vrijstaande woning mogelijk gemaakt. Met het oog op de verschijningsvorm en de ruimtelijke kwaliteit van deze woning is een beeldkwaliteitplan opgesteld¹. Dit beeldkwaliteitplan is als bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

Op grond van het gestelde in het beeldkwaliteitplan wordt het bouwvlak in dit bestemmingsplan begrensd conform het gele vlak op onderstaande situatieschets (niet op schaal):

¹ Planologisch, Beeldkwaliteitplan Koksteeg 71 Vinkel, Gemeente Maasdonk, september 2012.



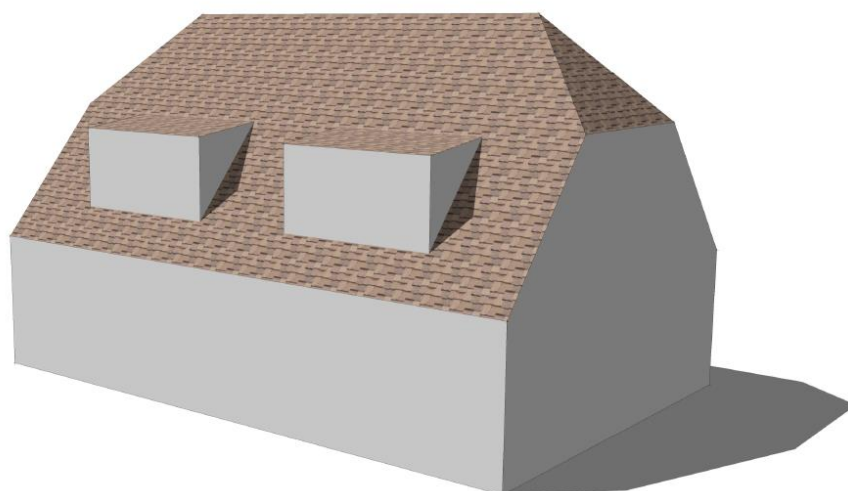
Bouwvlak

Het bouwvlak is begrensd op basis van respectievelijk:

- De voorgevelrooilijn, maximaal 1 meter voor de voorgevelrooilijn van het naastgelegen perceel Koksteeg 69;
- De achtergevelrooilijn, in het verlengde van de achtergevelrooilijn van het perceel Koksteeg 69;
- De minimale afstand van de hoofdbebouwing tot aan de zijdelingse perceelgrens met het perceel Koksteeg 69, benodigd om in geval van een uitbouw (erker) met een maximale diepte van 1,25 meter een vrije ruimte van ten minste 2 meter te garanderen
- De grens van het perceel Koksteeg 71 aan oostelijke zijde.

De maximale bouwhoogte die op basis van dit bestemmingsplan is toegestaan bedraagt 8,5 meter. Dit is in lijn met de toegestane bouwhoogte op het perceel Koksteeg 69.

In het beeldkwaliteitplan is gesteld dat de hoofdmassa maximaal 2 bouwlagen mag bedragen, met dien verstande dat de hoofdmassa overwegend een eenlaagse uitstraling dient te hebben. Binnen deze definitie zijn uiteenlopende kapvormen mogelijk, waarbij de (overwegende) gootlijn niet noodzakelijk op een hoogte van maximaal 3 meter ligt (zie onderstaande illustratie).



Impressie van mogelijke bouw- en goothoogte

2.2.2 Verkeer en parkeren

Onderhavig plan betreft de realisatie van een vrijstaande woning. Op basis van CROW-publicatie 182 blijkt dat voor onderhavige ontwikkeling een parkeernorm van 2,2 parkeerplaatsen geldt. Hierbij wordt uitgegaan van een niet stedelijk gebied met kenmerk rest bebouwde kom. De woning valt naar verwachting in het dure segment. In totaal moet binnen het plangebied ruimte gereserveerd worden voor de aanleg van 2 parkeerplaatsen.

Het plangebied is gelegen aan de Koksteeg te Vinkel. Ter plaatse van het plangebied geldt een 60 km/u regime. Het is wenselijk om het aantal aansluitingen op de Koksteeg zoveel mogelijk te beperken. Derhalve wordt de ontsluiting voor de woning aan de Koksteeg 71 gecombineerd met de nieuw te realiseren woning aan de Koksteeg 69. Bij de locatie van de ontsluiting wordt rekening gehouden met de handhaving van de bestaande bomenstructuur langs de Koksteeg.

3 Beschrijving planologisch relevante aspecten

3.1 Rijksbeleid

3.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (2012)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR actualiseert het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid als gevolg van nieuwe politieke accenten en veranderende omstandigheden zoals de economische crisis, klimaatverandering en toenemende regionale verschillen onder andere omdat groei, stagnatie en krimp gelijktijdig plaatsvinden. De structuurvisie geeft een nieuw, integraal kader voor het ruimtelijk- en mobiliteitsbeleid op rijksniveau en vervangt de Nota Ruimte.

De visie is vernieuwend in de zin dat ruimtelijke ontwikkelingen en infrastructuur sterker dan voorheen met elkaar verbonden worden. De structuurvisie vervangt daarvoor de Nota Ruimte, de Structuurvisie Randstad 2040, de Nota Mobiliteit, de Mobiliteits-Aanpak, de Structuurvisie voor de Snelwegomgeving en de ruimtelijke doelen en uitspraken in de PKB Tweede structuurschema Militaire terreinen, de Agenda Landschap, de Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. De Structuurvisie Nationaal Waterplan blijft in zijn huidige vorm als uitwerking van de SVIR bestaan.

In de structuurvisie schetst het Rijk de ambities voor concurrentiekracht, bereikbaarheid, leefbaarheid en veiligheid tot 2040 (lange termijn) en doelen, belangen en opgaven tot 2028 (middellange termijn).

De centrale visie wordt uiteengezet in drie hoofddoelstellingen voor de middellange termijn (2028), namelijk “concurrerend, bereikbaar en leefbaar&veilig”. Voor de drie rijksdoelen zijn de onderwerpen van nationaal belang benoemd waarmee het Rijk aangeeft waarvoor het verantwoordelijk is en waarop het resultaten wil boeken. De drie hoofddoelstellingen en 13 nationale belangen zijn:

- 1 Concurrerend = Het vergroten van de concurrentiekracht van Nederland door het versterken van de ruimtelijk-economisch structuur van Nederland. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 1: een excellent en internationaal bereikbaar vestigingsklimaat in de stedelijke regio's met een concentratie van topsectoren;
 - Nationaal belang 2: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor (duurzame) energievoorziening en de energietransitie;
 - Nationaal belang 3: Ruimte voor het hoofdnetwerk voor vervoer van (gevaarlijke) stoffen via buisleidingen;
 - Nationaal belang 4: Efficiënt gebruik van de ondergrond;
- 2 Bereikbaar = Het verbeteren, instandhouden en ruimtelijk zekerstellen van de bereikbaarheid waarbij de gebruiker voorop staat. Hiervoor zijn de volgende nationale belangen benoemd:
 - Nationaal belang 5: Een robuust hoofdnetwerk van weg, spoor- en vaarwegen rondom en tussen de belangrijkste stedelijke regio's inclusief de achterlandverbindingen;
 - Nationaal belang 6: Betere benutting van de capaciteit van het bestaande mobiliteitssysteem van weg, spoor- en vaarweg;

- Nationaal belang 7: Het instandhouden van de hoofdnetwerken van weg, spoor- en vaarwegen om het functioneren van de netwerken te waarborgen;
- 3 Leefbaar & veilig = Het waarborgen van een leefbare en veilige omgeving waarin unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden behouden zijn:
- Nationaal belang 8: Verbeteren van de milieukwaliteit (lucht, bodem, water) en bescherming tegen geluidsoverlast en externe veiligheidsrisico's;
 - Nationaal belang 9: Ruimte voor waterveiligheid, een duurzame zoetwatervoorziening en klimaatbestendige stedelijke (her)ontwikkeling;
 - Nationaal belang 10: Ruimte voor behoud en versterking van (inter)nationale unieke cultuurhistorische en natuurlijke kwaliteiten;
 - Nationaal belang 11: Ruimte voor een nationaal netwerk van natuur voor het overleven en ontwikkelen van flora- en faunasoorten;
 - Nationaal belang 12: Ruimte voor militaire terreinen en activiteiten;

De rijksverantwoordelijkheid voor het systeem van goede ruimtelijke ordening is zonder hoofddoelstelling, als afzonderlijk belang opgenomen:

- Nationaal belang 13: Zorgvuldige afwegingen en transparante besluitvorming bij alle ruimtelijke plannen.

