

bestemmingsplan
Vinkelse Slagen

gemeente Maasdonk

status: vastgesteld
datum: 22 oktober 2013
projectnummer: 202410R.2001
adviseur: Jke



VONDERWEG 14, 5616 RM EINDHOVEN
TELEFOON 040 257 13 36 TELEFAX 040 257 02 90

AMERIKALAAN 70C, 6199 AE MAASTRICHT-AIRPORT
TELEFOON 043 326 16 60 TELEFAX 043 326 16 64

INFO@TONNAER.NL WWW.TONNAER.NL

TONNAER



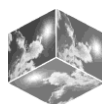
ADVISEURS IN OMGEVINGSRECHT

JURIDISCHE EN BELEIDSADVISERING
OVERHEIDSPROJECTEN
PLANOLOGIE EN STEDENBOUW



Inhoudsopgave

1 Inleiding	1
1.1 Uitbreidinglocatie kern Vinkel	1
1.2 Probleembeschrijving	2
1.3 Doelstelling	2
1.4 Planvorming tot op heden	2
1.5 Plangebied	3
1.6 Vigerende bestemmingsplannen	3
2 Gebiedsbeschrijving	4
2.1. Lagenbenadering	4
2.2 De ondergrond	5
2.3 Infrastructuur	11
2.4 Occupatie (ruimtegebruik)	12
3 Beleidskader	14
3.1 Inleiding	14
3.2 Rijksbeleid	14
3.3 Beleid provincie Noord-Brabant	18
3.4 Beleid Maasdonk	22
4 Projectbeschrijving	25
4.1 Uitgangspunten	25
4.2 Randvoorwaarden	26
4.3 Verkavelingsopzet	27
4.4 Woningbouwprogramma en fasering	30
4.5 Ontsluitingsstructuur	31
4.6 Parkeerstructuur	34
4.7 Groenstructuur	36
4.8 Waterstructuur	37
4.9 Stedenbouwkundige opzet/uitstraling bebouwing	39
4.10 Uitstraling openbare ruimte	40
5 Planologische toetsing	43
5.1 Algemeen	43
5.2 Bodemkwaliteit	43
5.3 Wet geluidhinder	43
5.4 Luchtkwaliteit	44
5.5 Bedrijven en milieuzoneringen	45
5.6 Externe veiligheid	47
5.7 Kabels en leidingen	47
5.8 Flora en fauna	48



5.9 Archeologie en cultuurhistorie	50
5.10 Waterparagraaf	51
5.11 Financiële en economische haalbaarheid	58
6 Juridische opzet	60
6.1 Inleiding	60
6.3 De bestemmingen	63
7 Procedure	67
7.1 De te volgen procedure	67
10.2 Het vooroverleg en watertoets	68
10.3 Inspraak	68
Bijlagen	
Bijlage 1 Waterparagraaf Vinkelse Slagen (losse bijlage)	
Bijlage 2 Verslag vooroverleg en zienswijzen bestemmingsplan Vinkelse Slagen (losse bijlage)	
Bijlage 3 Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan Vinkelse Slagen	





noordelijke bebouwingsrand Vinkel ter hoogte van locatie Vinkelse Slagen

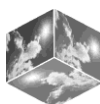
1 Inleiding

1.1 Uitbreidinglocatie kern Vinkel

De nog bestaande woningbouwmogelijkheden in de kern Vinkel zijn of worden de komende jaren geheel ingevuld. Woningbouwlocaties van enige importantie zijn niet meer voorhanden. Het inbreidingsplan Den Clijnen Hoef (Brugstraat 4 met 16 appartementen en 4 grondgebonden woningen) is gereed. Ook de uitbreidingslocatie Vinkel Zuid is zo goed als geheel ingevuld.

Op de woningbouwlocatie Vinkelse Slagen vindt de uitbreiding van de kern Vinkel in de komende 10 jaar plaats. In de vergadering van 15 april 2008 heeft de gemeenteraad van Maasdonk de 'Stedenbouwkundige Visie uitbreiding Vinkel' (SAB, 2008) vastgesteld. Doel van deze visie was onder meer om, gelet op de stedenbouwkundige structuur van de kern, een beeld te krijgen over waar tot 2020 een uitbreiding van circa 100 reguliere woningen en 10 Ruimte voor Ruimte-woningen (RvR-woningen) het meest verantwoord was. Uit deze visie kwam naar voren dat het gehele gebied aan de noordzijde van de kern het meest geschikt is voor de uitbreiding.

