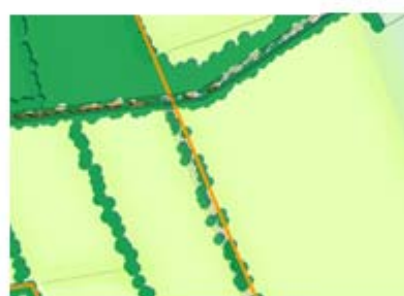


Bestemmingsplan

Buitengebied Maasdonk, herziening Weverstraat e.o., Geffen

Gemeente Maasdonk



Bestemmingsplan

Buitengebied Maasdonk, herziening Weverstraat e.o., Geffen

Gemeente Maasdonk

Toelichting

Bijlagen

Regels

Bijlage

Verbeelding

Schaal 1:1 000

Datum:

Augustus 2013

Projectgegevens:

TOE03-0251097-01A

REG03-0251097-01A

TEK03-0251097-01A

Identificatienummer:

NL.IMRO.1671.BPBG2013WS000073-01VA

Vastgesteld:

27 augustus 2013

Inhoud

1	Inleiding	5
1.1	Aanleiding	5
1.2	Plangebied	5
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Bij het plan behorende stukken	8
1.5	Leeswijzer	8
2	Beleidskader	9
2.1	Nationaal	9
2.2	Provinciaal	10
2.3	Gemeentelijk	13
2.4	Conclusie	18
3	Planbeschrijving	21
3.1	Bestaande situatie	21
3.2	Richtlijnen inrichting per deelgebied	21
3.3	Het initiatief	24
3.4	Vertaling naar het bestemmingsplan	26
4	Milieuhygiënische en planologische verantwoording	29
4.1	Bodem	29
4.2	Geluid	31
4.3	Luchtkwaliteit	32
4.4	Externe veiligheid	33
4.5	Hinderlijke bedrijvigheid	35
4.6	Geur	36
4.7	Kabels en leidingen	38
4.8	Verkeer en parkeren	38
4.9	Water	38
4.10	Flora en fauna	42
4.11	Aanbevelingen	43
4.12	Archeologie	44
4.13	Molenbiotoop	46
5	Haalbaarheid	47
5.1	Financieel	47
5.2	Maatschappelijk	47
6	Bronnen	51
6.1	Boeken en rapporten	51
6.2	Websites	51
6.3	Foto's	51

Bijlagen

- 1** Verkennend bodemonderzoek Weverstraat 4, Van Oort Bodemonderzoek B.V., 2 mei 2009.
- 2** Verkennend bodemonderzoek Weverstraat 4, (landbouwpercelen), Van Oort Bodemonderzoek B.V., 12 mei 2009
- 3** Rapport akoestisch onderzoek, Croonen Adviseurs, 5 april 2013.
- 4** Verantwoording van het groepsrisico bestemmingsplan Weverstraat gemeente Maasdonk, Oranjewoud, november 2012.
- 5** Geuronderzoek ten behoeve van pluimveebedrijf Van Herpen aan De Doelen 2 te Geffen, Geurts Technisch Adviseurs, 24 februari 2011.
- 6** Toelichting watertoets Weverstraat e.o. te Geffen, 4 maart 2013, Oranjewoud.
- 7** Quickscan Flora en Fauna Herontwikkeling gebied Weverstraat te Geffen, Croonen Adviseurs, 13 november 2012.
- 8** Vooroverleg-, Inspraak- en Zienswijzenverslag bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk, herziening Weverstraat e.o. Geffen, gemeente Maasdonk', 1 juli 2013.



Ligging en begrenzing plangebied (www.maps.google 2012)

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

De gemeente Maasdonk is voornemens om het landelijk gebied tussen Geffen en de A59 landschappelijk aantrekkelijker te maken. Hiervoor zijn goede kansen, onder andere doordat agrarische bedrijven in het gebied gestopt zijn. Het gebied heeft thans zijn aantrekkelijke kanten, maar mist een samenhang tussen de natuurelementen die er voorkomen en kent nauwelijks recreatief gebruik. De toegankelijkheid voor recreatieve gebruikers (fietzers, wandelaars) zou beter kunnen.

Voor het landelijk gebied van de gemeente Maasdonk is de Visie tussengebied Geffen-Oss opgesteld, een structuurvisie waarin is bezien op welke wijze het landelijk gebied tussen Geffen en Oss kwalitatief verbeterd kan worden. Deze visie is als leidraad gebruikt bij de ontwikkeling, waar dit bestemmingsplan op ziet.

De visie gaat uit van deelgebieden waarvoor verdeelsleutels tussen natuur, agrarisch gebruik en wonen de basis vormen om tot verbetering te komen. Financiering van de kwaliteitsverbetering wordt onder meer bereikt door ook enige woningbouw in het gebied toe te staan.

De ontwikkeling past niet binnen het huidig vigerend bestemmingsplan, zodat voorliggend bestemmingsplan is opgesteld. Dit bestemmingsplan voorziet in een passende juridische en planologische regeling om de herontwikkeling van het gebied ten zuiden van Geffen met natuur, agrarisch gebied, recreatief gebruik en wonen mogelijk te maken.

1.2 Plangebied

Het plangebied van voorliggend bestemmingsplan omvat een aantal percelen gelegen ten zuiden van de Heesterseweg, aan de zuidrand van Geffen, en de Rijksweg die parallel aan de A59 loopt. De percelen liggen aan - of in de nabijheid van - de Weverstraat in het buitengebied van Geffen. Het plangebied bestaat voornamelijk uit weiland, doorsneden door verharde en onverharde wegen met bomenrijen erlangs. Langs delen van de Weverstraat, Heikestraat en Sassendreef is verspreide vrijstaande woonbebouwing aanwezig. Ten zuiden van de Heesterseweg zijn kleine clusters van vrijstaande woningen gesitueerd. De situering en begrenzing van het plangebied is op nevenstaande afbeeldingen weergegeven.



Weverstraat



Houtwal in plangebied

Foto's bestaande situatie (Bron: Croonen Adviseurs, 2012)

1.3 Vigerend bestemmingsplan

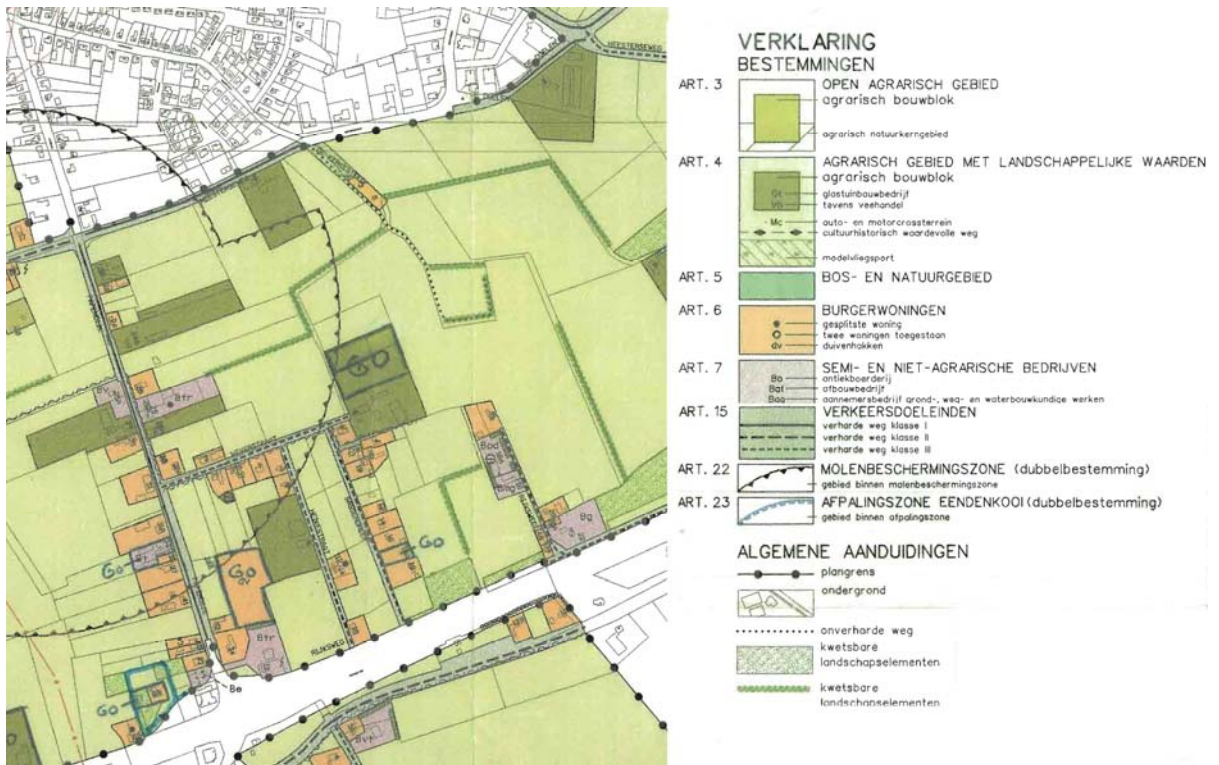
Voor het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk'. Dit bestemmingsplan is op 1 juni 1999 vastgesteld door de gemeenteraad en op 15 februari 2000 (gedeeltelijk) goedgekeurd door Gedeputeerde Staten van de provincie Noord-Brabant. Op 21 augustus 2001 is het bestemmingsplan onherroepelijk geworden.

Het plangebied heeft hierin de bestemmingen 'Agrarisch gebied met landschappelijke waarden', 'Burgerwoningen', 'Semi- en niet agrarische bedrijven', 'Verkeersdoeleinden, verharde weg klasse III'. Als aanduidingen zijn van toepassing: 'kwetsbare landschapselementen' en 'onverharde weg'.

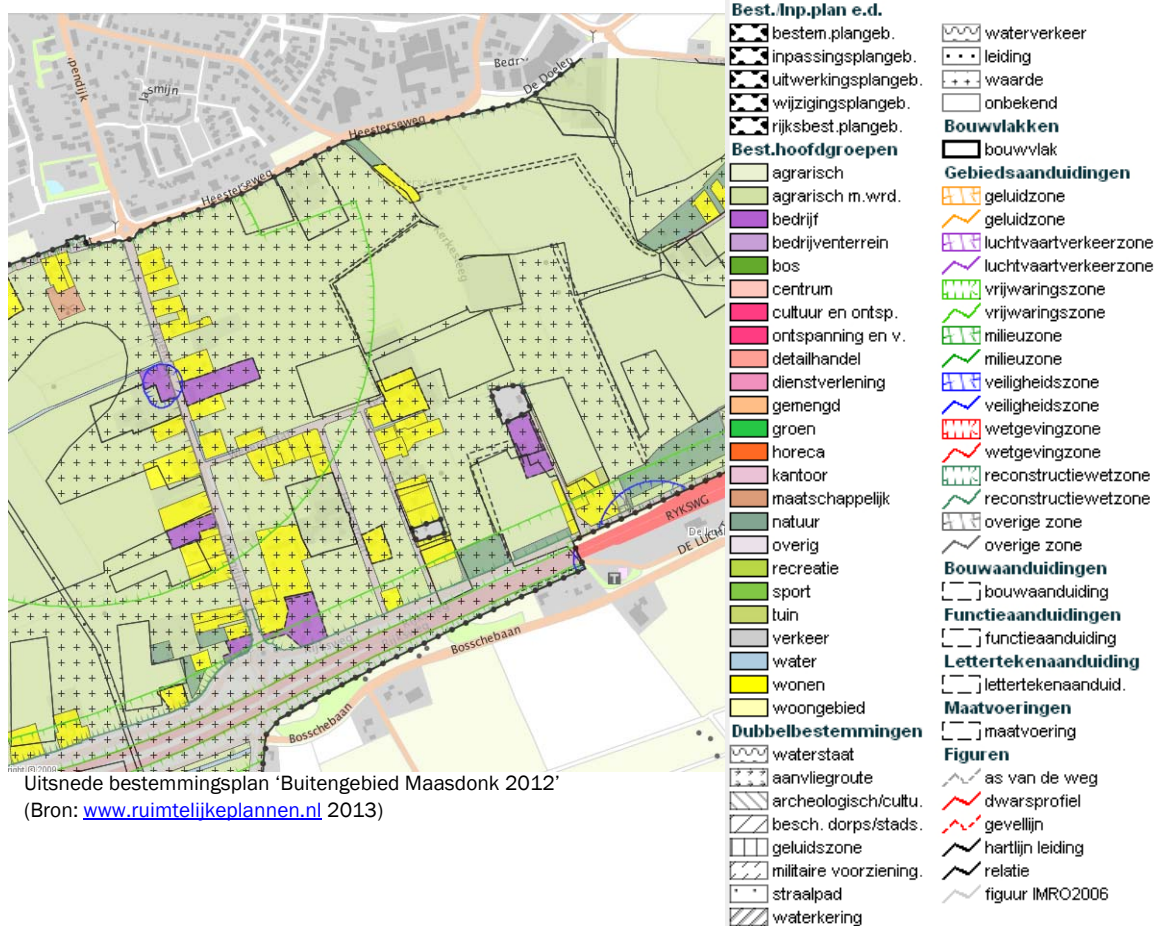
Op grond van het vigerend bestemmingsplan is de realisatie van woningen niet mogelijk, zodat voorliggend bestemmingsplan is opgesteld.

De gemeente Maasdonk heeft op 29 januari 2013 een nieuw bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' vastgesteld. Dit bestemmingsplan is nog niet in werking getreden. Voor onderhavig plangebied is in het bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' de regeling uit het vigerende bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk' overgenomen.

Gezien de woningbouwontwikkelingen in het plangebied, zal onderhavig bestemmingsplan geen onderdeel gaan uitmaken van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, maar een partiële herziening hiervan zijn.



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk'
(Bron: gemeente Maasdonk, 2001)



Uitsnede bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012'
(Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl 2013)

De plangebieden van de bestemmingsplannen 'Buitengebied Maasdonk, herziening Sassendreef 16a te Geffen, dat is vastgesteld door de Raad op 7 juni 2011 en onherroepelijk is geworden op 1 augustus 2011 en het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk, herziening Rijksweg 18 Geffen' dat is vastgesteld op 20 december 2011, worden door het plangebied van onderhavig bestemmingsplan omsloten.

1.4 Bij het plan behorende stukken

Dit bestemmingsplan bestaat uit drie delen:

- een verbeelding, waarop onder meer de bestemmingen in het plangebied zijn aangegeven;
- regels, waarin de bouw- en gebruiksmogelijkheden van de op de verbeelding vermelde bestemmingen zijn opgenomen;
- en voorliggende toelichting, waarin de keuzes die in het bestemmingsplan worden gemaakt nader gemotiveerd en verantwoord worden. Hierin staat ook beschreven wat het vigerend beleid inhoudt en hoe bij de ontwikkeling met (milieu)planologische aspecten rekening is gehouden.

De verbeelding vormt samen met de regels het juridisch bindende deel van het bestemmingsplan.

1.5 Leeswijzer

Na deze inleiding komt in hoofdstuk 2 het geldende beleidskader aan bod, waarna in hoofdstuk 3 de ontwikkelingen worden beschreven die in het kader van onderhavig bestemmingsplan worden mogelijk gemaakt. In hoofdstuk 4 worden diverse milieuhygiënische en planologische aspecten verantwoord. Tot slot wordt in hoofdstuk 5 de financiële en maatschappelijke haalbaarheid beschreven.

2 Beleidskader

De voorgenomen ontwikkeling van het plangebied moet passen binnen het vigerend beleid op zowel nationaal, provinciaal, regionaal als gemeentelijk niveau. Voor de ontwikkeling en het plangebied zijn verschillende beleidsstukken relevant. Hierna zijn de belangrijkste bevindingen uit het beleid beschreven en wordt aangegeven hoe de ontwikkeling van het plangebied hierop inspeelt.