De drie hoofddoelen van het ruimtelijk en mobiliteitsbeleid kennen nationale opgaven die regionaal neerslaan. Voor alle nationale opgaven worden rijksinstrumenten ingezet, waarbij financiering slechts één van de instrumenten is. Ook decentrale overheden en marktpartijen dragen bij aan de realisatie van nationale opgaven.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een woning mogelijk. Het plangebied is gelegen in het bestaand stedelijk gebied. Derhalve is sprake van efficiënt gebruik van de ondergrond (nationaal belang 4) en sluit dit plan aan bij de uitgangspunten van de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte.

3.1.2 Besluit Algemene Regels Ruimtelijke Ordening (Barro)

Het kabinet heeft in de SVIR vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Het Besluit algemene regels ruimtelijke ordening (Barro) bevestigt in juridische zin die kaderstellende uitspraken. Slechts daar waar een directe doorwerking niet mogelijk is, bij de Ecologische Hoofdstructuur en bij de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, is gekozen voor indirecte doorwerking via provinciaal medebewind. Voor deze onderwerpen voorziet het besluit ook niet in de (definitieve) begrenzing. Ten aanzien van deze begrenzing is bepaald dat de provincies die grenzen (nader) bepalen.

Een deel van het Barro is gebaseerd op eerdere pkb's en beleidsnota's die in de SVIR zijn herbevestigd. Deze onderdelen zijn op 30 december 2011 in werking getreden.

Het betreft de volgende onderdelen:

- project Mainportontwikkeling Rotterdam;
- kustfundament;
- grote rivieren;
- Waddenzee en waddengebied;
- defensie, en
- erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde.

Op 28 augustus 2012 is het besluit aangevuld met voorschriften voor de andere beleidskaders uit de SVIR, het Nationaal Waterplan en het Derde Structuurschema Elektriciteitsvoorziening. Het gaat hierbij om de volgende onderwerpen:

- rijksvaarwegen;
- hoofdwegen en hoofdspoorwegen;
- elektriciteitsvoorziening;
- buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen;
- ecologische hoofdstructuur;
- primaire waterkeringen buiten het kustfundament, en
- IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De regels betreffende de Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde kunnen pas in werking treden, zodra de hiervoor bedoelde Spoedwet Wro in werking treedt (afhankelijk van de parlementaire behandeling).

Op basis van het Barro is het daarnaast verplicht (verplicht omdat het is opgenomen in artikel 3.1.6 Bro) om in de toelichting bij een bestemmingsplan dat een nieuwe stedelijke ontwikkeling mogelijk maakt, te voldoen aan de volgende voorwaarden:

- er wordt beschreven dat de voorgenomen stedelijke ontwikkeling voorziet in een actuele regionale behoefte;
- indien uit de beschrijving blijkt dat sprake is van een actuele regionale behoefte, wordt beschreven in hoeverre in die behoefte binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan worden voorzien door benutting van beschikbare gronden door herstructurering, transformatie of anderszins, en;
- indien uit de beschrijving blijkt dat de stedelijke ontwikkeling niet binnen het bestaand stedelijk gebied van de betreffende regio kan plaatsvinden, wordt beschreven in hoeverre wordt voorzien in die behoefte op locaties die, gebruikmakend van verschillende middelen van vervoer, passend ontsloten zijn of als zodanig worden ontwikkeld.

Het kabinet heeft in de hiervoor genoemde Structuurvisie vastgesteld dat voor een beperkt aantal onderwerpen de bevoegdheid om algemene regels te stellen zou moeten worden ingezet. Het gaat om de volgende nationale belangen: Rijksvaarwegen, Project Mainportontwikkeling Rotterdam, Kustfundament, Grote rivieren, Waddenzee en waddengebied, Defensie, Ecologische hoofdstructuur, Erfgoederen van uitzonderlijke universele waarde, Hoofdwegen en hoofdspoorwegen, Elektriciteitsvoorziening, Buisleidingen van nationaal belang voor vervoer van gevaarlijke stoffen, Primaire waterkeringen buiten het kustfundament en IJsselmeergebied (uitbreidingsruimte).

De SVIR bepaalt welke kaderstellende uitspraken zodanig zijn geformuleerd dat deze bedoeld zijn om beperkingen te stellen aan de ruimtelijke besluitvormingsmogelijkheden op lokaal niveau. Ten aanzien daarvan is een borging door middel van normstelling, gebaseerd op de Wro, gewenst. Die uitspraken onderscheiden zich in die zin dat van de provincies en de gemeenten wordt gevraagd om de inhoud daarvan te laten doorwerken in de ruimtelijke besluitvorming. Zij zijn dus concreet normstellend bedoeld en worden geacht direct of indirect, d.w.z. door tussenkomst van de provincie, door te werken tot op het niveau van de lokale besluitvorming, zoals de vaststelling van bestemmingsplannen.

Conclusie

Voorliggend bestemmingsplan maakt de realisatie van een woning binnen het bestaand stedelijk gebied mogelijk. De regels uit het barro zijn hierop niet van toepassing.

3.2 Provinciaal beleid

3.2.1 Structuurvisie Ruimtelijke Ordening

De Wet ruimtelijke ordening vraagt van overheden om in een Structuurvisie hun belangen helder te definiëren en aan te geven hoe zij deze willen realiseren. Met de Interimstructuurvisie Ruimtelijke Ordening (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.

In de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening geeft de provincie aan hoe zij omgaat met de ruimtelijke opgave voor de periode tot 2025, met een doorkijk naar 2040.

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

1. ruimtelijke kwaliteit staat onder druk;
2. veranderend klimaat;
3. achteruitgang biodiversiteit;
4. veranderend landelijk gebied;
5. toenemende behoefte aan duurzame energie;
6. toenemende concurrentie tussen economische regio's;
7. afnemende bevolkingsgroei;
8. toename mobiliteit.

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

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

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

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

1. de groenblauwe structuur;
2. de agrarische structuur;
3. de stedelijke structuur;
4. de infrastructuur.

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

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



Figuur 7: Uitsnede Structuurvisie met globale aanduiding plangebied (rood).

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

De provincie vindt het daarnaast belangrijk dat gemeenten bij ruimtelijke afwegingen, het principe van zorgvuldig ruimtegebruik toepassen. Dat betekent dat eerst gekeken wordt naar mogelijkheden voor intensivering of hergebruik op of binnen bestaand bebouwd gebied. De provincie wil nieuw ruimtebeslag zoveel mogelijk voorkomen.

Zorgvuldig omgaan met de ruimte in Noord-Brabant heeft als doel de mogelijkheden in bestaand bebouwd gebied zo goed mogelijk te benutten. Dat betekent dat initiatieven in eerste instantie een plek krijgen binnen bestaand bebouwd gebied. Pas als hier geen mogelijkheden zijn of de kwaliteiten van de geplande ontwikkeling hier niet bij passen, wordt er in de omgeving gezocht naar de best mogelijke plek om nieuwe ruimte aan te snijden.