Om die reden heeft de gemeente voor de relevante percelen aan de noordzijde van Vinkel een voorkeursrecht op basis van de Wet voorkeursrecht gemeenten (Wvg) gevestigd. Het totale gebied bleek echter te groot voor circa 100 reguliere- en 10 RvR-woningen. Daarnaast bleek uit de onderhandelingen dat de percelen ten oosten van de Weerscheut makkelijker te verwerven waren dan ten westen daarvan. In overleg met Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR) is op 22 september 2009 door de raad besloten de uitbreiding tot 2020 ten oosten van de Weerscheut te laten plaatsvinden. Na 2020 zou in beginsel het gebied ten westen daarvan voor uitbreiding van de kern in aanmerking kunnen komen.



1.2 Probleembeschrijving

Ter vergroting van de leefbaarheid van de Kern Vinkel is een constante bouw van woningen essentieel. Tot 2020 is het wenselijk dat de kern met circa 100 reguliere woningen wordt uitgebreid. Uit het Dorpsontwikkelingsplan (Dop, door de raad behandeld in 2006) is onder meer naar voren gekomen dat er in de kern vooral een vraag is naar senioren- en starterswoningen. Deze constatering wordt bevestigd door de belangrijkste conclusies uit de Woningmarktmonitor 2008-2010 betreffende de gemeente Maasdonk en het Woonwensenonderzoek uit 2011. Geconcludeerd wordt dat het aantal starters binnen de gemeente daalt, de doorstroming sterk teruggevallen is, terwijl het aantal vestigers juist stijgt. Per saldo trekken met name starters, maar ook ouderen, weg uit Maasdonk. Vanuit Oss trekken doorstromers juist naar Maasdonk om in een grondgebonden middeldure en dure koopwoning te gaan wonen.

De ORR is op zoek naar locaties om kavels voor RvR-woningen te ontwikkelen. De ORR is een publiek-private samenwerkingsorganisatie die met dergelijke kavels de investeringen van de provincie in de sloop van stallen probeert terug te verdienen. De gemeente Maasdonk heeft de doelstellingen van Ruimte voor Ruimte onderschreven en heeft ingestemd met de ontwikkeling van 10 RvR-woningen in de toekomstige uitbreiding. Gelet op eerdere ervaringen in het plangebied Vinkel-Zuid is de verwachting dat er in Vinkel voldoende vraag naar deze kavels zal zijn.

1.3 Doelstelling

Het doel is een woongebied te realiseren dat aansluit op de landschappelijke en stedenbouwkundige structuur van Vinkel en de wensen van de inwoners van de kern. Het woongebied dient ruimte te bieden aan circa 100 reguliere woningen en 20 RvR-woningen. De reguliere woningen dienen geleidelijk binnen de periode tot 2020 te worden ontwikkeld. De RvR-kavels worden (vanwege oplopende financieringslasten) bij voorkeur in 1 fase en op korte termijn gerealiseerd.

1.4 Planvorming tot op heden

In het kader van de planvorming voor de woningbouwlocatie Vinkelse Slagen zijn reeds diverse visies opgesteld en onderzoeken uitgevoerd. Uitgangspunt voor de invulling van de woningbouwlocatie zijn de al eerder genoemde 'Stedebouwkundige Visie uitbreiding Vinkel' (SAB, 2008), de 'Gebiedsvisie Vinkel Noord' (Grontmij, 2009) en de 'Gebiedsinventarisatie Vinkelse Slagen' (Grontmij, 2010), waarin de resultaten van de diverse onderzoeken bij elkaar zijn gebracht. In de 'Startnotitie: Vinkelse Slagen' zijn de belangrijkste zaken uit de diverse visies en onderzoeken nogmaals op een rij gezet. De startnotitie vormt het uitgangspunt voor de verdere uitwerking van de verkaveling voor de locatie en de vastlegging daarvan in een bestemmingsplan.

Op de inhoud van genoemde visies en notities wordt verder ingegaan onder het hoofdstuk Beleidskaders.





locatie Vinkelse Slagen in oostelijke richting

1.5 Plangebied

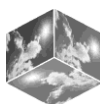
De locatie is gelegen ten noordoosten van de bestaande bebouwing van de kern vinkel, grofweg tussen de Weerscheut en de Lindenlaan. De locatie grenst aan de achterzijden van de percelen aan de Jeroen Boschstraat, Jan Steenstraat en Lindenlaan en loopt in noordelijke richting globaal door tot aan de inrit met laanbomen naar de bebouwing van Weerscheut 22. Het oppervlak van de woningbouwlocatie bedraagt ca. 11,4 ha.