2.1 Nationaal

Op 13 maart 2012 is de definitieve Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) vastgesteld. In de SVIR staan de plannen voor ruimte en mobiliteit. Zo beschrijft het kabinet in de Structuurvisie in welke infrastructuurprojecten zij de komende jaren wil investeren. En op welke manier de bestaande infrastructuur beter benut kan worden. Provincies en gemeenten krijgen in de plannen meer bewegingsvrijheid op het gebied van ruimtelijke ordening.

De nieuwe Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte vervangt verschillende bestaande nota's waaronder de Nota Ruimte en de Nota Mobiliteit. Het huidige stelsel van regels en procedures is steeds omvangrijker en complexer geworden. Dit zet een behoorlijke rem op nieuwe ontwikkelingen. Om goed op deze ontwikkelingen in te spelen, is een beleid nodig dat toekomstbestendig is en de gebruiker ruimte geeft. Dit vraagt een grondige actualisatie van de bestaande beleidsnota's voor ruimte en mobiliteit.

Overheden, burgers en bedrijven krijgen de ruimte om oplossingen te creëren. Zij verdienen het vertrouwen dat ze dat op een goede manier doen. Het Rijk gaat zo min mogelijk op de stoel van provincies en gemeenten zitten en richt zich op het versterken van de internationale positie van Nederland en het behartigen van de belangen voor Nederland als geheel, zoals de hoofdnetwerken voor personen- en goederenvervoer, energie en natuur. Ook waterveiligheid en milieukwaliteit (lucht, geluid, bodem, water en externe veiligheid) horen daarbij, evenals de bescherming van ons werelderfgoed (zoals de Waddenzee en de Nieuwe Hollandse Waterlinie).

Afspraken over verstedelijking, groene ruimte en landschap laat het Rijk over aan de provincies en gemeenten. Gemeenten krijgen ruimte voor kleinschalige natuurlijke groei en voor het bouwen van huizen die aansluiten bij de woonwensen van mensen.

Het roer moet om in de gebiedsontwikkeling. De daadwerkelijke vraag van bewoners, bedrijven en organisaties wordt daarin leidend. Om een zorgvuldig gebruik van de schaarse ruimte te bevorderen, wordt een ladder voor duurzame verstedelijking geïntroduceerd. Dat betekent: eerst kijken of er vraag is naar een bepaalde nieuwe ontwikkeling, vervolgens kijken of het bestaande stedelijk gebied of bestaande bebouwing kan worden hergebruikt en mocht nieuwbouw echt nodig zijn, dan altijd zorgen voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

Het Rijk snoeit in het woud van procedures en brengt eenheid in het stelsel van regels voor infrastructuur, water, wonen, milieu, natuur en monumenten.

Relevantie voor het plangebied

Voor het plangebied betekent het beleid uit de structuurvisie concreet dat initiatieven van bewoners, bedrijven en organisaties leidend zijn voor een verdere stedelijke ontwikkeling. Vervolgens kan worden bekeken in hoeverre het bestaand stedelijk gebied of bestaande bebouwing geschikt is voor dergelijke initiatieven. In geval van nieuwbouw dient er zorg te zijn voor een optimale inpassing en bereikbaarheid.

2.2 Provinciaal

2.2.1 Structuurvisie

In de provinciale Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (2011) ligt het plangebied in een gebied dat is aangemerkt als gemengd landelijk gebied en als zoekgebied verstedelijking.

Het gemengd landelijk gebied is in eerste instantie bedoeld voor de agrarische functie, maar er wordt ook ruimte geboden voor niet-agrarische functies. Ontwikkelingen ten behoeve van bijvoorbeeld wonen zijn mogelijk mits rekening wordt gehouden met de aanwezige kwaliteiten en functies in de omgeving. Omliggende bestaande functies mogen niet in de ontwikkelingsmogelijkheden beperkt worden.

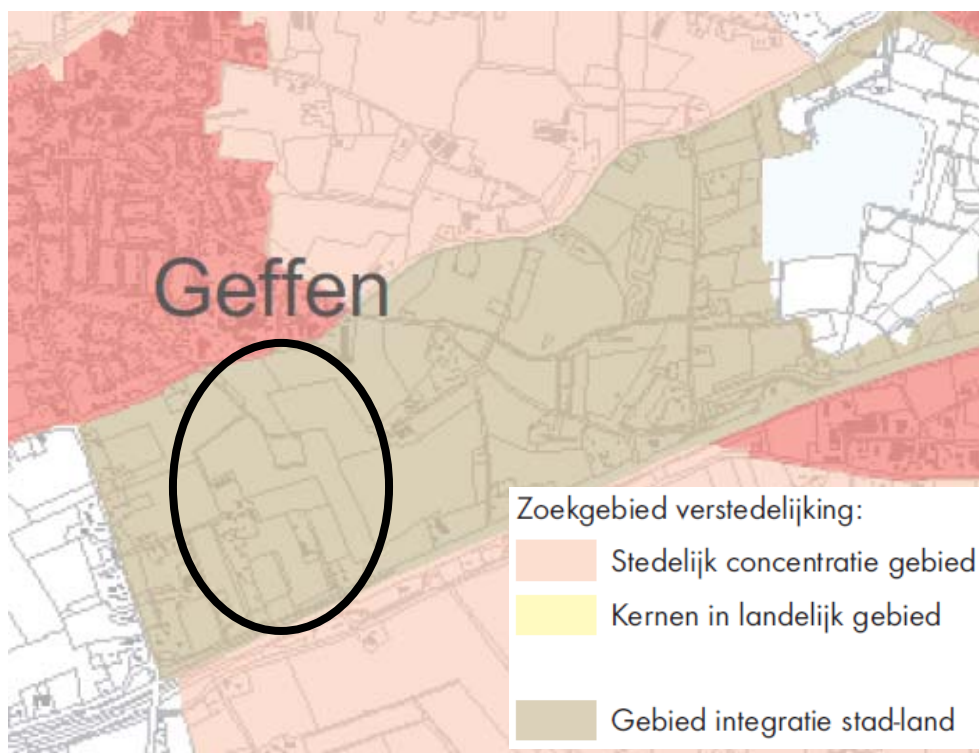
Binnen het zoekgebied verstedelijking is het transformeren van buitengebied naar stedelijk gebied (wonen, werken, voorzieningen, stedelijk groen) afweegbaar als dat nodig is om in de stedelijke ruimtebehoefte te voorzien.

Bij de ontwikkeling van de woonpercelen is kleinschalig en wordt op een zorgvuldige manier ingepast in de bestaande situatie. Dit is onder meer gewaarborgd met de inrichtingsschets die specifiek voor deze ontwikkeling is opgesteld (zie hoofdstuk 3). Bestaande omliggende (agrarische) bedrijven worden als gevolg van de ontwikkeling niet belemmerd in hun bedrijfsvoering.



Uitsnede Structurenkaart Structuurvisie Ruimtelijke Ordening met aanduiding plangebied (cirkel)

(Bron: provincie Noord-Brabant, 2011)



Uitsnede Verordening Ruimte, met aanduiding plangebied (cirkel)

(Bron: provincie Noord-Brabant, 2012)

2.2.2 Verordening ruimte

In de provinciale Verordening ruimte (2012) ligt het plangebied binnen de stedelijke regio Oss-'s-Hertogenbosch. Een stedelijke regio is een gebied bestaande uit een ruimtelijk samenhangend verstedelijkt gebied en in hoofdzaak bedoeld voor de opvang van verdere verstedelijking. Daarnaast valt het plangebied in een gebied dat is aangeduid als 'integratie stad-land'. Voor dit gebied geldt (conform artikel 3.4) dat een stedelijke ontwikkeling is toegestaan, mits deze stedelijke ontwikkeling:

- a in samenhang en in evenredigheid geschiedt met een groene en blauwe landschapsontwikkeling;
- b geen betrekking heeft op een te ontwikkelen of een uit te breiden bedrijventerrein of kantorenlocatie.

Bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting van de stedelijke ontwikkeling dient onder meer rekening te worden gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving.

De ontwikkeling die is voorgenomen, betreft de realisatie van woonpercelen. Er is dus geen sprake van een uit te breiden bedrijventerrein of kantorenlocatie. Voor de na te streven samenhang met een groene landschapsontwikkeling heeft de gemeente reeds de deelvisie 'tussengebied Geffen-Oss' (2008) opgesteld, inclusief een uitwerking van het deelgebied Weverstraat en omstreken. Deze visie wordt beschreven in de volgende paragraaf.

Op basis van de uitgangspunten in de visie is specifiek voor de ontwikkeling een inrichtingsplan opgesteld (zie paragraaf 3.1), zodat de nieuwe woningen op zorgvuldige wijze worden ingepast in het landschap. Onderdeel hiervan is de aanleg van een gedeelte bos op elk perceel. Daarnaast draagt de gemeente ten behoeve van de ontwikkeling van het plangebied bij aan de in de visie beschreven gewenste kwaliteitsslag van het gehele gebied, zoals in paragraaf 2.3.2 is toegelicht.

Voor het plangebied is voorts het bepaalde in artikel 2.2 van de Verordening ruimte 2012 van toepassing ten aanzien van kwaliteitsverbetering van het landschap:

1. Een bestemmingsplan dat voorziet in een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied, bevat een verantwoording van de wijze waarop financieel, juridisch en feitelijk is verzekerd dat de realisering van de beoogde ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een aantoonbare en uitvoerbare fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap of cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft.
2. De in het eerste lid bedoelde verbetering past binnen de hoofdlijnen van de door de gemeente voorgenomen ontwikkeling van het gebied waarop de ontwikkeling haar werking heeft en is onderwerp van regionale afstemming in het regionaal ruimtelijk overleg bedoeld in artikel 12.4, waaronder mede begrepen de planologische voorbereiding van landschapsontwikkeling.
3. De in het eerste lid bedoelde verbetering kan mede betreffen:
 - a. de landschappelijke inpassing van bebouwing ten behoeve van intensieve veehouderij, voor zover vereist op grond van deze verordening;

- b. het toevoegen, versterken of herstellen van landschapselementen die een bijdrage leveren aan de versterking van de landschapsstructuur of de relatie stad-land;
 - c. activiteiten, gericht op behoud of herstel van cultuurhistorisch waardevolle bebouwing of terreinen;
 - d. het wegnemen van verharding;
 - e. het slopen van bebouwing;
 - f. een fysieke bijdrage aan de realisering van de ecologische hoofdstructuur en ecologische verbindingzones.
4. Indien een kwaliteitsverbetering als bedoeld in het eerste lid niet is verzekerd, wordt het bestemmingsplan slechts vastgesteld indien een passende financiële bijdrage in een landschapsfonds is verzekerd en wordt over de werking van dat fonds regelmatig verslag gedaan in het regionaal ruimtelijk overleg.

Het project Weverstraat wordt ontwikkeld door het gemeentelijke grondbedrijf. Het grondbedrijf heeft het oude agrarische bedrijf aan de Weverstraat aangekocht. De te maken kwaliteitsslag bestaat uit drie zaken: de sloop van het agrarische bedrijf, de aanleg van ca. 6 ha nieuwe natuur en landschap en een additionele fondsbijdrage van € 1,4 miljoen euro. Deze bedragen zijn opgenomen in de door de gemeenteraad op 18-12-2012 vastgestelde grondexploitatie. Deze bedragen / kwaliteitsslag staan in relatie tot alle woningen die door of namens de gemeente Maasdonk in het plan worden gerealiseerd. De berekening van de kwaliteitsslag is opgesteld op basis van de uitgangspunten van de gebiedsvisie Tussengebied Geffen-Oss. De wijzigingsbevoegdheid maakt, naast de ontwikkeling van enkele gemeentelijke woningen, ook woningbouw mogelijk voor particulieren. Het bestemmingsplan zal voor die particuliere woningen echter niet worden gewijzigd, als de benodigde ruimtelijke kwaliteitsslag niet in voldoende mate is verzekerd middels het aangaan van een anterieure overeenkomst.

2.3 Gemeentelijk

2.3.1 Structuurvisie Buitengebied

Op gemeentelijk niveau vormt de Structuurvisie Buitengebied (2009) een belangrijk kader voor de gewenste toekomstige ontwikkelingen in het buitengebied. De visie is tevens een uitgangspunt voor het nieuwe bestemmingsplan voor het buitengebied van Maasdonk.

Per deelgebied zijn landschappelijke kernkwaliteiten opgesteld, op basis waarvan de ontwikkelingsmogelijkheden en randvoorwaarden zijn opgesteld. De landschappelijke en/of cultuurhistorische tegenprestatie in een ontwikkeling dient in een redelijke en evenwichtige verhouding te staan tot de ingreep in het landschap.

2.3.2 Visie tussengebied Geffen-Oss

Met de Structuurvisie zijn de eerder opgestelde deelvisies in het buitengebied bij elkaar en in samenhang gebracht. Eén hiervan is de deelvisie 'tussengebied Geffen-Oss' (2008), waarin specifiek is ingegaan op 3 deelgebieden, waar het plangebied zich in bevindt.

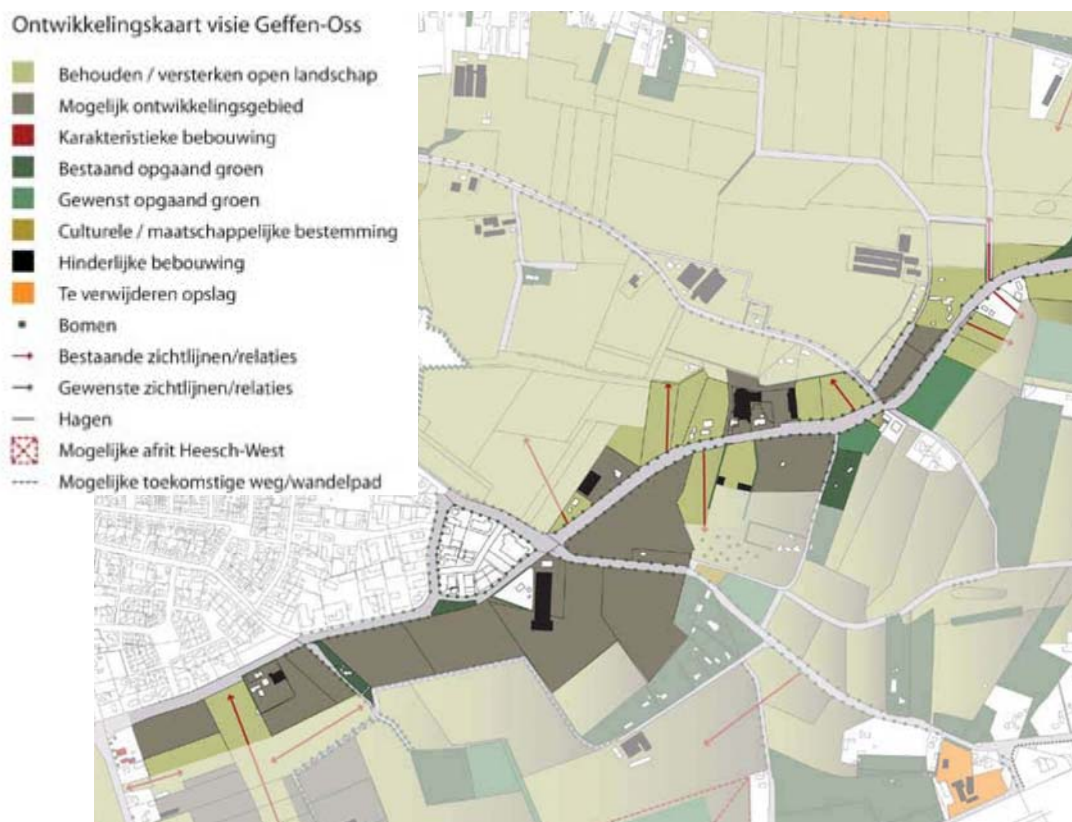
Het betreft deelgebied 2, 'Lint Heesterseweg', deelgebied 5, 'Weverstaat en omstreken' en deelgebied 6, 'afwisselend landschap Kraaijeven en omstreken'.