Conclusie

Onderhavig plan maakt de realisatie van een woning mogelijk binnen het bestaand bebouwd gebied. Het realiseren van nieuwe woningen binnen het bestaand bebouwd gebied is mogelijk op basis van de Structuurvisie. Derhalve vormt het beleid uit de Structuurvisie geen belemmering voor de realisatie van een bedrijfswoning.

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 hier- toe instructieregels die van belang zijn voor gemeenten bij het opstellen van hun bestemmingsplannen.

Op 17 december 2010 hebben Provinciale Staten de 'Verordening ruimte Noord-Brabant 2011' vastgesteld en deze vervolgens op 25 februari 2011 gewijzigd. De Verordening ruimte is met ingang van 1 maart 2011 in werking getreden. Uit eerste praktijkervaringen blijkt dat het noodzakelijk is om regelmatig te bezien of de regels die in de Verordening ruimte zijn opgenomen aanpassing behoeven. Een eerste (integrale) wijziging van de Verordening ruimte heeft geleid tot de vaststelling van de 'Verordening ruimte 2012' op 1 juli 2012.

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 plan- gebied van dit bestemmingsplan gelegen is in het bestaand stedelijk gebied.



Figuur 8: Kaart Verordening Ruimte met plangebied (rood).

Conclusie

Op de verbeelding behorende bij de Verordening Ruimte is aangegeven dat onderhavig plangebied gelegen is binnen het 'bestaand stedelijk gebied'. Ook in het kader van artikel 2.2 van de Verordening is het plangebied gelegen binnen het bestaand stedelijk gebied. 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 Inbreidings- en herstructureringslocaties

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

Conclusie

Onderhavig plan is niet opgenomen in de lijst van inbreidings- en herstructureringslocatie. Echter het is wel een locatie in het bebouwd gebied van Vinkel. Het inbreidings- en herstructureringsbeleid van de gemeente Maasdonk geeft aan dat nieuwe initiatieven het bestaande leef- en woonmilieu stedenbouwkundig gezien niet onevenredig mogen aantasten. Voorwaarde hierbij is dat de woningen worden georiënteerd op de straat. Onderhavig plan sluit daarmee aan op het inbreidings- en herstructureringsbeleid van de gemeente Maasdonk.

3.3.2 Stedenbouwkundige visie uitbreiding Vinkel

Op verzoek van de gemeente Maasdonk is er in januari 2008 door SAB een ruimtelijke visie opgesteld voor de kern Vinkel. De gemeente wil goede ruimtelijke handvatten bieden voor eventuele ontwikkelingen in en bij deze kern. In deze ruimtelijke visie worden uitspraken gedaan over de gewenste uitbreiding en situering van ontwikkellocaties en tevens de functie en vorm van de invulling daarvan.

De ruimtelijke visie is gebaseerd op wat ruimtelijk in en om de kern past en aansluit op de bestaande structuur en context van Vinkel en omgeving.

De beoogde doelgroep waarvoor Vinkel zal moeten uitbreiden is zeer divers. Groepen die graag in Vinkel wonen zijn starters over de gehele bevolkingsopbouw (jongeren en alleenstaanden), tweeverdieners, gezinnen (eengezinswoningen), mensen met behoefte aan praktijkruimte en senioren (nultredenwoningen). De volgende conclusies komen uit het Woonwensenonderzoek 2007:

- starters hebben in toenemende mate de voorkeur aan een koopwoning.
- de meeste vraag gaat uit naar eengezins koopwoningen (door starters en doorstromers tot 55 jaar).
- het merendeel betreft middelgrote woningen, de vraag naar kleine woningen stijgt.
- er is relatief weinig vraag naar (middel)grote eengezinswoningen in de huursector.
- senioren wensen voornamelijk een kleine woning, in de vorm van een appartement en bij voorkeur huur.

Om de toekomstige ontwikkeling van Vinkel op een flexibele en duurzame manier tot stand te laten brengen, zijn verschillende uitbreidingstypen mogelijk. Ieder type is mogelijk toe te passen, ook in combinatie met elkaar. Vier mogelijke ruimtelijke elementen komen in deze visie aan de orde. Omdat het gebied te maken heeft met verschillende straten, functies en kwaliteiten zullen de elementen hierop ingericht worden. Daarbij zijn de volgende elementen te onderscheiden:

- de kern (inbreiding);
- de schil (uitbreiding);
- de linten;
- de hoeves.

Tussen de uitbreidingen bestaat geen specifieke voorkeur. Alle uitbreidingen zijn gelijkwaardig wat betreft ruimtelijke inpassing. Ieder uitbreidingsscenario biedt zijn eigen kansen en bedreigingen. Woningbouw in en dicht tegen de kern spaart het buitengebied en zorgt voor woningen dicht bij de bestaande voorzieningen in de kern. Hiermee blijft de kern compact en verkeersbewegingen beperkt.

De woningbouwlocatie aan de Koksteeg past bij het element uitbreiding.

Uitbreiding betekent dat er om het bestaande dorp een schil van bebouwing wordt gerealiseerd. Op deze wijze krijgt het dorp een herkenbare vorm en samenhangende afronding. Zo ontstaat er ook een balans in de uitbreiding.

Door op enkele strategische locaties uitbreiding mogelijk te maken is inpassing bij de bestaande omgeving makkelijker, passender en vanzelfsprekender. De dorpsrand die ontstaat rondom Vinkel zal een aantal verbijzonderingen kennen. Voornamelijk de relatie met het landelijk gebied kan hierdoor versterkt worden. Perifere groei zorgt voor een geleidelijke aanwas van nieuwbouw die zich makkelijk vormt in en naar de bestaande grillige randen van de bebouwde kern. De afwisseling van een zachte rand (achtertuinen naar het buitengebied in de bestaande situatie) en een harde rand (de

openbare weg die de overgang tussen landelijk en stedelijk gebied kenmerkt) zorgt voor een vloeiend belevingsspel.

Conclusie

De woningbouwlocatie aan de Koksteeg is een vorm van uitbreiding aan de oostkant van de kern van Vinkel. Het plangebied ligt net in de bebouwde kom, maar dicht tegen het buitengebied van Vinkel. In de stedenbouwkundige visie wordt het belang van uitbreiding rondom de kern van Vinkel genoemd. Uitbreiding op locaties rondom de kern van Vinkel maakt inpassing bij de bestaande omgeving makkelijker, passender en vanzelfsprekender. Uitbreiding versterkt de relatie met het landelijk gebied. Het plan past daarmee in de stedenbouwkundige visie van Vinkel.

3.3.3 Welstandsnota Maasdonk

De gemeente Maasdonk is overtuigd van het belang van een aantrekkelijke gebouwde omgeving. De gevels van gebouwen en andere bouwwerken vormen samen de dagelijkse leefomgeving van de inwoners van de gemeente. Dat betekent dat de verschijningsvorm van een bouwwerk geen zaak is van de eigenaar van het bouwwerk alleen. Elke voorbijganger wordt ermee geconfronteerd, of hij nu wil of niet.

Een aantrekkelijke, goed verzorgde omgeving verhoogt bovendien de waarde van het onroerend goed en versterkt het vestigingsklimaat. De gemeente Maasdonk wil om die redenen middels het vaststellen van deze Welstandsnota invloed blijven houden op de esthetische kwaliteiten van de (te bouwen) bouwwerken. Met deze nota kan in alle openheid een bijdrage worden geleverd aan het beheer van de dagelijkse leefomgeving, schoonheid en aantrekkelijkheid van de gemeente.