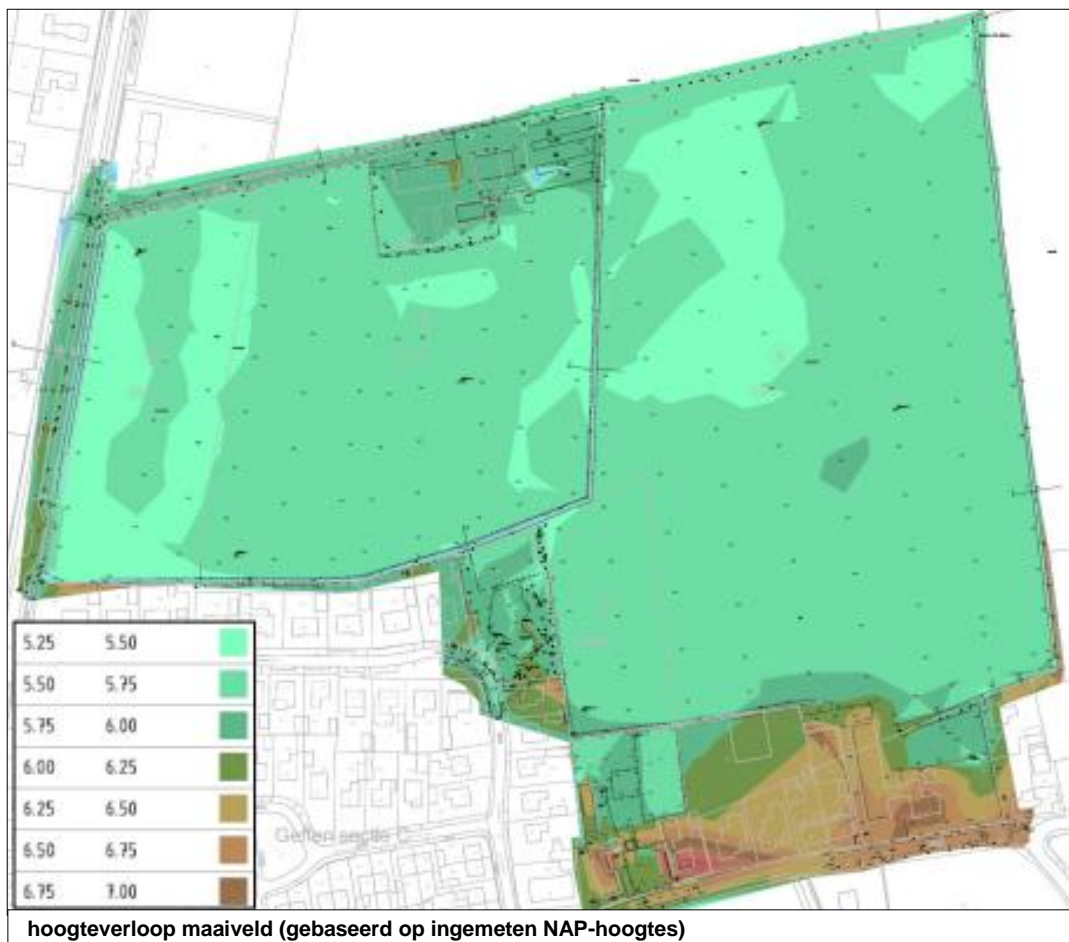
1.6 Vigerende bestemmingsplannen

Het plangebied is gelegen binnen de volgende vigerende bestemmingsplannen:

- Buitengebied Maasdonk,
vastgesteld d.d. 1 juni 1999,
goedgekeurd d.d. 15 februari 2000;
- Kernen Maasdonk,
vastgesteld d.d. 14 februari 2006,
goedgekeurd d.d. 26 september 2006,
onherroepelijk 1 augustus 2007.

Het plangebied heeft op basis van de vigerende bestemmingsplannen grotendeels de bestemming Agrarisch gebied met landschappelijke waarden. Aan de randen liggen ook percelen/perceelsgedeelten met een agrarische bedrijfs-, woon- en groenbestemming.