Deelgebied 2: 'Lint Heesterseweg'

De Heesterseweg vormt een verbindingsweg tussen Geffen en Oss. Het gebied ten noorden van de Heesterseweg is veel opener dan het gebied ten zuiden van de Heesterseweg. Kenmerkend voor de Heesterseweg is de lintbebouwing met doorzichten naar het achterliggende landschap. De bebouwing bestaat aan de noordwestkant uit de bebouwde kom van Geffen. Hier staan veelal grote nieuwe huizen in boerderijstijl. Het stukje langs De Doelen bestaat uit bedrijfsbebouwing. Het overige deel behoort tot het landelijke gebied. De huizen zijn hier veelal gewone, simpele huizen. Opvallend is het bedrijf NAS Afbouw. Dit bedrijf past qua functie en schaal niet in het lint.

Aan de Heesterseweg bevinden zich daarnaast nog een aantal grote stallen, die eveneens de schaal van het lint voorbij gaan. Deze stallen worden wel als minder storend ervaren dan het bedrijf NAS afbouw. De voorkeur gaat uit naar een ruimte-voor-ruimte regeling voor de zwart aangegeven (agrarische) bedrijfsbebouwing.

Qua ontwikkelingsruimte geldt dat de zgn. 'gaten' in het lint benut kunnen worden, mits er regelmatig doorzichten op het landschap aanwezig blijven. Deze doorzichten bieden aan de noordzijde ruim zicht op het open landschap en aan de zuidzijde op het afwisselende landschap. De minimaal noodzakelijke doorzichten zijn aangegeven op de kaart. Aan beide zijden wordt de Heesterseweg begeleid door een rij eiken. Op diverse locaties, en dan met name aan de uiteinden van de weg, bevinden zich brede veldesdoornhagen.



Uitsnede Ontwikkelingskaart visie Geffen-Oss, deelgebied 2, 'Lint Heesterseweg' (Bron: gemeente Maasdonk, 2008)

Deze hagen vormen nu een incident. In de toekomst zullen deze hagen een continue factor zijn aan beide uiteinden van de Heesterseweg. De entrees worden op deze wijze extra benadrukt. Zowel de eiken als de hagen maken onderdeel uit van het landschap-pelijke raamwerk.

Deelgebied 5: 'overgangsgebied Weverstraat en omstreken'

Het deelgebied 'overgangsgebied Weverstraat en omstreken' wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door een zeer losse clustering van huizen, de achterzijde van de Papendijk en open weilanden. Tezamen vormt dit een onsamenhangend gebied. Alleen de bebouwing van de Heikestraat en de Sassendreef vormt samen met de tussenliggende open ruimte nog een enigszins samenhangend geheel. Aan deze open ruimte bevinden zich de voorkanten van de aangrenzende bebouwing. Ook langs de Weverstraat staan enkele huizen. Het noordelijke deel van het gebied bestaat uit open weidegrond die begrensd wordt door de achterkanten van de Papendijk, de Heesterseweg en de Weverstraat. Aan de oostzijde ebt de ruimte langzaam weg.

Deelgebied 5 krijgt in de toekomst volop ontwikkelingsmogelijkheden, zodat het een duidelijk overgangsgebied van de bebouwde kom naar het landelijke gebied wordt.

De verhouding rood – groen wordt 2/3 – 1/3. De 1/3 groene ruimte betreft in deelgebied 5 langgerekte open weidegrond. De hoog gewaardeerde ruimte tussen de Sassendreef en de Heikestraat wordt versterkt door de bebouwingsranden te continueren. In het verlengde van deze ruimte wordt een nieuwe langgerekte ruimte uitgespaard. Aan weerszijden wordt deze nieuwe ruimte begrensd door nieuwe bebouwingsranden, die tegelijkertijd de ongewenste achterkanten wegwerken.

Zowel vanaf de Papendijk als vanaf de Heesterseweg is het doorzicht op deze langgerekte open ruimtes gegarandeerd. Door deelgebied 5 te intensiveren qua ontwikkelingsmogelijkheden wordt het contrast met deelgebied 6 duidelijker.



Uitsnede Ontwikkelingskaart visie Geffen-Oss, deelgebied 5, 'Weverstraat en omstreken' (Bron: gemeente Maasdonk, 2008)

Deelgebied 6, 'afwisselend landschap Kraaijeven en omstreken'

Dit betreft een hoog gewaardeerd kleinschalig landschap bestaande uit weiden, bosblokken en verspreid staande woningen. In het westelijke deel is dit landschap nog relatief open en hoe dichterbij de Geffense Plas hoe meer besloten het landschap wordt. Nieuwe ontwikkelingen zijn in dit landschap gemakkelijker in te passen dan in een open landschap. Voorwaarde voor het toestaan van nieuwe ontwikkelingen is wel dat het huidige landschap van dit deelgebied versterkt wordt. Hiervoor is de volgende regeling in het leven geroepen: de verhouding weide - bos - ontwikkeling is gelijk aan $1/3 - 1/3 - 1/3$. Dit geldt voor zowel het gehele plangebied als voor de te ontwikkelen kavel. Dus als toegestaan wordt dat een riante villa wordt gebouwd, dan bestaat ook het te ontwikkelen kavel uit $1/3$ weide, $1/3$ bos en $1/3$ (maximaal) bebouwing.

De te ontwikkelen woonpercelen passen in de gewenste ruimtelijke ontwikkeling van de genoemde deelgebieden.



Uitsnede Ontwikkelingskaart visie Geffen-Oss, deelgebied 6, 'afwisselend landschap Kraaijeven en omstreken' (Bron: gemeente Maasdonk, 2008)

Ruimtelijk-financieel

In de financiële uitvoeringsparagraaf van de visie tussengebied Geffen-Oss is uiteengezet hoe de gewenste kwaliteitsslag van het gebied financieel kan worden gerealiseerd. Woningbouw in het gebied vormt de kostendrager om één en ander mogelijk te maken. Aan de hand van het perceeloppervlak is bepaald hoeveel een initiatiefnemer per perceel moet bijdragen aan het voor de visie tussengebied Geffen-Oss opgezette reconstructiefonds.

Het totale plangebied beslaat ruim 25 hectare. Hiervan is 20 hectare direct bestemd en 5 hectare middels wijzigingsbevoegdheid.

De nieuwe, direct bestemde, woonlocaties in het plangebied, die samen ca. 2.2 hectare beslaan, worden omgeven door opgaand groen. Ook wordt voorzien in een padenstructuur die begeleid wordt door opgaand groen en wordt een bosperceel aangelegd aan de oostzijde van het plangebied. Hiermee voorziet de gemeente in de aanleg van direct bestemde natuur met een oppervlak van circa 3.7 hectare.

Na invulling van de wijzigingsbevoegdheid zal de balans tussen wonen en natuur min of meer in evenwicht zijn. Het overige plangebied zal een agrarische bestemming – waarde landschap krijgen.

Naast de aanleg van nieuwe natuur stort de gemeente een bijdrage in het reconstructiefonds, waaruit de kwaliteitsslag van het gebied wordt bekostigd.

2.3.3 Woningbouwprogramma

De gemeente is constant bezig om de ontwikkeling van bestemmingsplannen te relateren aan het woningbouwprogramma. Daarnaast wordt bij het ontwikkelen van bestemmingsplannen tevens bekeken hoe andere doelstellingen dan woningbouw gerealiseerd kunnen worden. Bij onderhavig plan is een nadrukkelijke doelstelling om te komen tot verbetering van de ruimtelijke structuur van het betreffende gebied op grond van de structuurvisie 'Tussengebied Geffen Oss'. Hiertoe heeft de gemeente enkele jaren geleden de intensieve veehouderij ter plaatse gekocht en zijn de plannen gemaakt voor landschapsverbetering. De bouw van woningen draagt in financiële zin bij aan de beoogde ruimtelijke kwaliteit.

Op basis van een recent woningbehoefteonderzoek is gebleken dat de behoefte aan grote woningbouwkvavels is afgenomen, maar dat nog steeds behoefte is aan bouwkvavels voor vrijstaande woningen. Gelet daarop wordt in het bestemmingsplan de mogelijkheid opgenomen om flexibel in te spelen op de kavelgrootte. In het betreffende gebied is al met diverse eigenaren gesproken en zijn de wensen kenbaar gemaakt om woningen te kunnen realiseren passend bij de doelstellingen in het gebied. In onderhavig bestemmingsplan wordt de bouw van 23 woningen rechtstreeks toegestaan. Deze woningen zijn op grond van de gemeente gesitueerd en staan dus in directe relatie tot eerder genoemde inspanningen van de gemeente om te komen tot een kwaliteitsslag in het gebied. De afspraken zoals opgenomen in de 'Regionale Agenda Wonen Deel A', die in het Regionaal Ruimtelijk Overleg (het RRO) van 10 januari 2013 is vastgesteld, worden naast de gemeentelijke plannen gelegd. In de Matrix 2012 zijn qua capaciteit 96 woningen voor het gebied Geffen-Oss opgenomen. In 2012 en 2013 zijn kleine bestemmingsplannen voor woningbouw binnen de Visie Geffen-Oss inmiddels onherroepelijk geworden of worden dat binnenkort (harde plannen). Dit betreft circa 15 woningen. Er is dus, op basis van de gemeentelijke matrix, nog ruimte voor circa 80 woningen in het gebied van de Visie Geffen-Oss. De gemeente erkent dat het totale aantal woningen zoals opgenomen in de matrix 2012 boven de woningbouwopgave conform de RRO-afspraken van 530 uit komt. Van deze 530 is momenteel zo'n 60%-70% hard qua plancapaciteit. Daarbij dient rekening gehouden te worden met het feit dat Nuland-Oost weliswaar een hard plan betreft, maar met een gefaseerde uitwerkingsbevoegdheid. De laatste fasen van 'De Pelgrimsche Hoeve', de woningbouwlocatie in het plan Nuland Oost, lopen door tot en met 2025. Dat wil zeggen dat circa 100 woningen pas

na 2021 worden gebouwd. De afspraken van het afgelopen RRO lopen door tot en met 2021. Het is daarnaast zo dat in het bestemmingsplan Vinkelse Slagen tevens een uitwerkingsbevoegdheid is voorzien waarbij de woningbouwlocaties (ook) in drie fasen worden uitgegeven. Naast de beperking van een minimaal aantal verkochte kavels en/of woningen per fase (evenals Nuland Oost) brengt de fasering hoogstwaarschijnlijk met zich mee dat ook hier een aanzienlijk aandeel van de woningen pas na 2021 gebouwd gaat worden. Het voorontwerpbestemmingsplan is nu in procedure. In dit plan is een fasering voorzien waarbij ongeveer 68 woningen (buiten de Ruimte voor Ruimte woningen) gebouwd kunnen worden. Via een uitwerkingsbevoegdheid zijn de overige woningen voorzien. Naar verwachting zal eventuele bouw van die woningen dus pas plaats kunnen vinden aan het einde van de afsprakenperiode van het RRO, dus grotendeels na 2021.

Verder kan worden opgemerkt dat de woningbouw op basis van de Structuurvisie de Groene Schil enkel vanuit particulier initiatief wordt opgepakt zoals bij alle gemeentelijke visies. Verwachting is dat hier de komende 3 tot 4 jaar circa 15 woningen opgenomen worden in harde plancapaciteit. Daarnaast geeft de mogelijkheid om op basis van een Structuurvisie een woning te kunnen bouwen geen 'hardheid' in aantallen woningen. Deze dienen pas dan geteld te worden wanneer daar de noodzakelijke planologische procedure voor is gevolgd. Op dit moment zijn circa 6 woningen opgenomen in harde plannen.

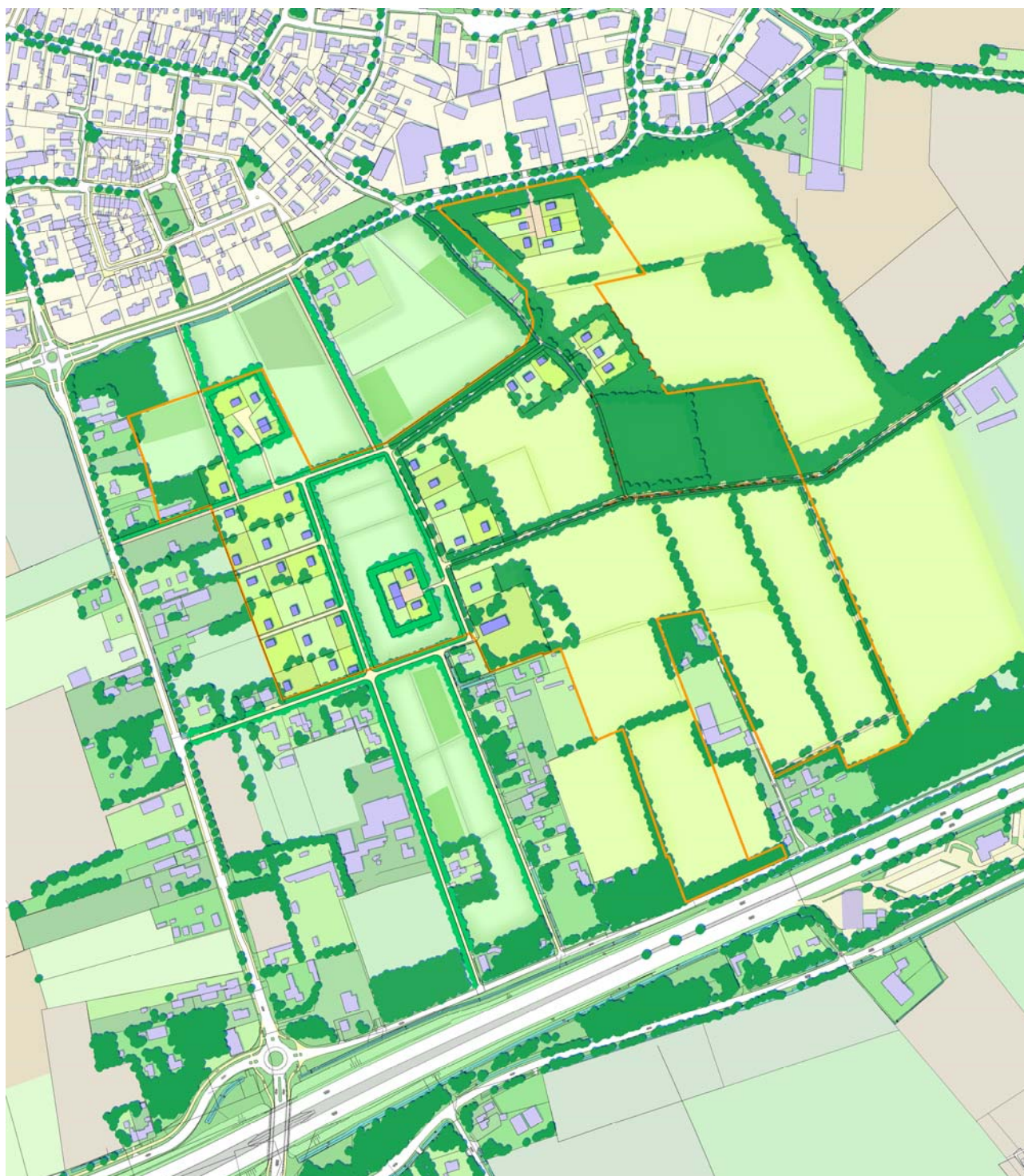
In onderhavig bestemmingsplan is een relatie met het gemeentelijk woningbouwprogramma gelegd. Door als voorwaarde in de wijzigingsbevoegdheid op te nemen dat woningbouw passend moet zijn binnen het woningbouwprogramma.