In de Welstandsnota zijn welstandsniveaus bepaald. Deze ambitieniveaus bepalen de aard en de intensiteit waarmee de bouwplannen aan de diverse criteria zullen worden getoetst. Afhankelijk van de waarde en gevoeligheid van het gebied en de betekenis voor het aanzien van de openbare ruimte kan voor dat gebied een hoog (niveau 1), normaal (niveau 2), laag (niveau 3) welstandsniveau vastgesteld worden. Afhankelijk van het niveau worden de beoordelingsaspecten streng, kritisch, licht of niet gehanteerd. Een vierde niveau wordt gevormd door het aanwijzen van welstandsvrije gebieden. In dergelijke gebieden wordt dan geen welstandstoets uitgevoerd.

Onderhavig plangebied is aangemerkt als welstandsniveau 1 (Historisch dorpsgebied Vinkel). Hiervoor gelden een aantal welstandscriteria:

Ligging

1. de bebouwing is georiënteerd op de (belangrijkste) straat;
2. de bebouwing is geplaatst in een (licht) verspringende rooilijn (soms op ruime afstand van de weg);
3. bijgebouwen staan niet op de voorgrond.

Massa

1. de bebouwing is individueel en afwisselend (gevarieerd beeld);
2. aan- en bijgebouwen zijn ondergeschikt en maken deel uit van de totale compositie van het gebouw of complex;
3. de massa is geleed, grote gevelvlakken worden doorbroken door middel van geleding van de wand (in materiaal of vorm);
4. blinde gevels aan de zijde van de openbare ruimte zijn niet gewenst, hoekpanden hebben derhalve twee representatieve gevels;

5. de (woon)bebouwing bestaat uit 1-2 lagen met verschillende kapvormen (zadeldak, mansardekap, schilddak);
6. de nokrichting ligt evenwijdig aan de straat;
7. terughoudend omgaan met de toepassing van luifels, indien reeds toegepast dan:
 - passend bij de architectuur van het pand;
 - geen massief ogende zware constructies;
 - niet breder dan het pand;
 - doortrekken over meerdere panden is niet toegestaan;
 - geen horizontale opdeling van de gevel;
 - maximaal 1,5m diep.

Materialen en kleuren

1. de gevels zijn grotendeels uitgevoerd in baksteen, (witgekalkt) pleisterwerk is, indien dit het algehele beeld van het deelgebied niet gaat overheersen, tevens toegestaan;
2. toepassing van dakpannen in gebiedseigen kleuren (antraciet, rood), bij voorkeur gebakken pannen;
3. interpretatie van de gebiedseigen architectuur met eigentijdse materialen;
4. het materiaal- en kleurgebruik is afgestemd op de belendende panden;
5. aan- en bijgebouwen zijn in materiaal en kleur afgestemd op de hoofdmassa;
6. het gebruik van sterk contrasterende kleuren is niet toegestaan.

Detailtering

1. de detaillering van de begane grond en bovenverdieping zijn op elkaar afgestemd (verticaliteit), de gevel is samenhangend vormgegeven;
2. raamopeningen zijn verticaal;
3. de vormgeving is afgestemd op de bestaande bebouwingskarakteristiek;
4. de bestaande geveldetailtering is gehandhaafd of versterkt .

Aanvullende criteria voor kleine bouwplannen

1. bijgebouwen liggen op de achtergrond;
2. van de bijgebouwen is de massa qua maat, schaal en kleurgebruik afgestemd op het hoofdgebouw;
3. erfafscheidingen grenzend aan de openbare ruimte zijn uitgevoerd in hoogwaardige materialen en afgestemd op de aangrenzende bebouwing;
4. reclame is terughoudend en past binnen de structuur en detaillering van de gevel.

Onderhavig plan sluit aan bij de welstandscriteria. De welstandscommissie van de gemeente Maasdonk heeft inmiddels onderhavig bouwplan goedgekeurd.

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.

In de nabijheid van het plangebied is een melkveehouderij gelegen. Het plangebied kan op grond van de Wet geurhinder en veehouderij worden getypeerd als een gebied buiten de bebouwde kom. Voor melkvee is in de Wet geurhinder en veehouderij geen geuremissiefactor vastgesteld. Voor melkvee gelden enkel vaste afstanden:

- De afstand tussen een veehouderij waar dieren worden gehouden van een diercategorie waarvoor niet bij ministeriële regeling een geuremissiefactor is vastgesteld, en een geurgevoelig object bedraagt buiten de bebouwde kom ten minste 50 meter.
- De afstand van de buitenzijde van een dierenverblijf tot de buitenzijde van een geurgevoelig object bedraagt buiten de bebouwde kom ten minste 25 meter.

De woning die middels onderhavig plan wordt mogelijk gemaakt is gelegen buiten de bebouwde kom. De afstand tussen de nieuwe woning en het bouwblok van de veehouderij is meer dan 50 meter. Er wordt dus voldaan aan de Wet geurhinder en veehouderij. Hiermee is de kwaliteit van het woon- en leefklimaat voldoende gegarandeerd en zal de melkrundveehouderij niet in haar bedrijfsontwikkeling worden belemmerd. De ontwikkeling van de betreffende melkrundveehouderij wordt overigens al beperkt door reeds aanwezige bestaande woningen binnen 50 meter van de melkrundveehouderij.

Daarnaast staat in de uitgave 'Bedrijven en milieuzonering' van de Vereniging van Nederlandse Gemeenten (VNG) voor sportterreinen aangegeven dat gevoelige bestemmingen op een afstand van minimaal 50 meter worden gerealiseerd. Omdat in onderhavig plan sprake is van matige functiemenging in de omgeving van het plangebied, kan het gebied worden gekenmerkt als 'gemengd gebied'. Dit heeft tot gevolg dat de minimale afstand van 50 meter wordt verlaagd naar 30 meter. Onderhavige woning ligt binnen deze afstand, derhalve moet hier nader onderzoek naar worden verricht.

Het sportterrein dat ten zuiden van het plangebied is gelegen is voorzien van diverse lichtmasten. In het kader van een ontwikkeling aan de Koksteeg 61 is door SAB een lichthinderonderzoek verricht. In dit onderzoek wordt de lichthinder die veroorzaakt wordt door de lichtmasten in kaart gebracht. De woning welke middels dit plan mogelijk gemaakt wordt, ligt op vergelijkbare afstand van het sportveld en lichtmasten als de woningen die in het lichthinderonderzoek zijn onderzocht. Hoewel de invalshoek van het licht op het perceel aan de Koksteeg 71 iets verschilt van de invalshoek op het perceel aan de Koksteeg 61, is dit slechts van marginale invloed op de conclusies uit het onderzoek. Derhalve zijn de conclusies van het onderzoek onverkort van toepassing op de ontwikkeling aan de Koksteeg 71.