2.4 Conclusie

In het provinciaal beleid wordt de ontwikkeling van de woonpercelen in het gebied onder voorwaarde van samenhang met een landschapsontwikkeling toegestaan. De gemeente heeft in haar visie tussengebied Geffen-Oss reeds haar gewenste kwaliteitsslag van het gebied benoemd, waarbij woningbouw de kostendrager vormt.

Voor een zorgvuldige ruimtelijke inpassing van de nieuwe woonpercelen is een inrichtingsplan opgesteld (zie hoofdstuk 3), gebaseerd op de uitgangspunten uit de visie tussengebied Geffen-Oss. Daarnaast draagt de gemeente als initiatiefnemer bij aan het reconstructiefonds, dat de gewenste kwaliteitsslag van het gebied Geffen-Oss mogelijk maakt. Ook wordt de aanleg van natuur en landschap mogelijk.

Geconcludeerd kan daarom worden dat de ontwikkeling van de woonpercelen in voldoende mate tegemoet komt aan het geldend beleid.



Inrichtingsvoorstel (Bron: Croonen Adviseurs, 2013)

3 Planbeschrijving

In dit hoofdstuk wordt aandacht geschonken aan de beoogde ontwikkeling binnen het plangebied. Het initiatief wordt beschreven, inclusief de inpassing in de directe omgeving. Tot slot wordt aangegeven hoe de vertaling naar het bestemmingsplan heeft plaatsgevonden.

3.1 Bestaande situatie

Deelgebied 5 wordt hoofdzakelijk gekenmerkt door een zeer losse clustering van huizen, de achterzijde van de Papendijk en open weilanden. Tezamen vormt dit momenteel een onsamenvhangend gebied. Alleen de bebouwing van de Heikestraat en de Sassendreef vormt samen met de tussenliggende open ruimte nog enigszins een samenhangend geheel. Aan deze open ruimte bevinden zich de voorkanten van de aangrenzende bebouwing. Ook langs de Weverstraat staan enkele huizen. Het noordelijke deel van deelgebied 5 bestaat uit open weidegrond die begrensd wordt door de achterkanten van de Papendijk, de Heesterseweg en de Weverstraat. Aan de oostzijde ebt de ruimte langzaam weg.

De berk is de kenmerkende boom van deelgebied 5. Langs de Kerkesteeg staan in hoge dichtheid berken, voorbij de woonwagens bevindt zich een prachtige dubbele berkenrij met grazende pony's ertussen, langs de Weverstraat staan aan beide zijden van de weg geknotte berken, etc.

Deelgebied 6 is een hoog gewaardeerd kleinschalig landschap bestaande uit weiden, bosblokken en verspreid staande woningen. In het westelijke deel is dit landschap nog relatief open. Hoe dichter bij de Geffense Plas, des te meer besloten het landschap wordt.

3.2 Richtlijnen inrichting per deelgebied

In de visie 'tussengebied Geffen-Oss' zijn richtlijnen voor de inrichting aangegeven voor de drie deelgebieden waarbinnen het plangebied van onderhavig bestemmingsplan valt. Deze richtlijnen zijn hieronder per deelgebied weergegeven:

Deelgebied 2: Lint Heesterseweg

De richtlijnen voor deelgebied 2 Lint Heesterseweg zijn als volgt:

- De verhouding rood - groen* is 1/2 - 1/2. Het groen is onderverdeeld in open weidegrond (lichtgroen) en opgaande beplanting (donkergroen). Dit hangt samen met het open gebied ten noorden van de Heesterseweg en het afwisselende landschap ten zuiden van de Heesterseweg.
- Het doorzicht op de open ruimte van deelgebied 5.
- Overgangsgebied Weverstraat en omstreken wordt gehandhaafd.
- Aan de noordzijde worden ruime doorzichten op het open landschap veiliggesteld.
- Aan de noordzijde zijn ontwikkelingsmogelijkheden op de aangegeven locaties.
- Aan de zuidzijde zijn ruimere ontwikkelingsmogelijkheden. Hier is het mogelijk de lintbebouwing meer te continueren.

- Aan de zuidzijde worden een aantal geselecteerde, goed beleefbare doorzichten op het verder te ontwikkelen afwisselend landschap geboden.
- Aan de uiteinden van de Heesterseweg markeren brede veldesdoornhagen de entrees.
- De Heesterseweg wordt aan beide zijden begeleid door een rij eiken.
- Opgaande beplanting in de vorm van kleine blokken bos worden gehandhaafd aan de noordzijde en verstrekt aan de zuidzijde.
- De NAS afbouw wordt verplaatst. Hiervoor in de plaats worden ontwikkelingsmogelijkheden geboden.
- De aangegeven stallen worden (op termijn) vervangen d.m.v. de ruimte-voor-ruimte regeling.
- Nieuwe huizen dienen georiënteerd te zijn op de Heesterseweg.
- Nieuwe bebouwing dient harmonieus ingepast te worden. De minimale afstand van de nieuwe bebouwing tot de weg bedraagt 5 m.
- Nieuwe huizen krijgen ofwel een landelijke uitstraling of sluiten aan bij de bestaande enigszins simpele en gewone huizen. De landelijke uitstraling uit zich in een lage dakgoot, een rechthoekige plattegrond, qua dakvorm: zadel, schild of mansarde met of zonder wolfseind en tot slot een groene erfbegrenzing. Bij voorkeur een haag van een inheemse soort (geen coniferen). De enigszins simpele en gewone huizen bestaan uit twee lagen met een zadelpak. Qua materiaalkeuze geldt bakstenen en matte dakpannen. Bij de landelijke uitstraling behoort een rieten kap ook tot de mogelijkheden.



Verhouding rood-groen in deelgebied 2

Deelgebied 5: Overgangsgebied Weverstraat en omstreken

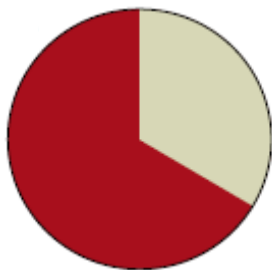
De richtlijnen voor deelgebied 5 Weverstraat en omstreken zijn als volgt:

- De verhouding rood – groen* is ongeveer gelijk aan $2/3 - 1/3$. Groen is in dit geval langgerekte open weidegrond, zodat de doorzichten vanuit en naar het omringende gebied gegarandeerd zijn.
- De langgerekte open ruimte tussen de Heikestraat en de Sassendreef wordt hoog gewaardeerd. Deze ruimte wordt verlengd in noordelijke richting.
- Het contrast met deelgebied 6 'Afwisselend landschap' wordt vergroot door ruimschoots ontwikkelingsmogelijkheden te bieden langs de langgerekte open ruimtes.
- De nieuwe woonhuizen werken ook meteen de achterkantsituaties weg.
- De berk is de beeldbepalende boom en wordt minimaal langs alle straten geplant. Langs de langgerekte open ruimtes worden de berken geknot.

* Rood = het bouwkegel: woning, tuin, bijgebouwen, paddock, etc.

Groen = landschap: weide, bos, etc.

- Verouderde en qua maatvoering niet passende stallen kunnen m.b.v. de ruimte-voor-ruimte regeling vervangen worden door nieuwe ontwikkelingen.
- Zowel de bestaande als de nieuwe woonhuizen dienen omringd te zijn door grote groene tuinen.
- Nieuwe bebouwing dient harmonieus ingepast te worden. De minimale afstand van de nieuwe bebouwing tot de weg bedraagt 5 m.
- Nieuwe huizen krijgen een landelijke uitstraling. Deze landelijke uitstraling uit zich in een lage dakgoot, een rechthoekige plattegrond, qua dakvorm: zadel, schild of mansarde met of zonder wolfseind en tot slot een groene erfbegrenzing. Bij voorkeur een haag van een inheemse soort (geen coniferen). Gewone huizen met een landelijk accent behoren ook tot de mogelijkheden. Deze huizen bestaan uit twee lagen met een zadeldak. Qua materiaalkeuze geldt bakstenen en matte dakpannen. Bij de boerderijwoningen behoort een rieten kap ook tot de mogelijkheden.



Verhouding rood-groen in deelgebied 5

Deelgebied 6: Afwisselend landschap Kraaijeven en omstreken

De richtlijnen voor het Afwisselende Landschap Kraaijeven en omstreken zijn als volgt:

- Het kleinschalige, hoog gewaardeerde landschap wordt versterkt.
- De verhouding weide (lichtgroen) – bos (donkergroen) – kavel (rood)* is gelijk aan $1/3 - 1/3 - 1/3$. Dit geldt voor het gehele deelgebied. Dit betekent dat dus ook nieuwe bosblokken worden aangelegd.
- Voor de te ontwikkelen percelen geldt eveneens dat de verhouding weide – bos – bouwkaavel gelijk is aan $1/3 - 1/3 - 1/3$.
- Nieuwe ontwikkelingen zijn mogelijk in de vorm van luxe buitens; woningen met een perceeloppervlakte van minimaal 5000 m² en een inhoudsmaat van ongeveer 1000 m³ per woning. Ook een landschappelijke golfbaan behoort tot de mogelijkheden. Deze golfbaan dient wel op maat ontworpen te zijn voor dit landschap. Tevens moet de golfbaan van meerwaarde zijn voor niet golvende recreanten.
- Het doorzicht vanaf het Kraaijeven naar het relatief open landschap wordt gehandhaafd.
- De storende bebouwing en opslag langs de parallelweg verdwijnt.
- Qua maatvoering en uitstraling storende stallen worden vervangen d.m.v. de ruimte-voor-ruimteregeling.
- Alle opgaande beplanting wordt behouden en versterkt met nieuwe bosblokken.
- Nieuwe luxe buitens hebben een landschappelijke uitstraling. Dit kan zich op verschillende manieren uiten. Voorbeelden hiervan zijn sedumdaken, gebruik van natuurlijke materialen zoals hout, gedeeltelijk verborgen in groene wal, etc. De gemeente toetst elke nieuwe ontwikkeling afzonderlijk.

- De bestaande woonwagens dienen landschappelijk ingepast te worden. Uitbreiding behoort niet tot de mogelijkheden.



Verhouding rood-groen in deelgebied 6

3.3 Het initiatief

De gronden binnen het plangebied zijn nagenoeg geheel gemeente-eigendom. Intentie is om de gronden deels te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw en deels om de bestaande natuur in het gebied te versterken. Een groot deel van het gebied blijft intact als agrarisch gebied en kan door pachters gebruikt worden voor agrarische activiteiten.

Deelgebied 2: 'overgangsgebied Lint Heesterseweg'

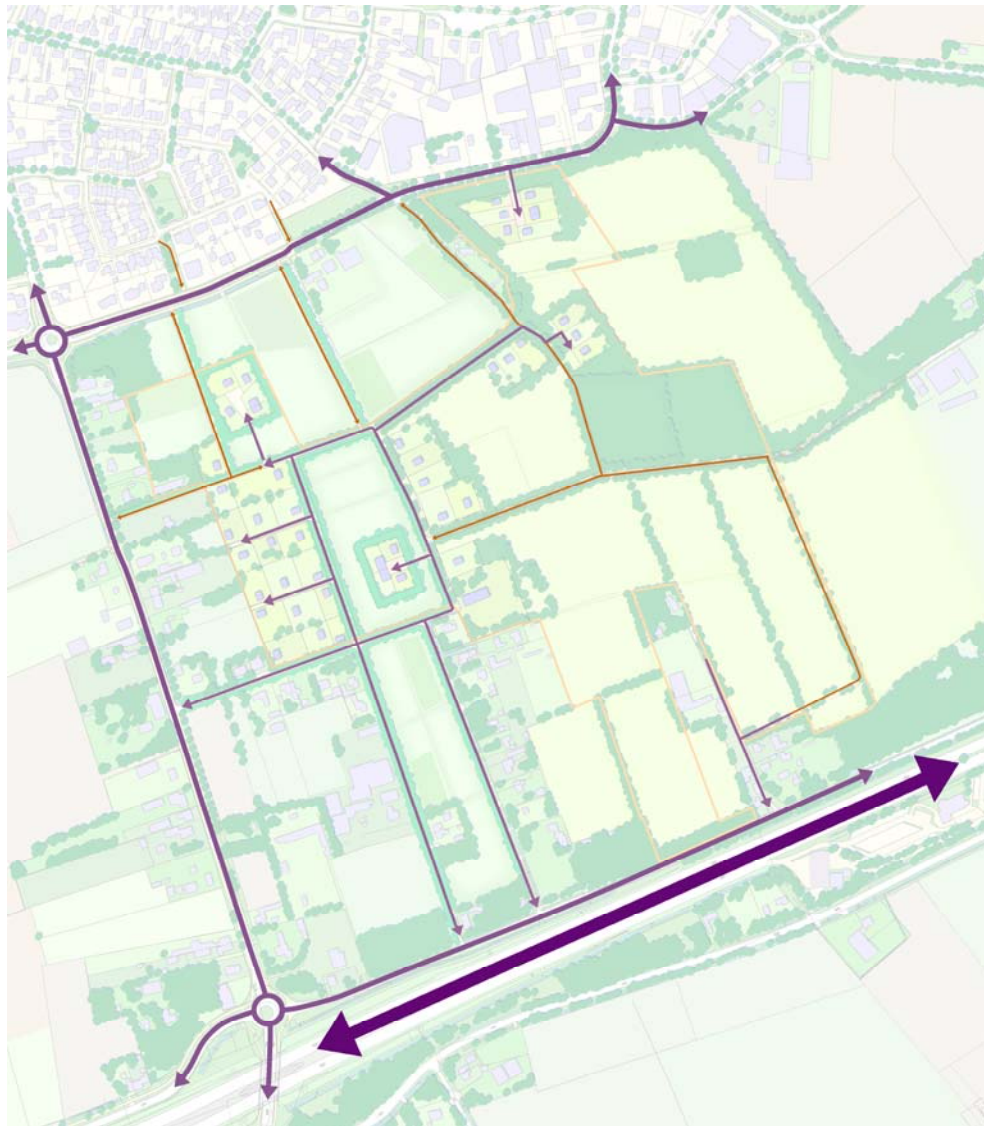
Qua ontwikkelingsruimte geldt dat de zgn. 'gaten' in het lint benut kunnen worden, mits er regelmatig doorzichten op het landschap aanwezig blijven. Deze doorzichten bieden aan de noordzijde ruim zicht op het open landschap en aan de zuidzijde op het afwisselende landschap. De minimaal noodzakelijke doorzichten zijn aangegeven op de kaart. Aan beide zijden wordt de Heesterseweg begeleid door een rij eiken. Op diverse locaties, en dan met name aan de uiteinden van de weg, bevinden zich brede veldesdoornhagen.

Deze hagen vormen nu een incident. In de toekomst zullen deze hagen een continue factor zijn aan beide uiteinden van de Heesterseweg. De entrees worden op deze wijze extra benadrukt. Zowel de eiken als de hagen maken onderdeel uit van het landschappelijke raamwerk.

Deelgebied 5: 'overgangsgebied Weverstraat en omstreken'

Deelgebied 5 krijgt volop ontwikkelingsmogelijkheden, zodat het een duidelijk overgangsgebied van de bebouwde kom naar het landelijke gebied wordt.

De verhouding rood – groen wordt $2/3 - 1/3$. De $1/3$ groene ruimte betreft in deelgebied 5 langgerekte open weidegrond. De hoog gewaardeerde ruimte tussen de Sasendreef en de Heikestraat wordt versterkt door de bebouwingsranden te continueren. In het verlengde van deze ruimte wordt een nieuwe langgerekte ruimte uitgespaard. Aan weerszijden wordt deze nieuwe ruimte begrensd door nieuwe bebouwingsranden, die tegelijkertijd de ongewenste achterkanten wegwerken.



Verkeersstructuur

Zowel vanaf de Papendijk als vanaf de Heesterseweg is het doorzicht op deze langgestrekte open ruimtes gegarandeerd. Door deelgebied 5 te intensiveren qua ontwikkelingsmogelijkheden wordt het contrast met deelgebied 6 duidelijker.

Deelgebied 6, 'afwisselend landschap Kraaijeven en omstreken'

Dit betreft een hoog gewaardeerd kleinschalig landschap bestaande uit weiden, bosblokken en verspreid staande woningen. In het westelijke deel is dit landschap nog relatief open en hoe dichter bij de Geffense Plas hoe meer besloten het landschap wordt. Nieuwe ontwikkelingen zijn in dit landschap gemakkelijker in te passen dan in een open landschap. Voorwaarde voor het toestaan van nieuwe ontwikkelingen is wel dat het huidige landschap van dit deelgebied versterkt wordt. Hiervoor is de volgende regeling in het leven geroepen: de verhouding weide - bos - ontwikkeling is gelijk aan $1/3 - 1/3 - 1/3$. Dit geldt voor zowel het gehele plangebied als voor de te ontwikkelen kavel. Dus als toegestaan wordt dat een riante villa wordt gebouwd, dan bestaat ook het te ontwikkelen kavel uit $1/3$ weide, $1/3$ bos en $1/3$ (maximaal) bebouwing.

Binnen het plangebied is een agrarisch bedrijf gesitueerd aan de oostkant van de Weverstraat. Intentie is om dit bedrijf te beëindigen. In ruil daarvoor kunnen gronden aan de noordzijde worden ontwikkeld ten behoeve van woningbouw. Deze gronden liggen aan de oostzijde van de langgerekte open ruimte in het verlengde van de Sassendreef en Heikestraat.

Van de bestaande bebouwing op het perceel blijft de boerderijwoning gehandhaafd. Deze kan na bedrijfsbeëindiging worden gesplitst in twee woningen of worden gebruikt als bed and breakfast, theeschenkerij, kaasboerderij of kampeerboerderij. Hiertoe is in onderhavig bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen.

Aan de westzijde van het plangebied zijn in de toekomst woonontwikkelingen voorzien. Dit gebied bevindt zich echter binnen de hindercirkel van bedrijvigheid aan de Papendijk. Vooralsnog is op het gebied de vigerende agrarische bestemming gelegd met de bevoegdheid om deze te wijzigen in woningbouw.

Rond de woonpercelen wordt robuust opgaand groen aangebracht, waardoor het groene eilanden in het landschap worden. De woonpercelen zelf worden van buitenaf in belangrijke mate aan het oog onttrokken, waardoor een zekere vrijheid betracht kan worden waar het gaat over aspecten als

- bebouwingshoogte: deze kan 1 laag met kap worden;
- verschijning: deze kan zowel eigentijds als traditioneel zijn;
- typologie: er kunnen zowel vrijstaande als halfvrijstaande woningen worden gebouwd.

Voor de ontsluiting van het plangebied wordt voorzien in nieuwe wegen die aansluiten op de Weverstraat, alsook in een padenstructuur die het plangebied goed toegankelijk en (recreatief) beleefbaar maakt (zie ook nevenstaand kaartje verkeersstructuur).

De verkeersstructuur voegt zich naar de structuur van het landschap met lange rechte lijnen. Op inrichtingsniveau kan ervoor gezorgd worden middels verkeersremmers (bijv. versmallingen, asverspringingen, drempels) dat de rechtstanden in de weg niet te groot worden, zodat niet te hard gereden kan worden.

Het parkeren (conform gemeentelijk beleid 2 parkeerplaatsen per woning) kan, gezien de perceelsgrootte op eigen terrein worden gesitueerd. In de openbare ruimte kan voorzien worden in enkele parkeerplaatsen voor bezoekers, zodat men niet gedwongen wordt om op particulier terrein te parkeren.

3.4 Vertaling naar het bestemmingsplan

Bij de vertaling van het initiatief naar het bestemmingsplan is grotendeels de systematiek van het in januari van dit jaar vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied 2012' aangehouden. Daarmee voldoet het plan aan de nationale RO-standaard SVBP2008.

Voor de toekomstige woonpercelen zijn de bestemmingen 'Wonen – 1 en 2', 'Agrarisch met waarden -Landschapswaarden', 'Natuur' en 'Verkeer' toegekend.

Woningen mogen alleen worden gerealiseerd binnen de bestemmingen 'Wonen – 1 en 2', waarbij een maximale bebouwingsoppervlakte, inhoud en afstand tot de voorste – en zijdelingse perceelsgrenzen is opgenomen. Gezien de ruime perceelsmaten is de maximale inhoud van de woningen binnen 'Wonen – 1' is vastgelegd op 1.000 m³.

Binnen deze bestemming 'Wonen' is ook gebruik voor verkeer en groen toegestaan. Met de toegepaste bestemmingsplansystematiek biedt het bestemmingsplan nog enige flexibiliteit voor de uiteindelijke exacte invulling van de woonvlekken en de situering van de woningen.

Voor de meest westelijke woningbouwlocatie is in een aparte woonbestemming 'Wonen - 2' voorzien, waarin is bepaald dat maximale inhoudsmaat 750 m³ mag bedragen. En waarin de inhoudsmaat van de woningen, middels afwijking, mag toenemen als het aantal woningen minder wordt dan het aangegeven maximum.

Daarnaast twee gebieden met wijzigingsbevoegdheid opgenomen. Het gebied aan de westzijde van het plangebied voorziet in een wijzigingsbevoegdheid om de vigerende agrarische bestemming te veranderen in een woonbestemming als hier geen sprake meer is van hinderlijke bedrijvigheid.

Voor het gebied aan de oostzijde van de Weverstraat wordt voorzien in de mogelijkheid om binnen de bestaande boerderijwoning kleinschalige horeca toe te staan.

Om de windvang en de landschappelijke uitstraling van de molen De Vliet ten westen van het plangebied te beschermen is een zogenoemde molenbiotoop in het plan vastgelegd met een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. Met behulp van een formule in de regels is te berekenen tot welke hoogte in de zones er gebouwd mag worden (zie ook paragraaf 4.12)

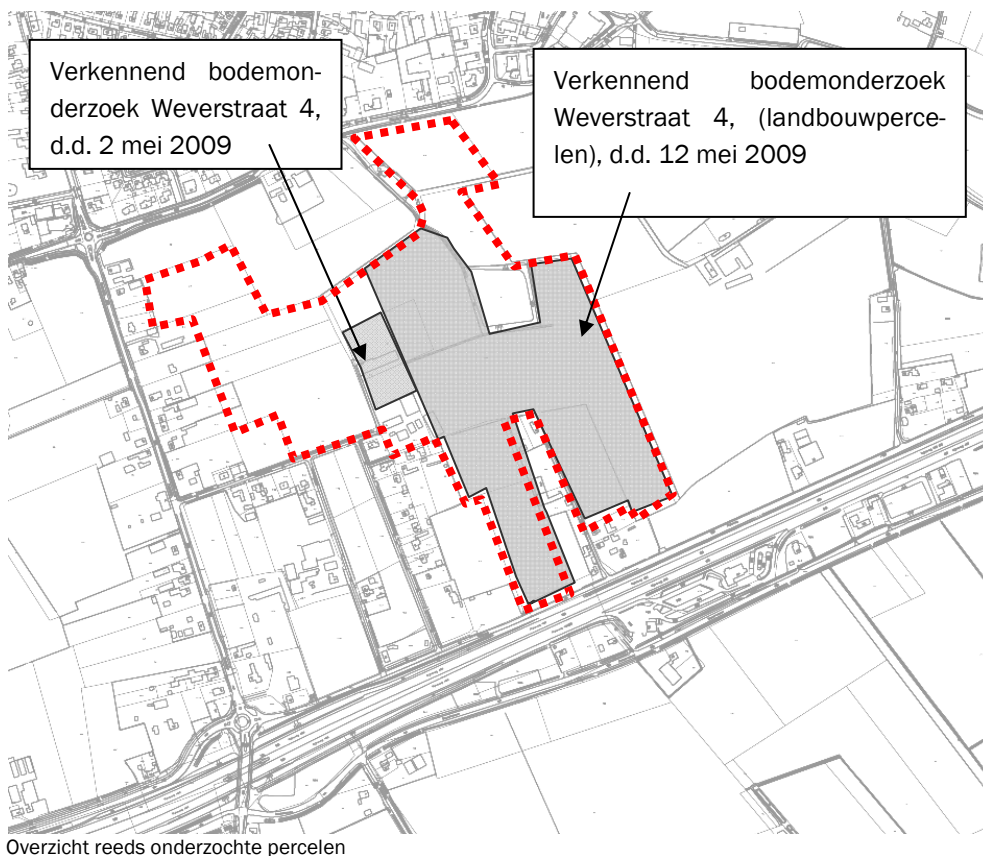
4 Milieuhygiënische en planologische verantwoording

Op grond van het bepaalde in het Besluit ruimtelijke ordening (Bro) is het bij het opstellen van een bestemmingsplan verplicht om inzicht te bieden in de relevante planologische en milieuhygiënische aspecten. In dit hoofdstuk is een verantwoording voor deze aspecten opgenomen.

4.1 Bodem

Voor elke functiewijziging, al of niet naar een gevoelige functie, dient een onderzoek te worden verricht naar de bodem- en grondwaterkwaliteit. De bodem moet geschikt zijn voor het voorgenomen gebruik. Om dit te bepalen moet de milieuhygiënische kwaliteit van een locatie inzichtelijk worden gemaakt.

Voor de hieronder aangegeven locaties in het plangebied is door Van Oort Bodemonderzoek BV een tweetal verkennende bodemonderzoeken uitgevoerd. Deze onderzoeken zijn als bijlage bij deze toelichting gevoegd.



Geconcludeerd wordt dat op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens de bodemkwaliteit van de onderzochte gronden functioneel geschikt is voor het beoogd gebruik (recreatie en wonen).

De resultaten van deze onderzoeken kunnen als volgt worden samengevat:

Locatie Weverstraat 4:

Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden geen noemenswaardige verontreinigingen waargenomen. Bij boring B3 zijn in de bovengrond in lichte mate kooldeeltjes aangetroffen. De bodem is opgebouwd uit een bovenlaag van matig humeus zand met daaronder schraal humusarm zand. Ter plaatse van de kuilvoeropslag is de bovenlaag ongeveer 90 cm dik en in de wei ongeveer 50 cm.

Chemisch analytisch zijn de volgende conclusies te trekken:

Grond

- In zowel de grondmengmonsters van de bovengrond als de grondmengmonsters van de ondergrond zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde geen verhoogde concentraties gemeten.

Grondwater

- In het grondwater is ten opzichte van de streefwaarde een verhoogd koper- en zinkgehalte aangetoond.

Locatie Weverstraat 4 (landbouwpercelen):

Zintuiglijk zijn tijdens de veldwerkzaamheden geen verontreinigingen waargenomen. De bodem is opgebouwd uit een bovenlaag van matig humeus zand (40 a 50 cm) met daaronder schraal humusarm zand.

Alleen bij boring B78 (nabij de olietank) zijn in de ondergrond resten van grof puin aangetroffen (baksteenresten). Voor het overige zijn in de bodem geen bijmengingen of andere bijzonderheden waargenomen.

Chemisch analytisch zijn de volgende conclusies te trekken:

Grond

- In zowel de grondmengmonsters van de bovengrond als de grondmengmonsters van de ondergrond zijn ten opzichte van de achtergrondwaarde geen verhoogde concentraties gemeten.

Grondwater

- In het grondwater is ten opzichte van de streefwaarde verhoogde gehalten zware metalen aangetoond (barium, koper, nikkel en zink).

Conclusie

Voor de onderzochte locaties kan, op basis van de onderzoeksgegevens, geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit van de locatie functioneel geschikt is voor het beoogd gebruik (wonen). Er zijn geen concentraties gemeten boven de tussenwaarde (Aw of $Sw + lw/2$). Een vervolgonderzoek naar de kwaliteit van de bodem wordt niet noodzakelijk geacht.

Een aanvullend bodemonderzoek voor nog niet onderzochte locaties is in voorbereiding.

4.2 Geluid

Akoestisch onderzoek is nodig om de leefkwaliteit te kunnen waarborgen. Conform de Wet geluidhinder heeft iedere (spoor)weg een onderzoekszone waarbinnen een akoestisch onderzoek dient te worden verricht indien de bouw van geluidsgevoelige bebouwing mogelijk wordt gemaakt. Uitzonderingen hierop zijn wegen waarvoor een 30 km-zone geldt en wegen die als woonerf zijn aangeduid.

Omdat de te projecteren woningen zijn gelegen in de onderzoekszone van de Rijksweg (A59), Rijksweg (Parallelweg), Papendijk, Weverstraat en Heikestraat is geen sprake van een uitzonderingssituatie.

In artikel 82 van de Wet geluidhinder is bepaald dat de ten hoogste toegelaten geluidsbelasting voor woningen binnen een zone van een weg 48 dB bedraagt. Artikel 83 biedt de mogelijkheid om voor bepaalde gevallen een hogere grenswaarde vast te stellen tot een waarde van maximaal 53 dB in buitenstedelijk gebied. Omdat het plangebied volgende de Verordening ruimte van de provincie Noord-Brabant een 'gebied integratie stad-land' betreft, kan een hogere waarde tot maximaal 53 dB worden verzocht.

Door Croonen Adviseurs b.v. te Rosmalen is een akoestisch onderzoek voor het plangebied verricht. In het ruime gebied wordt op verschillende locaties de bouw van woningen, rechtstreeks en middels wijziging, mogelijk gemaakt. Conform de Wet geluidhinder heeft iedere weg een zone. Uitzonderingen daarop zijn wegen die in een 30 km-zone zijn opgenomen en wegen die als woonerf bestemd zijn. Van deze uitzonderingen is in -en in de omgeving van- het plangebied geen sprake. Delen van het plangebied waarin op verschillende locaties woningen worden geprojecteerd zijn gelegen in de zone van de A59, de Papendijk, de Papendijk noord, de Heesterseweg, de Groenstraat, de Rijksweg, de zijstraat van de Rijksweg, de Heikestraat, de Sassendreef en de Doelen. De zone van de A59 is 400 meter. Van de overige wegen is de zone 200/250 meter.

Woningen zijn geluidgevoelige gebouwen. Conform de Wet geluidhinder is derhalve een akoestisch onderzoek verricht. Het akoestisch onderzoek heeft tot doel de geluidbelasting op de gevels van de te projecteren geluidgevoelige bebouwing te bepalen en te toetsen aan de grenswaarden die in de Wet geluidhinder (artikel 76 en 77 Wgh) zijn gesteld. Omdat de verkaveling van de gebieden nog niet bekend is, kan de berekening van de geluidbelasting niet op de exacte gevels van de woningen worden berekend.

Derhalve is uitgegaan van een worstcase scenario waarbij de geluidbelasting is bepaald op de bebouwingsgrens conform de verbeelding en de mogelijkheden die in de regels zijn opgenomen (afstand tot perceelsgrens).

Vanwege de A59, de Papendijk-Papendijk noord en de Heesterseweg/Groenstraat voldoen de gevels van verschillende toekomstige woningen niet aan de voorkeursgrenswaarde. Om daaraan te voldoen zijn geluidbeperkende maatregelen onderzocht. Het gaat daarbij om maatregelen aan de bron, in het overdrachtgebied en voor/aan de gevel. Uit de beschouwing van de maatregelen wordt geconcludeerd dat het realiseren van geluidbeperkende maatregelen op stedenbouwkundige, landschappelijke, verkeerskundige en/of financiële bezwaren stuit.

Derhalve wordt bij het college van burgemeester en wethouders een verzoek hogere waarde ingediend. Er is sprake van “het realiseren van verspreid liggende woningen in het buitenstedelijk gebied”. Enkele gevels van te projecteren woningen in een wijzigingsgebied voldoen niet aan de maximaal te verzoeken hogere waarde. Voor deze toekomstige woningen zullen andere geluidbeperkende maatregelen, zoals een dove gevel, moet worden overwogen. Voor deze woningen zal in een later stadium een aanvullend onderzoek moeten worden gedaan.