In het onderzoek wordt het volgende geconcludeerd:

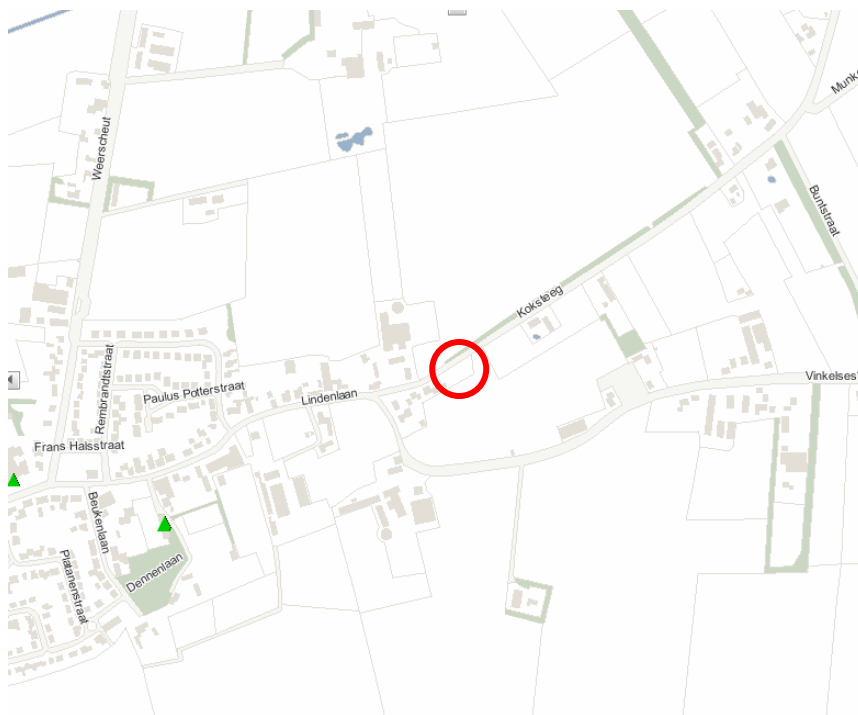
Er wordt bij de woningen, zonder het treffen van maatregelen, niet voldaan aan de opgestelde grenswaarden door de Nederlandse Stichting Voor Verlichtingskunde (NSVV). De omwonenden van het sportcomplex kunnen hinder ondervinden van de aanwezige lichtinstallatie.

In het kader van onderhavig plan wordt een aantal lichtmasten voorzien van zogenaamde verblindingskappen. Door het aanbrengen van verblindingskappen wordt de lichthinder wordt voorkomen. Het resultaat van het aanbrengen van verblindingskappen op de 4 dichtstbijgelegen masten, is dat de luxwaarden (eenheid van verlichtingssterkte) en intensiteitswaarden binnen de grenswaarden blijven waardoor bij de woningen wel aan de NSVV normen kan worden voldaan.

Het lichthinderonderzoek is als separate bijlage bij dit bestemmingsplan gevoegd.

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 9: Uitsnede risicokaart met globale aanduiding plangebied

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

Ten behoeve van een ruimtelijke ontwikkeling dient een verkennend milieukundig bodemonderzoek te worden uitgevoerd. Het doel van het onderzoek is het vastleggen van de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem en het grondwater van de onderzoekslocatie. Het bodemonderzoek bepaalt in die zin de haalbaarheid van het initiatief en moet daarom worden opgenomen.

Van Oort Bodemonderzoek B.V. heeft een verkennend bodemonderzoek² uitgevoerd op de locatie van de Koksteeg (ong, nabij nr. 63) te Vinkel.

² Verkennend bodemonderzoek Koksteeg ong., Van Oort Bodemonderzoek B.V., 7 juli 2010.

Op basis van het vooronderzoek is de te onderzoeken locatie als niet-verdacht beschouwd. Op grond hiervan is een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd conform de Nederlandse norm NEN 5740 (januari 2009).

Het veldwerk is uitgevoerd op basis van de BRL SIKB 2000 en de VKB-protocollen 2001 en 2002. De analyses zijn uitgevoerd door het milieulab van Alcontrol BV (AS3000 geaccrediteerd).

Ter plaatse van de onderzoekslocatie zijn zowel in de grond als in het grondwater zintuiglijk en analytisch geen verontreinigingen waargenomen.

Op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens behoeft de bodemkwaliteit naar ons inziens geen belemmering te vormen voor de geplande nieuwbouw. Er is geen aanleiding tot een aanvullend bodemonderzoek.

3.4.4 Geluid

In het kader van de Wet geluidhinder (Wgh) dient voor geluidsgevoelige bestemmingen zoals een woning, akoestisch onderzoek te worden verricht indien deze gelegen zijn binnen onderzoekszones van wegen. Op grond van artikel 74 van de Wgh heeft elke weg een onderzoekszone, behoudens (onder andere) wegen met een maximum snelheid van 30 km/uur. In onderhavig plan wordt een woning gerealiseerd op een locatie die zich binnen de onderzoekszone van diverse wegen is gelegen. Derhalve is door SAB een akoestisch onderzoek verricht³.

Toetsing aan de Wet geluidhinder

Uit het onderzoek naar de ligging van de 48 dB-contouren blijkt dat de plangebied buiten de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van de Vinkelsestraat ligt. Nader onderzoek naar de optredende geluidsbelasting op de woning ten gevolge van wegverkeer op de Vinkelsestraat is daarom niet noodzakelijk.

Tevens blijkt uit dit onderzoek dat een deel van het plangebied binnen de 48 dB-contouren, vrije-veldsituatie, van de Koksteeg liggen. Nader onderzoek naar de optredende geluidsbelastingen op de woning binnen de 48 dB-contour is uitgevoerd ten gevolge van de Koksteeg.

Uit het onderzoek naar de geluidsbelastingen blijkt dat bij de woning de voorkeursgrenswaarde van 48 dB wordt overschreden. De hoogste geluidsbelasting ten gevolge van de Koksteeg bedraagt 53 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De hoogste toelaatbare geluidsbelasting voor nieuw te bouwen woningen langs een bestaande weg buiten de bebouwde kom bedraagt 53 dB (artikel 83 lid 2 van de Wgh). De optredende geluidsbelasting is hiermee lager dan de hoogste toelaatbare geluidsbelasting.

Verlening van hogere waarden

Het doel van de Wgh is geluidhinder te voorkomen. Maatregelen om de voorkeursgrenswaarde te bereiken zijn bijvoorbeeld het toepassen van stil wegdek op de Koksteeg, het vergroten van de afstand tussen de woning en de weg of het toepassen van dove gevels. Gezien de beperkte schaal van dit plan lijkt het niet mogelijk of ge-

³ SAB, Akoestisch onderzoek Vinkel, Koksteeg 69 en 71, projectnummer 100405, 15 augustus 2013.

wenst om effectieve maatregelen te treffen die de geluidsbelastingen terugbrengen tot een waarde die lager is dan de voorkeursgrenswaarde van 48 dB.

Voor de nieuwe woning kan door de gemeente Maasdonk een hogere waarde worden verleend. Om een hogere waarde aan te vragen moet de situatie passen in het gemeentelijk geluidsbeleid ten aanzien van het aanvragen van hogere waarden.

De gemeente Maasdonk heeft in de Beleidsnotitie Hogere Geluidsgrenswaarden Wet Geluidhinder Gemeente Maasdonk ruimtelijke situaties omschreven waarbij de verlening hogere waarden mogelijk is. Dit wordt gedaan door zogenaamde ontheffingscriteria. Eén van deze criteria uit dit beleid is: De woningen zijn/worden verspreid gesitueerd buiten de bebouwde kom. Aangezien langs de bestaande weg geen duidelijke structuur van lintbebouwing aanwezig is, waarin de woning wordt gesitueerd.

De situatie past naar verwachting in het gemeentelijk beleid. Hierdoor kan naar verwachting voor deze nieuwe woning een hogere waarde worden verleend door de gemeente Maasdonk. De verlening van de hogere waarde vindt plaats in een aparte hogere waarde-procedure gelijktijdig met de bestemmingsplanprocedure. De te verlenen hogere waarde is weergegeven in de onderstaande tabel

Woning	Te verlenen hogere waarden in dB
Woning 71	53

Tabel 1: Te verlenen hogere waarden.

Bepaling van de binnenwaarde voor het Bouwbesluit

Op grond van het Bouwbesluit 2012 dient een akoestische binnenwaarde van 33 dB bij woningen ten gevolge van wegverkeerslawaai en railverkeerslawaai gegarandeerd te worden.