Alle overige woningen voldoen vanwege de overige wegen aan de voorkeursgrenswaarde.

Uit de resultaten van de cumulatieberekening blijkt dat het geluidniveau op de gevels van de woningen varieert van goed tot tamelijk slecht. Het betreft hier veelal slechts 1 gevel van de woning met een hoge geluidbelasting terwijl een of meerdere gevels voldoen aan de voorkeursgrenswaarde en derhalve beschikken over een geluidluwe gevel en buitenruimte. Bij de indeling van de woning kunnen derhalve geluidgevoelige ruimten aan de geluidluwe gevels gesitueerd worden. Er is, in het kader van de Wet ruimtelijke ordening, sprake van een goed woon- en leefklimaat.

4.3 Luchtkwaliteit

Hoofdstuk 5 van de Wet milieubeheer (titel 5.2 Luchtkwaliteitseisen, ook wel bekend als de ‘Wet luchtkwaliteit’) bevat de regelgeving op het gebied van luchtkwaliteit. In de Wet milieubeheer zijn luchtkwaliteitseisen opgenomen voor diverse verontreinigende stoffen, waaronder stikstofdioxide (NO₂) en fijn stof (PM₁₀). In artikel 5.16 van de Wet milieubeheer is vastgelegd in welke gevallen de luchtkwaliteitseisen geen belemmering vormen voor een nieuwe ontwikkeling. Dit is het geval wanneer:

- een ontwikkeling niet leidt tot overschrijding van de grenswaarden voor luchtkwaliteit;
- ten gevolge van een ontwikkeling de concentraties van de betreffende stoffen verbeteren of tenminste gelijk blijven;
- een ontwikkeling niet in betekende mate bijdraagt aan de concentraties van de betreffende stoffen in de buitenlucht;
- een ontwikkeling past binnen een vastgesteld programma (zoals het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit).

Een nadere uitwerking van de regelgeving met betrekking tot het begrip 'niet in betekende mate' is vastgelegd in het 'Besluit niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)' en de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen (luchtkwaliteitseisen)'. In de Regeling zijn categorieën van gevallen benoemd die in ieder geval als 'niet in betekende mate' worden aangemerkt en waarvoor toetsing aan de grenswaarden dus zonder meer achterwege kan blijven. Er is blijkens deze regeling geen onderzoek nodig voor 'woningbouwlocaties, indien een dergelijke locatie, in geval van één ontsluitingsweg, netto niet meer dan 1.500 nieuwe woningen omvat, dan wel, in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling, netto niet meer dan 3.000 woningen omvat'.

De voorgenomen ontwikkeling heeft betrekking op de realisatie van circa 40 – 45 woningen. Hiermee wordt ruimschoots onder de aantallen gebleven zoals genoemd in de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen'.

Conclusie

De voorgenomen ontwikkeling is niet in strijd met het bepaalde in de Wet milieubeheer. Er bestaan voor wat betreft het aspect luchtkwaliteit geen belemmeringen.

4.4 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 (o.a. 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 (o.a. l.p.g.-tankstations), vervoer van gevaarlijke stoffen (via wegen, spoorwegen, waterwegen) en leidingen (o.a. aardgas, vloeibare brandstof en elektriciteit).

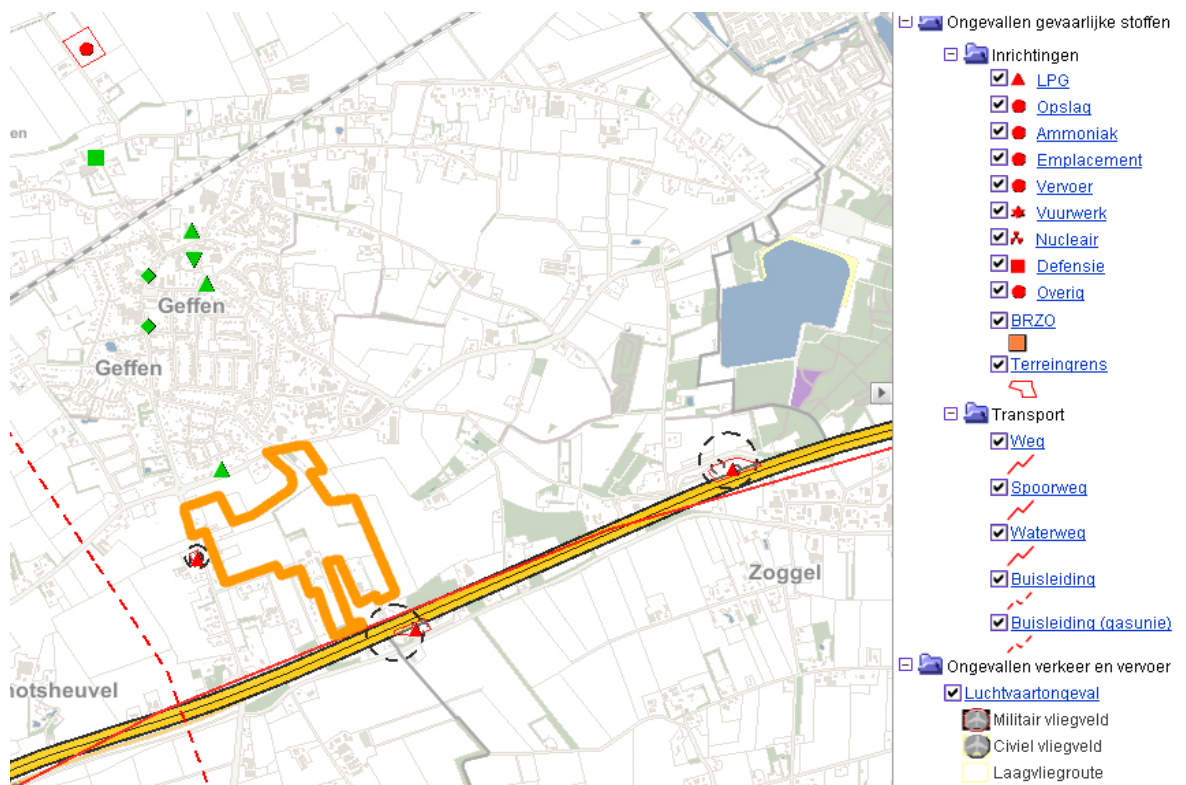
Om voldoende ruimte te scheppen tussen risicobron en de personen of objecten die risico lopen (kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten) moeten vaak afstanden in acht worden genomen. Ook ontwikkelingsmogelijkheden die ingrijpen in de personendichtheid kunnen om onderzoek vragen.

Bij externe veiligheid wordt onderscheid gemaakt in het plaatsgebonden risico (PR) en het groepsrisico (GR). Het PR is de kans dat een persoon die (onafgebroken aanwezig en onbeschermd) op een bepaalde plaats overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit. Het GR bestaat uit de cumulatieve kans per jaar dat een groep van een bepaalde omvang overlijdt als gevolg van een calamiteit met een inrichting of een transportmodaliteit.

Uit een inventarisatie van de nationale risicokaart (2012) blijkt dat het plangebied in den nabijheid ligt van het LPG-tankstation Autofood Schuurmans aan de Papendijk, met een PR 10^{-6} -contour van 45 meter en een afstand van circa 140 meter tot de dichtstbijzijnde nieuwe woning. Daarnaast is er het LPG-tankstation Shell aan de A59 met een PR 10^{-6} -contour van 110 meter en een afstand van circa 225 meter tot de

dichtstbijzijnde nieuwe woning. De A59 als route van gevaarlijke stoffen ligt ten zuiden van het plangebied op een afstand van circa 175 meter tot de dichtstbijzijnde nieuwe woning.

De dichtstbijzijnde nieuw te projecteren woningen liggen niet binnen de PR 10^{-6} contour van de LPG-tankstations. Eén van de nieuwe woningen ligt binnen een afstand van 150 meter van LPG-station Autofood Schuurmans waardoor het groepsrisico in relatie tot de oriënterende waarde in beeld gebracht moet worden en er een verantwoordingsplicht geldt voor het groepsrisico. Deze verantwoording heeft plaatsgehad in november 2012. De betreffende rapportage 'Verantwoording groepsrisico bestemmingsplan Weverstraat' is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Conclusie is dat slechts één woning geprojecteerd is binnen het wettelijke invloedsgebied van 150 meter van het LPG-station waardoor het groepsrisico minimaal groeit.



Uitsnede risicokaart met aanduiding plangebied (Bron: nationale risicokaart, 2011)

In Basisnet Weg is voor de A59 tussen knp. Hintham en knp. Praalgraven opgenomen dat een veiligheidszone niet van toepassing is. Dit houdt in dat de PR 10^{-6} contour binnen de snelweg zelf valt en daarbij geen rekening mee gehouden hoeft te worden bij nieuwe bouwplannen. Wel moeten bij bouwplannen binnen een afstand van 200 meter van de weg het groepsrisico in relatie tot de oriënterende waarde worden berekend en als deze overschreden wordt, dient verantwoord te worden hoe hiermee om wordt gegaan.

Uit Basisnet Weg blijkt dat voor de A59 tussen knp. Hintham en knp. Paalgraven het groepsrisico minder dan 0,1 x de oriëntatiewaarde bedraagt. Omdat er in de huidige situatie geen overschrijding is en er geen significante toename is van het groepsrisico is volgens de Circulaire Risiconormering vervoer gevaarlijk stoffen (CRVGS) geen verantwoording van het groepsrisico nodig.

De buisleiding van Gasunie ten westen van het plangebied ligt op zodanige afstand (circa 500 meter) van het plangebied dat deze uit het oogpunt van externe veiligheid niet relevant is.

Conclusie

Vanwege externe veiligheid zijn er geen belemmeringen voor de initiatieven in het plangebied.

4.5 Hinderlijke bedrijvigheid

Er dient een noodzakelijke ruimtelijke scheiding te worden aangebracht tussen milieu-belastende en milieugevoelige functies ter bescherming en/of vergroting van de leefkwaliteit. De milieuhinder van bedrijven dient te worden geanalyseerd op hun invloed op mogelijke ontwikkelingen. Indien milieubelastende functies in het plangebied mogelijk worden gemaakt, dient de invloed op de omgeving inzichtelijk te worden gemaakt.

De toelaatbaarheid van bedrijvigheid kan globaal worden beoordeeld met behulp van de methodiek van de VNG-brochure 'Bedrijven en milieuzonering' (uitgave 2009). In deze brochure is een bedrijvenlijst opgenomen die informatie geeft over de milieukennissen van typen bedrijven.

Vervolgens wordt in de lijst op basis van een aantal factoren (waaronder geluid, gevaar en verkeer) een indicatie gegeven van de afstanden tussen bedrijfstypen en een rustige woonwijk of een vergelijkbaar omgevingstype (zoals rustig buitengebied), waarmee gemeenten bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening kunnen houden. Deze afstand is gebaseerd op de grootste indicatieve afstand. De lijst is algemeen geaccepteerd als uitgangspunt bij het opstellen van ruimtelijke plannen.

Naast het omgevingstype 'rustige woonwijk' wordt het omgevingstype 'gemengd gebied' onderscheiden. Een gemengd gebied is een gebied met een matig tot sterke functiemenging. Gebieden die direct langs de hoofdontsluiting liggen behoren eveneens tot het omgevingstype 'gemengd gebied'. Het onderhavige plangebied is niet te typeren als gemengd gebied.

Milieucategorie	Richtafstanden tot omgevings- type rustige woonwijk en rustig buitengebied	Richtafstand tot omgevingstype gemengd gebied
1	10 m	0 m
2	30 m	10 m
3.1	50 m	30 m
3.2	100 m	50 m
4.1	200 m	100 m
4.2	300 m	200 m
5.1	500 m	300 m
5.2	700 m	500 m
5.3	1.000 m	700 m
6.1	1.500 m	1.000 m

Tabel: richtafstanden milieucategorie tot omgevingstype (Bron: Bedrijven en milieuzonering, 2009)

Het transport- en aannemersbedrijf op het adres Papendijk 28 (SBI-2008: 46735, b.o. > 200 m²) met een grootste afstand voor geluid van 100 meter, valt ver in het plangebied. Er zijn afspraken gemaakt over beëindiging ook in ruil voor mogelijkheden voor woningbouw. Vooralsnog dient gelet op dit bedrijf voor een deel met een wijzigingsbevoegdheid gewerkt te worden voor woningbouw binnen de straal van 100 meter van het bedrijf.

De voorgenomen ontwikkeling in het plangebied betreft de realisatie van woningen, zodat geen hinderlijke activiteiten worden toegevoegd.

Conclusie

Vanwege het transport- en aannemersbedrijf op het adres Papendijk 28 dient er vooralsnog gewerkt te worden met een wijzigingsbevoegdheid t.b.v. woningbouw binnen de straal van 100 meter tot het bedrijf.

Behalve dit bedrijf zijn er geen andere bedrijven die van invloed zijn op het plangebied.

4.6 Geur

In de omgeving van het plangebied zijn diverse agrarische bedrijven gevestigd. Voor een aantal van deze bedrijven gelden ingevolge het Besluit landbouw milieubeheer of de Wet geurhinder en veehouderij afstanden of geurcontouren waarmee rekening moet worden gehouden in het geval van nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen. Er moet enerzijds worden getoetst of ter plaatse van nieuwe geurgevoelige objecten sprake is van een goed woon- en verblijfsklimaat. Anderzijds moet worden getoetst of de agrarische bedrijven niet onevenredig worden beperkt in hun toekomstige groei mogelijkheden (de zogenaamde 'omgekeerde werking').

Voor agrarische bedrijven die niet vergunningplichtig zijn, geldt het Besluit landbouw milieubeheer. In dit besluit zijn afstanden opgenomen die moeten worden aangehou-

den tot geurgevoelige objecten. Voor inrichtingen waar landbouwhuisdieren worden gehouden, geldt in nieuwe situaties een afstand van 100 meter, gemeten vanaf een agrarisch bouwvlak, tot een geurgevoelig object in categorie I of II (onder andere een geurgevoelig object binnen de 'bebouwde kom'). Voor inrichtingen waar geen landbouwhuisdieren worden gehouden, geldt een afstand van 50 meter. Vergunningplichtige veehouderijen worden getoetst aan de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv). Ingevolge deze wet gelden rond veehouderijen geurcontouren of vaste afstanden waarmee rekening dient te worden gehouden. Via een geurverordening kunnen gemeenten afwijken van de 'standaard' normen die in de Wgv zijn opgenomen. De gemeente beschikt over een geurverordening, welke op 18 oktober 2011 is vastgesteld. Echter voor de onderhavige locatie gelden de wettelijke normen uit de Wet geurhinder en veehouderij.

De volgende agrarische bedrijven bevinden zich rondom het plangebied:

- Weverstraat 1 (vergunning voor 20 schapen, valt onder Besluit landbouw, inrichting is in werking)
- Weverstraat 4: milieuvergunning dient nog te worden ingetrokken
- Papendijk 17 (rundvee): afstand tot het plangebied is meer dan 100 meter → geen belemmering
- Heesterseweg 2. Heeft thans vergunning voor melkrundvee en geiten. Er is nu alleen melkrundvee aanwezig. Bedoeling is om de vergunning aan te passen naar alleen melkrundvee. Bedrijf ligt (met de kavelgrens) op meer dan 100 meter van woonbestemmingsvlakken → geen belemmering.
- De Doelen 2 (vergunning voor 32.000 stuks pluimvee). In 2011 is geuronderzoek verricht, waarover op 24 februari 2011 gerapporteerd is. Het betreffende geuronderzoek is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Conform de geurverordening bedraagt de geurnorm $14 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ voor het buitengebied en $3 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ voor de bebouwde kom. Getoetst is voor bestaande woningen die rondom het bedrijf liggen. De dichtstbijzijnde woning (De Doelen 1) is op ca. 118 meter gelegen. Hier bedraagt de geurbelasting $5.7 \text{ ou}_e/\text{m}^3$ wat ruimschoots onder de norm is. Ook de woningen Heesterseweg 35, Kraaijeven 3 en Zolder 7 liggen op kortere afstand van het pluimveebedrijf dan de nieuwe woningbouwlocaties in onderhavig bestemmingsplan voor deze woningen kent de geurbelasting waarden tussen 3.5 en 5.5, eveneens ruim beneden de norm van woningen in het buitengebied. Geconstateerd kan derhalve worden dat De Doelen 2 geen belemmering oplevert voor de bouw van woningen in het kader van dit bestemmingsplan.
- Heikestraat 9 (melkrundvee): afstand tot het plangebied is meer dan 100 meter → geen belemmering.

Conclusie

Als de milieuvergunning van het agrarisch bedrijf op het adres Weverstraat 4 voor de vaststelling van het bestemmingsplan wordt ingetrokken zijn er geen belemmeringen vanwege geurhinder aan de orde.

4.7 Kabels en leidingen

In en in de directe omgeving van het plangebied zijn geen planologisch relevante kabels en leidingen aanwezig die een belemmering vormen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.8 Verkeer en parkeren

De nieuwe woonpercelen worden via een nieuw aan te leggen woonstraat en de Weverstraat ontsloten op de Papendijk. Twee woonpercelen in het zuidoostelijk plangebied worden ontsloten via een zijweg van de Rijksweg.

De toename van het aantal verkeersbewegingen kan via deze wegen worden opgevangen.

Er is sprake van relatief grote percelen in het plangebied. Het parkeren kan in principe volledig op eigen terrein worden opgevangen. Er is ruimte voor de situering van enkele bezoekersparkeerplaatsen in de openbare ruimte, zodat men niet gedwongen wordt om op particulier terrein te parkeren.

Conclusie

Met betrekking tot de aspecten verkeer en parkeren zijn geen problemen te verwachten.

4.9 Water

Bij elke ruimtelijke ontwikkeling is het opstellen van een waterparagraaf verplicht gesteld, mede in relatie tot de watertoets. In deze paragraaf wordt verwoord hoe er in het plan met de aspecten water en ruimte rekening wordt gehouden, in relatie tot enerzijds het waterbeleid en anderzijds de waterhuishouding.

In opdracht van de gemeente Maasdonk heeft Oranjewoud het proces van de watertoets doorlopen voor de ontwikkeling van een aantal woonpercelen in het gebied rond de Weverstraat tussen de kern Geffen en de Rijksweg/A59.

De knelpunten en aandachtspunten ten aanzien van de waterhuishouding zijn geïnventariseerd. In de rapportage "Toelichting watertoets Weverstraat e.o. te Geffen" (Oranjewoud, maart 2013) zijn de huidige en toekomstige situatie, het beleid en de randvoorwaarden beschreven. Deze rapportage is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting. Hieronder zijn beknopt de belangrijkste aspecten beschreven.

Randvoorwaarden

De randvoorwaarden voor ruimtelijke ontwikkelingen en de uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water bij ver- en nieuwbouwplannen van waterschap Aa en Maas en de gemeente Maasdonk zijn opgenomen in het document "Uitgangspunten watertoets waterschap Aa en Maas" en het Gemeentelijk Waterplan Maasdonk. In het kader van de watertoets is contact opgenomen met waterschap Aa en Maas en zijn de aandachtspunten, uitgangspunten en mogelijkheden met betrekking tot het toekomstig watersysteem voor het plan in beeld gebracht:

- Nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschreden worden. De gemiddeld hoogste grondwaterstand mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij de optimale grondwaterstanden.
- Aansluiting op het landelijk beleid hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij dient de voorkeursvolgorde (hergebruik - infiltratie - buffering - afvoer) doorlopen te worden.
- Bij alle (vervangende) nieuwbouw en uitbreiding van de bestaande bebouwing dient vermenging van vuil afvalwater en schoon hemelwater te worden voorkomen. Het schone hemelwater wordt in principe aan het grondwater toegevoegd (infiltratie) en het vuile water wordt via de riolering afgevoerd.
- Bij de inrichting, het bouwen en het beheer dienen zo min mogelijk vervuilende stoffen toegevoegd te worden aan de bodem en het grond- en oppervlaktewater-systeem. Daarbij wordt aandacht gevraagd voor het materiaalgebruik. Om watervervuiling te voorkomen dienen geen uitlogbare of uitspoelbare bouwmaterialen te worden toegepast.

Huidige situatie

Het plangebied is gelegen nabij de Weverstraat in Geffen (gemeente Maasdonk). Het plangebied is gelegen ten zuiden van de Heesterseweg en ten noorden van de Rijksweg/A59. De percelen liggen aan, of in de nabijheid van, de Weverstraat in het buitengebied van Geffen. Het plangebied bestaat voornamelijk uit weiland en is doorsneden door verharde en onverharde wegen. Langs de Weverstraat, Heikestraat en Sassendreef zijn verspreid vrijstaande woningen aanwezig.

Het maaiveld in het plangebied varieert van circa NAP +5,3 m tot NAP + 5,5 m (bron: ahn). Binnen het plangebied liggen enkele hoger gelegen delen, deze liggen op circa NAP +6,0 m tot NAP +8,5 m.

Het plangebied ligt binnen beheersgebied van Waterschap Aa en Maas. Het oppervlaktewater in het plangebied behoort tot het hoofdwatersysteem Hertogswetering. Aan de westzijde van het plangebied ligt een primaire waterloop. Verder liggen er enkele kavelsloten en greppels in het plangebied.

In de Papendijk, Weverstraat en Sassendreef is het gemeentelijk rioleringstelsel gelegen. De vuilwaterafvoer van de aanwezige bebouwing is hierop aangesloten.

Toekomstige situatie

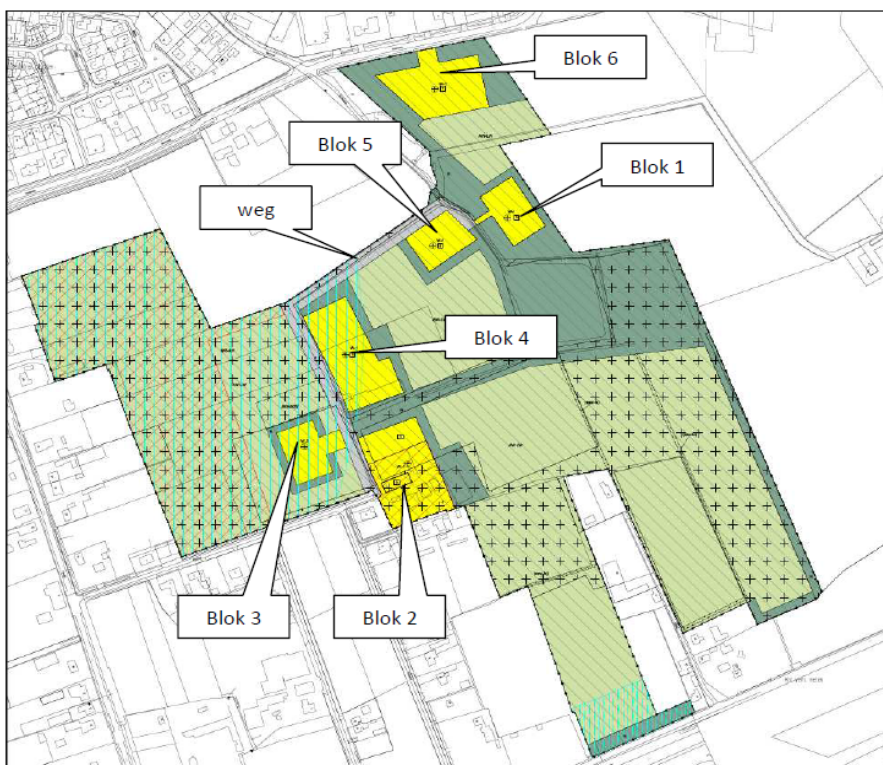
De gronden binnen het plangebied zijn nagenoeg geheel in eigendom van de gemeente. Intentie is om de gronden deels te ontwikkelen ten behoeve van woningbouw en deels om de bestaande natuur in het gebied te versterken. Een groot deel van het plangebied blijft intact als agrarisch gebied en kan door pachters gebruikt worden voor agrarische activiteiten.

Met name aan de noord en westzijde van het plangebied zijn circa 23 nieuwe woningen voorzien. Voor de ontsluiting van het plangebied wordt voorzien in nieuwe wegen die aansluiten op de Weverstraat, alsook in een padenstructuur die het plangebied goed toegankelijk en (recreatief) beleefbaar maakt. Het parkeren kan, gezien de perceelsgrootte op eigen terrein worden gesitueerd. In de openbare ruimte kan voorzien worden in enkele parkeerplaatsen voor bezoekers, zodat men niet gedwongen wordt om op particulier terrein te parkeren. Zoals in het inrichtingsvoorstel (zie hoofdstuk 3) te zien is, heeft de voorgenomen ontwikkeling onder andere een toename van de verharding in het plangebied als gevolg.

Bergingsberekening

De benodigde waterberging is met behulp van de HNO-Tool (Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) van waterschap Aa en Maas per blok bepaald. Onderstaand is de indeling van de blokken weergegeven.

Ter indicatie is per blok een berekening gemaakt waarbij indicatief de benodigde waterberging bepaald is, daarbij is uitgegaan van 40% verharding per bouwblok, ook voor de nieuwe weg is indicatief de benodigde berging bepaald.



Bloknummer	Oppervlak (m ²)	Oppervlak verhard (m ²) (aannee verhard bouwblok 40%)
1	2.650	1.060
2	7.000	2.800
3	2.900	1.160
4	6.500	2.600
5	2.500	1.000
6	5.000	2.000
weg*	6.700	6.700

*weg gerekend met 100% verhard

Tabel – Indicatieve oppervlakteverdeling

De indicatieve bergingsbehoefte van de verschillende blokken zijn berekend met de volgende uitgangspunten:

- De bergingsbehoefte is berekend voor een T=10+10% en T=100+10% situatie;
- De bergingsbehoefte is berekend voor het totale verhard oppervlak per bouwblok zoals weergegeven in tabel 2 omdat al het hemelwater afkomstig van de verharding binnen de plangrenzen verwerkt/geborgen dient te worden alvorens het vertraagd wordt afgevoerd op het oppervlaktewater;
- De maaiveldhoogte in het plangebied ligt gemiddeld op NAP + 5,5 m;
- Voor de GHG in het plangebied is uitgegaan van NAP + 4,6 m (0,9 m -mv.);
- Voor de k-waarde is 0 m/dag gehanteerd (worstcase);
- De afvoercoëfficiënt bij een T=10+10% situatie bedraagt 0,67 l/s/ha.

Onderstaand zijn de resultaten van de indicatieve berekeningen per blok weergegeven.

Blok/weg	Oppervlak verhard (m ²) (aannee verhard bouwblok 40%)	Bergingsbehoefte T=10 (m ³)	Bergingsbehoefte T=100 (m ³)
1	1.060	51	67
2	2.800	134	177
3	1.160	56	73
4	2.600	125	165
5	1.000	48	63
6	2.000	96	127
weg	6.700	321	425

Tabel – Indicatieve bergingsbehoefte op basis van oppervlakteverdeling

Waterkwaliteit

Het hemelwater dat terecht komt op de bebouwing en de terreinverharding wordt beschouwd als schoon, wanneer rekening wordt gehouden met het gebruik van niet-uitlogende bouwmaterialen (uitlogende bouwmaterialen zijn o.a. zinken dakgoten en standpijpen, loden dakslabben, betongranulaat als wegfundering etc.). Dit water kan ter plaatse worden geïnfiltreerd of geborgen in de bodem of vertraagd worden afgevoerd naar oppervlaktewater.

Vuilwaterafvoer

De vuilwaterafvoer van de bebouwing in het plangebied dient te worden aangesloten op het gemeentelijk rioleringsstelsel aanwezig in de wegen rondom het plangebied. Hierbij dient worden nagegaan of de capaciteit van de bestaande riolering voldoende is om de vuilwaterafvoer van de nieuwe woningen te verwerken.

Hemelwaterafvoer

De voorgenomen nieuwe woningen (circa 23 stuks) en wegen in het plangebied hebben een toename van het verhard oppervlak als gevolg. Waterschap Aa en Maas eist dat nieuwe plannen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal ontwikkelen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de oorspronkelijke situatie. Hierbij mag de oorspronkelijke landelijke afvoer niet overschre-

den worden. Ook mag de grondwaterstand niet worden verlaagd. Ten behoeve van hydrologisch neutraal ontwikkelen dienen in het plangebied voorzieningen aangelegd te worden waarin het hemelwater wordt verwerkt. In de rapportage 'Toelichting watertoets Weverstraat e.o. te Geffen' (Oranjewoud, maart 2013) is per blok indicatief de bergingsbehoefte bepaald.

De voorziening(en) dienen gerealiseerd te worden binnen het plangebied, boven de GHG. Gekozen kan worden voor afzonderlijke voorzieningen per woning of voor een centrale voorziening per blok.

Mogelijke opties om de benodigde waterberging vorm te geven binnen het plangebied waar door de initiatiefnemer aan gedacht kan worden zijn (voorkeursvolgorde):

- hergebruik van hemelwater;
- toepassen van vegetatiedaken;
- infiltratievoorzieningen (wadi's, kratjes, grindkoffer, etc.);
- graven van nieuw oppervlaktewater;
- tijdelijk bergen en afvoeren van hemelwater.

Vanwege het voorkomen zand, de optredende grondwaterstand en de beschikbare ruimte in het plangebied wordt verwacht dat het toepassen van infiltratievoorzieningen nabij de woningen en wegen mogelijk is. Om de doorlatendheid van de bodem in het plangebied te bepalen wordt aanbevolen een infiltratieonderzoek uit te voeren.

Het is aan de initiatiefnemer hoe invulling wordt gegeven aan het type voorziening om de benodigde bergingbehoefte te voldoen.

Ontwatering

De ontwateringsnorm voor nieuw stedelijk gebied (bebouwing met kruipruimte en wegen) is minimaal 0,7 m. De maaiveldhoogte in het plangebied varieert van circa NAP +5,3 m tot circa NAP +5,5 m. Op basis van de peilbuis uit Dino-loket en de grondwatertrappen uit de Wateratlas is de globale ontwateringsdiepte te bepalen. Uit de beschikbare gegevens blijkt dat de hoogste grondwaterstand rond NAP +4,8 m ligt. Bij deze grondwaterstand is de ontwateringsdiepte minimaal 0,5 m.

Op basis van de beschikbare gegevens blijkt dat in delen van het plangebied niet het gehele jaar wordt voldaan aan de ontwateringseisen. Mogelijk dienen ter plaatse van de toekomstige bebouwing aanvullende maatregelen (bijvoorbeeld ophoging) getroffen te worden om voldoende ontwatering te bereiken.

4.10 Flora en fauna

Ruimtelijke plannen dienen te worden beoordeeld op de uitvoerbaarheid in relatie tot actuele natuurwetgeving, met name de Natuurbeschermingswet 1998 en de Flora- en faunawet. Er mogen geen ontwikkelingen plaatsvinden die op onoverkomelijke bezwaren stuiten door effecten op beschermde natuurgebieden en/of flora en fauna.

Door Croonen Adviseurs is in november 2012 een quickscan flora en fauna verricht. De rapportage van deze quickscan d.d. 13 november 2012 is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. De conclusie van de quickscan is hieronder weergegeven.

4.10.1 Beschermde natuurgebieden

Voor wat betreft de EHS is er alleen bij directe aantasting sprake van vervolgstappen in de vorm van compensatie. Er bevindt zich geen EHS binnen het plangebied. Wel komt EHS voor in de omgeving van het plangebied, echter buiten de invloedssfeer van de nieuwbouw. Er is van directe aantasting van de EHS dan ook geen sprake. Er is daarom geen noodzaak voor een compensatieplan (EHS).