De overschrijding van de voorkeursgrenswaarde van 48 dB bij de twee nieuwe woningen gebeurt alleen door de Koksteeg. De overige wegen nabij het plangebied zorgen niet voor een overschrijding van de voorkeursgrenswaarde op de twee nieuwe woningen. Omdat bij de nieuwe woning maar één weg zorgt voor de overschrijding, hoeft er geen cumulatie te worden uitgevoerd.

De hoogste geluidsbelasting op de woning bedraagt 53 dB, inclusief aftrek ex artikel 110g Wgh en afronding. De hoogste geluidsbelasting bedraagt daardoor 58 dB, exclusief aftrek ex artikel 110g. Om de binnenwaarde bij de woningen te halen, moet een minimale geluidsisolatie van $(58-33=)$ 25 dB worden bereikt.

Ter indicatie: volgens artikel 3.2 lid 3 van het Bouwbesluit 2012 bezit een standaard gevelconstructie een minimale geluidsisolatie van 20 dB. In een aanvullend bouwakoestisch onderzoek moet worden onderzocht of aanvullende gevelmaatregelen nodig zijn.

3.4.5 Luchtkwaliteit

In de Wet Luchtkwaliteit en het bijbehorende besluit is aangegeven dat luchtkwaliteit-onderzoek niet hoeft plaats te vinden indien een plan 'niet in betekenende mat' (NIBM) bijdraagt aan een verslechtering van de luchtkwaliteit. Een plan is NIBM als aannemelijk is dat het plan een toename van de concentratie veroorzaakt van maximaal 3%. De 3% grens wordt gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijnstof (PM) of stikstofdioxide (NO). Dit komt overeen met 1,2 microgram/m voor zowel PM en NO₂.

Voor woningen wordt gesteld dat er sprake is van NIBM als er minder dan 500 woningen worden gerealiseerd. Omdat dit plan de ontwikkeling van één woning omvat, heeft het dus geen verder onderzoek met betrekking tot luchtkwaliteit. Bovendien blijkt uit de saneringstool van het Nationaal Samenwerkings-programma Luchtkwaliteit (NSL) dat de concentraties luchtvervuilende stoffen in het plangebied tussen 2008 en 2020 onder de grenswaarden liggen. En dus hoeft er geen nader onderzoek naar luchtkwaliteit worden uitgevoerd.

3.4.6 Geur

De gemeente Maasdonk heeft op grond van artikel 6 van de Wet geurhinder en veehouderij een geurverordening opgesteld. De geurverordening is echter niet op dit plangebied van toepassing. Voor het plangebied blijven de wettelijk gestelde normen uit de Wet geurhinder en veehouderij van toepassing. Zie hiervoor hetgeen in paragraaf 3.4.1 onder milieuzonering is gesteld.

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.

Hieronder is een beknopt overzicht gegeven van het relevante Europese, Nationale en provinciale 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 onderstaande paragrafen.

3.5.1 Europees en nationaal beleid

Kaderrichtlijn Water (KRW)

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

- aquatische ecosystemen (een natte component van terrestrische systemen) beschermen tegen verdere achteruitgang en deze verbeteren waar mogelijk;
- duurzaam gebruik van water bevorderen door bescherming van beschikbare waterbronnen;

- verbetering van het aquatisch milieu door vermindering van lozingen, emissies en verliezen van prioritair gevaarlijke stoffen;
- terugdringen van de verontreiniging van grondwater en voorkómen van verdere verontreiniging;
- bijdragen aan vermindering van de gevolgen van overstromingen en perioden van droogten.

De Kaderrichtlijn Water gaat uit van de zogeheten stroomgebiedbenadering. Een stroomgebied bestaat uit het gehele watersysteem van bron tot monding van een rivier inclusief het hele gebied dat hierop afwatert. Nederland maakt onderdeel uit van vier stroomgebieden: Eems, Rijn, Maas en Schelde.

Voor elk stroomgebied dient om de 6 jaar een stroomgebiedbeheerplan (SGBP) te worden opgesteld. Hierin is aangegeven hoe de lidstaat voor elk stroomgebied de milieudoelstellingen van de KRW wil gaan halen inclusief de maatregelen die hiervoor worden genomen. Daarnaast moeten hierin ook de toegepaste uitzonderingen worden beargumenteerd. Het SGBP is opgebouwd uit onderdelen van het Nationaal Waterplan, Beheerplan Rijkswateren, Provinciale Waterplannen en Waterbeheerplannen van de waterschappen en gemeentelijke besluiten.

Nota Ruimte “Ruimte voor Ontwikkeling”

De watertoets is als verplichting verankerd in het Besluit 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.

Waterwet

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

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

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

Het Nationaal Waterplan is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998 en vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding. Het Nationaal Waterplan is opgesteld op basis van het wetsvoorstel Waterwet dat op 22 december 2009 in werking is getreden. Het Nationaal Waterplan beschrijft de hoofdlijnen van het nationale waterbeleid. Op basis van de Wet ruimtelijke ordening heeft het Nationaal Waterplan voor de ruimtelijke aspecten de status van structuurvisie.

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

Als bijlage bij het Nationaal Waterplan zijn beleidsnota's toegevoegd over waterveiligheid, het IJsselmeergebied en de Noordzee.

3.5.2 Provinciaal beleid

Provinciaal Waterplan en provinciale Waterverordening

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

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

De hoofddoelstelling is dat 'het water bijdraagt aan een gezonde omgeving voor mens, dier en plant, waarin we veilig kunnen wonen en waar ruimte is voor economische, maatschappelijke en ecologische ontwikkelingen. Dit wordt vertaald in de volgende maatschappelijke doelen:

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

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

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.

3.5.3 Beleid Waterschap

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

- Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater
Het vuile afvalwater dient te worden afgevoerd via de riolering. Voorkomen moet worden dat het schone hemelwater op de riolering wordt gezet.
- Hydrologisch neutraal bouwen
Dit wil zeggen dat de afwatering in principe niet mag worden vergroot. Het water dat binnen het plangebied valt, moet daar ook opgevangen en/ of verwerkt worden.
- De afwegingsstappen: hergebruik – infiltratie – buffering – afvoer
Hergebruik van hemelwater wordt voornamelijk overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen e.d. De tweede stap is dat bekeken moet worden of infiltratie mogelijk is. Dit is afhankelijk van het gebied, namelijk de grondwaterstand en de doorlatendheid van de bodem. Buffering, de volgende stap, geschiedt door de aanleg van een retentievoorziening. Pas in de laatste instantie mag worden afgevoerd naar het oppervlaktewatersysteem van het waterschap.
- Voorkomen van vervuiling
Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Het waterschap streeft er naar om verontreiniging zo veel mogelijk te voorkomen. Daarom moet het toepassen van uitlogende of uitspoelbare materialen worden vermeden.

Waterbeheerplan 2010-2015

Het waterbeheerplan van het Waterschap Aa en Maas uit 2010 beschrijft de hoofdlijnen voor het te voeren beleid voor de periode 2010-2015, met een doorkijk naar 2027. Daarbij zijn in de 'Uitwerking uitgangspunten watertoets' acht uitgangspunten geformuleerd:

- 1 *wateroverlastvrij bestemmen;*
- 2 *gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater;*
- 3 *doorlopen van de afwegingsstappen: 'hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer';*
- 4 *hydrologisch neutraal ontwikkelen: compenseren van verhardingstoename;*
- 5 *water als kans;*
- 6 *meervoudig ruimtegebruik;*
- 7 *voorkomen van vervuiling;*
- 8 *waterschapsbelangen, zoals de Keur en zonerings.*

In dit plan worden bovenstaande uitgangspunten zoveel mogelijk meegenomen in de planvorming.

3.5.4 Gemeentelijk beleid

In samenwerking met waterschap Aa en Maas, provincie Noord-Brabant en Brabant Water heeft de gemeente Maasdonk op 12 februari 2010 het Gemeentelijk Waterplan Maasdonk opgeleverd. Het waterplan heeft de status van een beleidsplan en betreft een lokale doorvertaling van het Rijks- en provinciale beleid en wetgeving. Grotendeels komen de doelen en uitgangspunten uit het waterplan overeen met de doelen en uitgangspunten van het waterschap.

Een belangrijk uitgangspunt uit het waterplan is, dat bij de herontwikkeling van bestaand stedelijk gebied minimaal 10% van het verharde oppervlak afgekoppeld dient te worden van het gemengde rioolstelsel. Het van deze verharding afstromend water voert niet meer af naar het gemengde stelsel, maar dient binnen of in de nabijheid van

het gebied geborgen te worden. In de volgende paragraaf wordt besproken hoe dit wordt bereikt.

3.5.5 Waterhuishoudkundige en civieltechnische aspecten

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen aan de Koksteeg 71 te Vinkel gemeente Maasdonk. Het plangebied is momenteel onbebouwd.

Het plangebied is 524 m² groot. In het plangebied is geen oppervlaktewater aanwezig. De gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) in het plangebied loopt uiteen van 60 tot 80 centimeter onder maaiveld (<http://atlas.brabant.nl/wateratlas/>).

Toekomstige situatie

De ruimtelijke onderbouwing voorziet in de realisatie van 1 woning. De nieuwe bebouwing heeft een bebouwd oppervlak van circa 182 m². Eventuele verharding zal worden aangelegd middels waterdoorlatende verharding.

In vergelijking met de huidige situatie is te concluderen dat de hoeveelheid afvloeiend hemelwater zal toenemen.

Hemelwater

Het plangebied valt onder het beheer van Aa en Maas. Voor de toetsing van ruimtelijke plannen hanteert het waterschap als beleidsuitgangspunt “hydrologisch neutraal ontwikkelen”.

In vergelijking met de huidige situatie zal sprake zijn van een toename van afvloeiend hemelwater. Om te kunnen voldoen aan het beleid van het waterschap zal een berging gecreëerd worden om de hoeveelheid hemelwater afkomstig van deze toename in verhard oppervlak op eigen terrein te behandelen. De capaciteit van deze berging is berekend met behulp van de HNO-tool van het Waterschap.

Op basis van de HNO-tool is bepaald dat bij T=10 +10% voor onderhavige ontwikkeling een berging van minimaal 7 m³ gerealiseerd moet worden. Deze berging wordt gerealiseerd in de vorm van een greppel van 0,6 m diep, 0,6 m breed en 20 m lang. Daarnaast wordt een overloopvoorziening gerealiseerd naar de sloot aan de noordelijke zijde van het perceel. Derhalve kan ook in extreme situaties (T=100 +10%) het afvloeiend hemelwater geborgen worden. De te bergen hoeveelheid hemelwater bij T=100 +10% bedraagt 10 m³. De noodoverlaat wordt begrensd tot de maximaal toegestane landbouwkundige afvoer.

3.5.6 Toetsaspecten

Afvoer uit het gebied

Door een infiltratievoorziening (greppel) te realiseren van minimaal 7 m³ wordt voldaan aan het principe hydrologisch neutraal ontwikkelen. De afvoer uit het gebied zal door deze voorziening nauwelijks toenemen omdat het te bergen hemelwater zal worden opgevangen in de te realiseren voorziening om vervolgens in de bodem te infiltreren.

Oppervlaktewaterstanden (zomer en winterperiode)

Het plan zal vanwege de geringe schaalgrootte naar verwachting geen invloed hebben op de oppervlaktewaterstanden in de omgeving.

Berging in en buiten de voorzieningen (overlast)

Binnen het plangebied wordt een berging gerealiseerd die voldoet aan de door het Waterschap gestelde norm. Hierdoor hoeven geen aanvullende voorzieningen getroffen te worden.

Grondwateraanvulling (zomer en winterperiode)

Door de schaalgrootte van het plan in relatie tot de omgeving is de invloed hiervan op het grondwateraanvulling naar verwachting zeer beperkt.

Grondwaterstanden

Door de schaalgrootte is de invloed van berging/infiltratie op het grondwatersysteem zeer beperkt.

Afvalwater

De nieuwe woningen worden aangesloten op het gemeentelijk rioolsysteem.

Materiaalgebruik

Afkoppeling van het hemelwater van het afvalwater maakt dat er in de bebouwing geen materialen gebruikt mogen worden die de grondwaterkwaliteit negatief kunnen beïnvloeden. Het betreft uitlopende materialen zoals zink en lood. Dat betekent dat slechts duurzame, niet-uitloogbare materialen gebruikt worden. Derhalve is onderhavig plan niet van invloed op de kwaliteit van het grondwater.

3.5.7 Overleg met Waterschap

Het plangebied valt onder het beheer van Waterschap Aa en Maas. Op het moment dat het Waterschap een advies heeft uitgebracht over het onderhavige plan, zal dit in deze paragraaf worden opgenomen.

3.6 Ecologie

Middels een flora en fauna onderzoek wordt er getoetst of er sprake is van negatieve effecten op de aanwezige beschermde soorten zoals de Flora- en Faunawet die geeft. Wanneer dit het geval is moet er ontheffing worden aangevraagd. Voorts moet er gekeken worden of er effecten zijn op aangewezen gebieden zoals Vogel- en/of Habitatrichtlijngebieden. Voor het plangebied aan de Koksteeg is er een quick scan flora en fauna uitgevoerd⁴.

3.6.1 Gebiedsbescherming

In het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (NB-wet) en de Ecologische Hoofdstructuur (EHS) dient er getoetst te worden of de beoogde ontwikkelingen een negatieve invloed hebben op de beschermde gebieden. Gezien de ligging van planlocaties buiten de EHS (600 meter) en beschermde natuurgebieden (10 kilometer) zijn negatieve effecten op dit gebied niet te verwachten.

Voor dit plan is geen sprake van een vergunningsaanvraag in het kader van de Nb-wet.

⁴ SAB, Quick scan flora en fauna Vinkel, Koksteeg 69 en 71, projectnummer 100405, 6 augustus 2010.

3.6.2 Soortenbescherming

De meeste van de in de planlocaties voorkomende soorten zijn beschermd en vallen onder het lichte beschermingsregime van de Flora- en faunawet. Hiervoor geldt dat aantasting van vaste rust- en verblijfplaatsen op basis van een algehele vrijstelling mogelijk is, zonder dat er sprake is van procedurele consequenties. Dit betekent dat voor deze soorten de werkzaamheden uitgevoerd kunnen worden zonder ontheffing.

Met dit plan zijn geen negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen of belangrijk leefgebied van ontheffingsplichtige soorten te verwachten.

Met dit plan vindt geen overtreding van de Flora- en faunawet plaats.