Er is een natuurgebied in het kader van de Natuurbeschermingswet 1998 (Natura 2000-gebied) in de omgeving van het plangebied aanwezig. Vanwege de grote afstand en de omvang van de ontwikkeling wordt geen effect van de bouw op het Natura 2000-gebied Uiterwaarden Waal verwacht. Echter heeft het plangebied hier geen negatieve invloed op.

4.10.2 Beschermde soorten

Tabel 2 en 3-soorten en broedvogels

In het plangebied zijn geen strikt beschermde soorten aangetroffen die de voorgenomen ruimtelijke ontwikkeling wezenlijk kunnen beïnvloeden. In het kader van Flora- en faunawet zijn er vanuit flora en fauna geen belemmeringen voor de voorgenomen ontwikkeling.

4.11 Aanbevelingen

Hieronder worden enkele aanbevelingen gedaan waarbij het aan de initiatiefnemer is om deze al dan niet op te volgen. De aanbevelingen voor vleermuizen zijn geheel op vrijwillige basis en hebben geen gevolgen indien ze niet worden opgevolgd. De aanbevelingen voor wat betreft vogels hangen direct samen met de verbodsbepalingen uit de Flora- en faunawet. Indien die aanbevelingen niet in acht worden genomen, dan bestaat het risico dat de Flora- en faunawet wordt overtreden.

4.11.1 Vogels

Met broedvogels kan in het algemeen relatief eenvoudig rekening worden gehouden door eventuele kap- en sloopwerkzaamheden niet uit te voeren in de broedtijd (globaal halverwege maart tot en met juli) indien concreet broedgevallen aanwezig zijn. Op deze wijze zijn geen belemmeringen vanuit de Flora- en faunawet aan de orde.

Wanneer de werkzaamheden buiten het broedseizoen worden ingezet, maar doorlopen tot in het broedseizoen dan kan het verstoren van vogels voorkomen worden door continu door te werken en werkzaamheden niet langer dan enkele dagen stil leggen. Op deze manier wordt voorkomen dat vogels tot broeden komen in het gebied waar gewerkt wordt.

4.11.2 Vleermuizen

Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn gevoelig voor lichtverstoring. De bomenrijen binnen het plangebied kunnen door vleermuizen potentieel gebruikt worden als vliegrou-tes. Teveel verlichting langs een vliegrou-te kan leiden tot verminderd gebruik of zelfs het verhinderen van het gebruik van de vliegrou-te. Daardoor kan vervolgens ook het foerageergebied niet bereikt worden en dat heeft dan mogelijk het verdwijnen van ver-blijfplaatsen tot gevolg. Om het terrein geschikt te houden dan wel te maken voor vleermuizen, wordt geadviseerd om het aanbrengen van verlichting zoveel mogelijk te beperken (ook tijdens de bouw) en zoveel mogelijk af te schermen van de bomenrijen binnen het plangebied. Nagenoeg alle vleermuissoorten zijn gevoelig voor lichtversto-ring.

Indien gewenst zou tevens in het toekomstige ontwerp rekening gehouden kunnen worden met vleermuizen door verlichting te gebruiken die minder verstorend is voor vleermuizen. Lage armaturen met wit licht die naar beneden uitstralen vormen geen belemmering voor vleermuizen en zouden gebruikt kunnen worden.

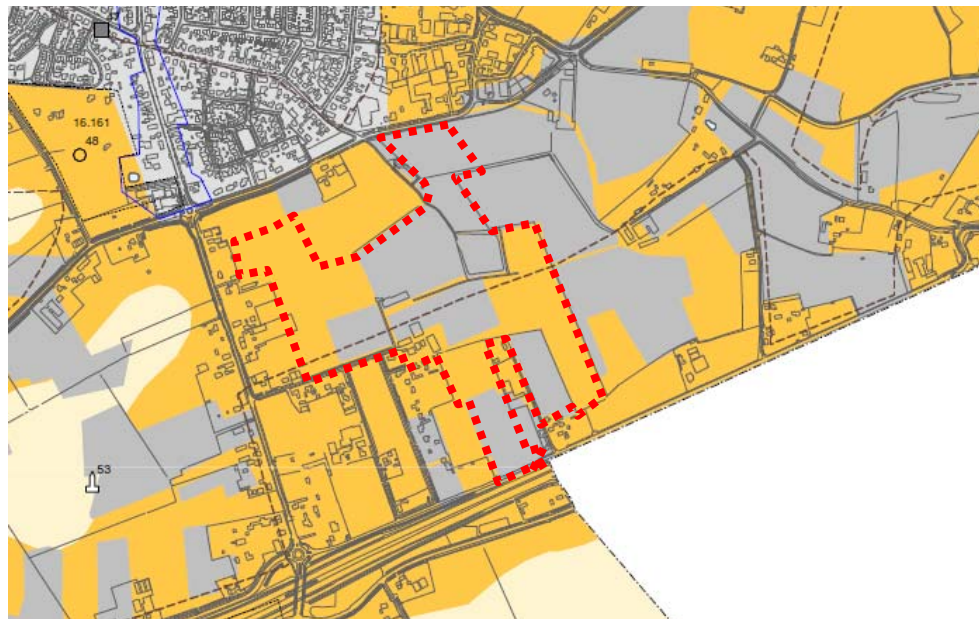
Daarnaast willen wij erop attenderen dat er speciaal voor renovatie of nieuwbouw on-derhoudsvrije vleermuizenkokers in de handel zijn die ingemetseld kunnen worden en zogenaamde vleermuiskwartieren die eenvoudig te bevestigen zijn aan muren. Deze positieve maatregelen zijn veelal eenvoudig en met geringe meerkosten in nieuwbouw in te passen.

4.12 Archeologie

Op grond van de Wet op de archeologische monumentenzorg is de gemeente verplicht om bij het vaststellen van nieuwe bestemmingsplannen of aanpassing(en) van oude plannen, rekening te houden met archeologie.

Afhankelijk van de archeologische verwachtingswaarde van het plangebied en de toe-komstige ontwikkelingen, zal mogelijk een archeologisch (voor)onderzoek in het plan-gebied moeten worden verricht. Dit ter behoud van het cultuurhistorisch (bo-dem)archief. Dit wordt bepaald in de Monumentenwet. De gemeente is voor dit aspect het bevoegd gezag en heeft beleid hieromtrent geformuleerd.

Uit de Archeologische waarden- en verwachtingskaart blijkt dat het plangebied voor een groot deel een hoge verwachtingswaarde heeft. Voor het overige deel geldt dat er naar verwachting geen archeologische waarden aanwezig zijn.



Verwachting

	Hoge verwachting
	Middelhoge verwachting
	Lage verwachting
	Geen verwachting
	Onbekende verwachting (bebouwing)

Uitsnede Archeologische waarden- en verwachtingskaart met globale begrenzing van het plangebied (gemeente Maasdonk, 6 september 2010)

Conclusie

Indien bepaalde delen van het plangebied nog niet zijn onderzocht dient een verkennend archeologisch onderzoek dit uit te wijzen als het gemeentelijk archeologisch beleid aangeeft dat onderzoek noodzakelijk zou zijn. In onderhavig bestemmingsplan is voorzien in een dubbelbestemming 'Waarde - archeologie hoge verwachting'. Binnen deze dubbelbestemming is alleen gebruik toegestaan dat geen verstoring van het bodemarchief tengevolge kan hebben.

De dubbelbestemming kan verwijderd worden als:

- a uit nader archeologisch onderzoek is gebleken dat ter plaatse geen archeologische waarden aanwezig zijn;
- b het op grond van nader archeologisch onderzoek niet meer noodzakelijk wordt geacht dat het bestemmingsplan ter plaatse in bescherming en veiligstelling van archeologische waarden voorziet;
- c indien in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde waarden worden veiliggesteld en de te nemen maatregel is uitgevoerd op basis van een door een senior KNA archeoloog goedgekeurd Programma van Eisen.

4.13 Molenbiotoop

Aan de Groenstraat staat de molen De Vlijt. De molen werd in 1685 in Boxtel gebouwd en rond 1875 verplaatst naar Geffen. In 1976 werd de toen zwaar vervallen molen (inmiddels gemeentelijk eigendom) binnen Geffen verplaatst en ook meteen gerestaureerd.

Om de windvang en de landschappelijke uitstraling van de molen te beschermen is een zogenoemde molenbiotoop rond de molen in het plan vastgelegd met een gebiedsaanduiding 'vrijwaringszone - molenbiotoop'. De zone kent een straal van 400 m, onafhankelijk van de huidige staat van de molen en van de mate van verstoring van de windvang. De molenbiotoop dient zorgvuldig te worden ingericht, zodat de windvang (en daarmee het functioneren) van de molen niet teveel belemmerd wordt.

Met behulp van een formule is te berekenen tot welke hoogte in de zones er gebouwd mag worden: $H = X/n + cz$

Waarin:

H = de toelaatbare bouwhoogte in meters (gemeten vanaf het peil ter plaatse van de molen)

X = de afstand in meters vanaf het gebouw tot de wieken van de molen

n = 75 (coëfficiënt voor ruw gebied)

c = 0,2 (constante in verband met een windreductie van 5%)

z = askophoogte

De vlucht van de molen bedraagt 25.20 m. De wieken reiken nagenoeg tot de grond. De askophoogte is derhalve te bepalen op $\frac{1}{2} \times 25.20 \text{ m} = 12.60 \text{ m}$.

De toelaatbare bebouwingshoogte bedraagt daarmee $X/75 + 0.2 \times 12.6$, waarbij X de afstand in meters tot de molen is.

5 Haalbaarheid

In dit hoofdstuk wordt de haalbaarheid van dit bestemmingsplan aangetoond. Een bestemmingsplan moet zowel in financieel als in maatschappelijk opzicht haalbaar zijn. Er wordt daarom een korte financiële toelichting gegeven en daarnaast worden de doorlopen procedures weergegeven.

5.1 Financieel

5.1.1 Uitvoerbaarheid

De gemeente heeft in haar begroting de kosten die met de ontwikkeling zijn gemoeid gereserveerd. Het bestemmingsplan is hiermee financieel uitvoerbaar.

5.1.2 Kostenverhaal

Wanneer met een bestemmingsplan een bouwplan, zoals gedefinieerd in artikel 6.2.1 Besluit ruimtelijke ordening, mogelijk wordt gemaakt, dient conform artikel 6.12 Wet ruimtelijke ordening een exploitatieplan te worden opgesteld. In voorliggend geval is de gemeente eigenaar is van de meeste gronden. Hier kan het opstellen van een exploitatieplan achterwege blijven

Met particulieren zullen anterieure overeenkomsten worden aangegaan in geval van bouwmogelijkheden.

5.2 Maatschappelijk

5.2.1 Vooroverleg

Het voorontwerpbestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk, herziening Weverstraat e.o., Geffen' is conform artikel 3.1.1 van het Besluit ruimtelijke ordening in vooroverleg gezonden naar de betreffende personen en instanties.

Van de Provincie is een reactie binnengekomen. De beantwoording hiervan is opgenomen in het 'Vooroverleg-, Inspraak – en Zienswijzenverslag bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk, herziening Weverstraat e.o. Geffen' dat is opgenomen in de bijlage bij deze toelichting.

5.2.2 Zienswijzen

Burgemeester en wethouders besloten op 9 april en 16 april 2013 om het ontwerp van het bestemmingsplan voor het geven van zienswijzen ter inzage te leggen.

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

De bekendmaking stond op 12 april 2013 in de Staatscourant en de Streekwijzer en op de website van de gemeente, www.maasdonk.nl . Door een technisch mankement is

het bestemmingsplan slechts wisselend zichtbaar geweest op de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl. Gelet hierop heeft op 25 april 2013 publicatie plaatsgevonden van verlenging van de termijn van ter inzagelegging en de mogelijkheid om een zienswijze kenbaar te maken. De stukken lagen in totaal van 15 april 2013 tot en met 9 juni 2013 in de publieksruimte ter inzage en waren, in ieder geval vanaf 29 april 2013 tot en met 9 juni 2013, in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Er zijn tijdig zes zienswijzen, voorzien van een motivatie, ingediend ten aanzien van het ontwerpbestemmingsplan. De indieners zijn ontvankelijk in hun zienswijzen.

De zienswijzen hebben ertoe geleid dat het bestemmingsplan op de volgende punten is aangepast:

- Het perceelsdeel van Papendijk 28, dat binnen onderhavig bestemmingsplan valt is overeenkomstig het vastgestelde bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012' bestemd op zodanige wijze dat geen beperking plaatsvindt van de rechten op grond van dat bestemmingsplan.
- In de plantoelichting is geëxpliciteerd dat bij de verdere uitwerking van de bouwplannen rekening zal worden gehouden met de relatief hoge grondwaterstand in plandelen waar niet zonder meer voldaan kan worden aan de ontwateringsnorm voor nieuw stedelijk gebied (bebouwing met kruipruimte en wegen) van minimaal 0,7 m. Ook is aangegeven dat het waterschap hiervoor geen verantwoordelijkheid wenst te dragen.
- De oppervlakteberekeningen en de, middels de HNO-tool berekende, bergingsbehoefte in m³ bij T=10 en T=100, zijn opgenomen in de plantoelichting.

De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in het 'Vooroverleg-, Inspraak – en Zienswijzenverslag bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk, herziening Weverstraat e.o. Geffen'. Deze notitie is als bijlage aan voorliggend bestemmingsplan toegevoegd.

5.2.3 Vaststelling

Naar aanleiding van de ingediende zienswijzen is het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk, herziening Weverstraat e.o., Geffen' gewijzigd vastgesteld door de gemeenteraad in haar vergadering van 27 augustus 2013. Het raadsbesluit is als bijlage opgenomen.

Naast de aanpassingen naar aanleiding van de ingediende zienswijzen, hebben de volgende ambtshalve aanpassingen plaatsgevonden:

- Toestaan in de bouwregels dat 30 m² voor schuilhutten is toegestaan in plaats van de 20 m² die in het ontwerpbestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.
- Toestaan van een goothoogte van 3.30 m en een bouwhoogte van 6.60 m in plaats van de 3 m respectievelijk 6 m die in het ontwerpbestemmingsplan wordt mogelijk gemaakt.
- Opnemen van de sloop-bonusregeling conform artikel 20.2 en 20.3 van het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012'.

- Aanpassen van artikel 7.3 dat bij toepassing van de afwijkingsbevoegdheid om 1 woning te bouwen maximaal 200 m² aan bijgebouwen is toegestaan en bij 2 woningen maximaal 150 m².
- Ruimere mogelijkheden voor de situering van een paardenbak in het open gebied nabij de bestemming 'wonen – 2'.

Gezien de woningbouwontwikkelingen in het plangebied, zal onderhavig bestemmingsplan geen onderdeel uitmaken van het vigerende bestemmingsplan Buitengebied, maar hiervan een partiële herziening zijn. Het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012' is reeds vastgesteld, maar nog niet in werking getreden. Verwachting is, dat dit zal gebeuren, alvorens onderhavig plan wordt vastgesteld, zodat onderhavig plan waarschijnlijk een herziening van het bestemmingsplan 'Buitengebied Maasdonk 2012' wordt.

6 Bronnen

6.1 Boeken en rapporten

- Gemeente Maasdonk (2008). *Visie tussengebied Geffen-Oss*
- Gemeente Maasdonk (2010). *Structuurvisie Buitengebied*
- Provincie Noord-Brabant (2012). *Structuurvisie Ruimtelijke Ordening*
- Provincie Noord-Brabant (2012). *Verordening Ruimte*

6.2 Websites

- Gemeente Maasdonk (2012). www.maasdonk.nl
- Google Maps (2012). www.maps.google.com
- Nationale risicokaart (2012). <http://nederland.risicokaart.nl>

6.3 Foto's

- Croonen Adviseurs (2010 en 2012)