Conclusie

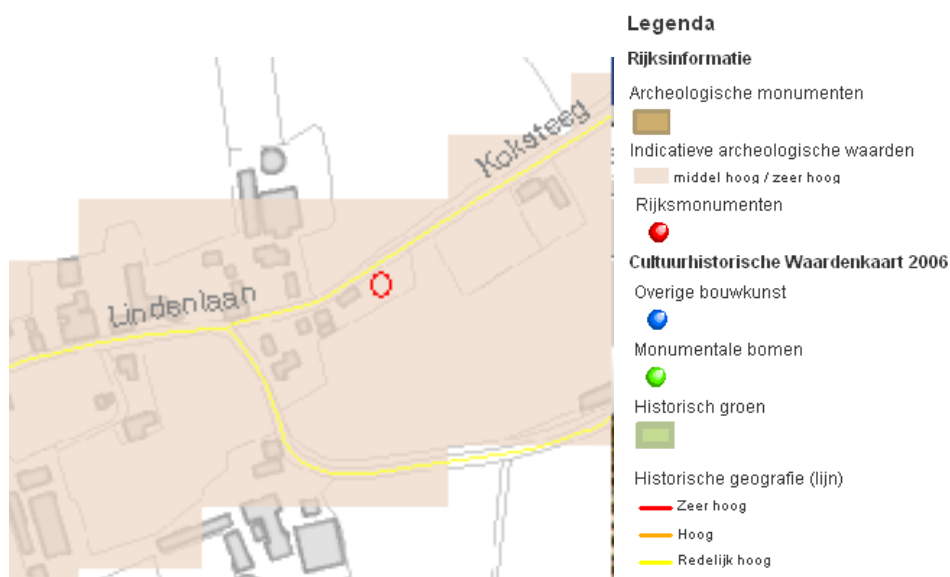
Met onderhavig plan zijn negatieve effecten op vaste rust- en verblijfplaatsen en/of belangrijke onderdelen van het leefgebied van strikt beschermde soorten uit te sluiten. Een ontheffing ex artikel 75 van de Flora- en faunawet wordt niet noodzakelijk geacht. Ook zijn negatieve effecten op beschermde gebieden uit te sluiten.

3.7 Cultuurhistorie en archeologie

3.7.1 Cultuurhistorie

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010 van de provincie Noord-Brabant is weergegeven dat er in de omgeving van het plangebied geen Rijksmonumenten of cultuurhistorische panden zijn gelegen. Wel is de straat de Koksteeg een historisch geografische lijn met een redelijke hoge waarde.

De woningbouwontwikkeling aan de Koksteeg is niet van negatieve invloed op deze historische waarde van de Koksteeg.



Figuur 10: Weergave plangebied (rode cirkel) op uitsnede Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, provincie Noord-Brabant.

3.7.2 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 situ⁵ 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 situ⁶ worden bewaard. Sinds 1 september 2007 is het Verdrag van Valletta geratificeerd in de nationale wetgeving, te weten de Monumentenwet 1988. Sinds deze wetswijziging is ook de gemeentelijke overheid bevoegd gezag in zake archeologie.

Op de Cultuurhistorische Waardenkaart 2010, zie bovenstaande afbeelding, van de provincie Noord-Brabant is te zien dat het plangebied gelegen is in een archeologisch waardevol gebied. Gezien de hoogte van het plangebied ten opzichte van de Koksteeg, is de initiatiefnemer voornemens om het perceel op te hogen alvorens aan te vangen met de bouwwerkzaamheden. Bij toekomstige bouwwerkzaamheden wordt de bodem niet verstoord beneden het huidige maaiveld niveau. Daarnaast is het plangebied mede bestemd als met de bestemming 'Waarde – Archeologie'. Derhalve worden eventueel aanwezige archeologische waarde niet verstoord door onderhavig plan. Het aspect archeologie vormt daarmee geen belemmering voor doorgang van onderhavig plan.

3.8 Economische uitvoerbaarheid

De initiatiefnemer en de gemeente zijn een anterieure overeenkomst overeen gekomen waarmee de economische uitvoerbaarheid is vastgelegd. De gemeenteraad zal derhalve bij vaststelling van het bestemmingsplan tevens besluiten dat geen exploitatieplan wordt vastgesteld omdat de kosten anderszins verzekerd.

⁵ in situ = in de bodem [bewaren]

⁶ ex situ = uit de bodem [halen en ergens anders bewaren]

4 Wijze van bestemmen

4.1 Algemeen

4.1.1 Wat is een bestemmingsplan

Het gemeentelijk 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:

- 1 de grondgebruiker niet kan worden verplicht om een in het bestemmingsplan aangewezen bestemming ook daadwerkelijk te realiseren, en
- 2 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 (bouwvergunning) en regels voor het verrichten van 'werken' (aanlegvergunning).

Een bestemmingsplan regelt derhalve:

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

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

4.1.2 Over bestemmen, dubbelbestemmen en aanduiden

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

- 1 *via een dubbelbestemming. Een dubbelbestemming is, zoals de naam al zegt, een bestemming die óók aan gronden wordt toegekend. Voor gronden kunnen dus meerdere bestemming 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 ervoor de onderliggende gronden geldt aan extra bepalingen in aanvulling, of ter beperking, van de mogelijkheden van de onderliggende bestemmingen.*
- 2 *via een aanduiding. Een aanduiding is een teken op de plankaart. Dat teken kan bestaan uit een lijn, een figuur, of een lettercode ect.. Via een aanduiding wordt in de planregels '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 artikel hebben.*

4.1.3 Hoofdstukopbouw van de planregels

De planregels zijn verdeeld over 4 hoofdstukken:

- a Inleidende regels. In dit hoofdstuk worden begrippen verklaard die in de planregels worden gebruikt (artikel 1). Dit gebeurt om een eenduidige uitleg en toepassing van de planregels te waarborgen. Ook is bepaald de wijze waarop gemeten moet worden bij het toepassen van de planregels (artikel 2).
- b Bestemmingsregels. In dit hoofdstuk zijn de regels van de bestemmingen opgenomen. Dit gebeurt in alfabetische volgorde. Per bestemming is het toegestane gebruik geregeld en zijn bouwregels en, eventueel, ook een aanlegvergunningstelsel 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 ontheffingsbevoegdheden met betrekking tot bouw- en/of gebruiksregels. Ten slotte zijn eventueel een aanlegvergunning 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 moeten worden. Alleen zo ontstaat een volledig beeld van hetgeen is geregeld.
- c Algemene regels. In dit hoofdstuk zijn regels opgenomen met een algemeen karakter. Ze gelden dus voor het hele plan. Het zijn achtereenvolgens een anti-dubbeltelregel, algemene gebruiksregels en een regeling inzake de uitsluiting van de aanvullende werking van de bouwverordening.
- d Overgangs- en slotregels. In het laatste hoofdstuk zijn respectievelijk overgangsregels en een slotregel opgenomen. Hoewel het hierin ook algemene regels betreft, zijn deze vanwege hun meer bijzondere karakter in een apart hoofdstuk opgenomen.

4.2 Bestemmingen

Dit bestemmingsplan is ontwikkelingsgericht. De bestemmingsgrenzen en bouwvlakgrenzen zijn bepaald op grond van een vooraf opgesteld voorlopig bouwplanontwerp en hetgeen in voorgaande hoofdstukken is beschreven. Dit bestemmingsplan kent twee bestemmingen, namelijk de bestemming tuin en wonen.

bestemming “Wonen”

Binnen de bestemming wonen is er binnen de bouwvlakken ruimte voor de vrijstaande woningen. Buiten het bouwvlak mag er tot maximaal 60 m² aan aan- en uitbouwen, bijgebouwen en overkappingen per woning worden gerealiseerd. De in de plannen opgenomen garage/berging past binnen de bijgebouwenregeling.

dubbelbestemming “Waarde - Archeologie”

De dubbelbestemming beschermt eventueel aanwezige archeologische resten. Op dat deel waar de dubbelbestemming geldt mag alleen onder voorwaarden gegraven worden. Dit betekent dat bij ontgravingen groter dan 100 m² en dieper dan 50cm onder het maaiveld aangetoond moet worden of er sprake is van de versterking van archeologische resten en hoe hiermee wordt omgegaan indien dit het geval is.

5 Procedure van het plan

5.1 Procedure ex artikel 3.8 Wet ruimtelijke ordening en vooroverleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening

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 13 september 2013 in de Staatscourant, de Streekwijzer en op de website van de gemeente. De stukken lagen vanaf 16 september 2013 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 bijlage toegevoegd.