2 Gebiedsbeschrijving

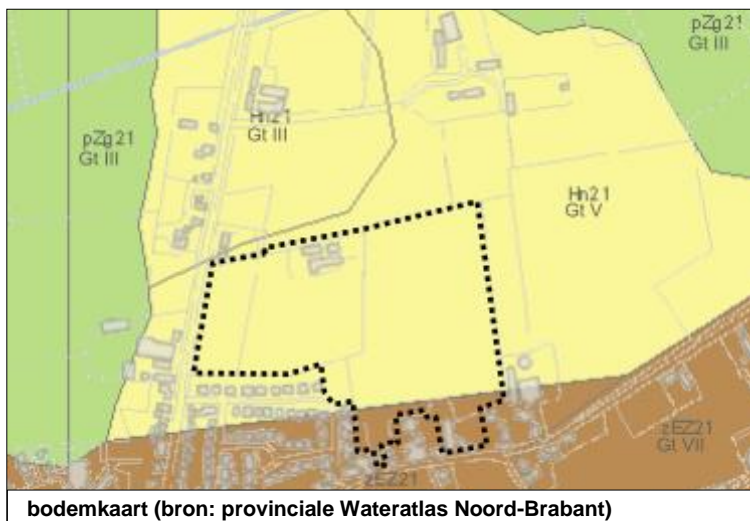
2.1. Lagenbenadering

De verschijningsvorm van de bestaande bebouwde omgeving is te verklaren aan de hand van de lagenstructuur. Deze legt de omgeving uiteen in een laag ondergrond, een laag infrastructuur en een laag occupatie (ruimtegebruik).

De ondergrond kan worden beschreven met behulp van gegevens over maaiveldverloop, bodemopbouw, waterhuishouding, natuur en landschap, alsmede archeologie en cultuurhistorie. De infrastructuur is opgebouwd uit de netwerken van wegen, vaarwegen en leidingen. De lagen ondergrond en infrastructuur zijn sturend voor het ruimtegebruik van de derde laag. Dit ruimtegebruik valt grofweg uiteen in wonen, werken en recreëren, met de daarbij noodzakelijke voorzieningen.

De voorgestane analyse conform de lagenbenadering is relevant omdat veel beleidsnota's en studies zo worden opgebouwd en dus aansluiting gevonden kan worden bij de overige informatie. Deze basale gebiedskennis was overigens bij onze voorouders, tot de 19^e eeuw, zulk een gemeengoed dat plaatskeuze in het landschap daarop van nature was gebaseerd.





Overigens geeft de lagenbenadering ook snel inzicht in de waarden, die in het geding kunnen zijn bij eventuele nieuwe ontwikkelingen en een plaats moeten worden gegeven in de bestemmingsplannen. Zoals bekend, moeten bij nieuwe ontwikkelingen steeds de consequenties op milieugebied, voor de waterhuishouding, voor flora en fauna en voor cultuurhistorie en archeologie in beeld gebracht worden.

2.2 De ondergrond

2.2.1 Maaiveldverloop

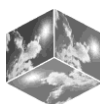
Op hoofdlijnen varieert het maaiveld van het plangebied tussen de NAP +5,5 en +5,75 m. In het noorden en ten westen van het gebied komen enkele lagere zones voor van circa NAP +5,3 tot +5,4 m. Ter hoogte van de speeltuin, het bebouwde perceel in de noordzijde van het gebied en richting de Lindenlaan (zuidzijde gebied) loopt het maaiveld op tot NAP +6,0 m en hoger. De Lindenlaan loopt van west (NAP +6,2 m) naar oost (NAP +6,7 m) op. De Weerscheut (westzijde gebied) ligt op circa NAP +6,0 m. De NAP-hoogtes zijn gebaseerd op de voor de planontwikkeling verrichte inmeting.

2.2.2 Bodemopbouw

Volgens de Bodemkaart van Nederland (BvN, blad 45 oost, schaal 1: 50.000) bestaat de bodem grotendeels uit veldpodzolgronden, ontwikkeld in leemarm en zwak lemig fijn zand. Alleen ten noorden van de Lindenlaan komen hoge zwarte enkeerdgronden voor, ontwikkeld in leemarm en zwak lemig fijn zand.

Uit vier TNO-boringen (B45B0121, B45B0218, B45E0003 en B45E0606) in de omgeving van het gebied blijkt dat de bodem tot in ieder geval 20 m minus maaiveld (m–mv) grotendeels bestaat uit zand (bron DINOloket). In één boring is een leem- en veenlaag aangetroffen.

Voor het verkrijgen van een meer gedetailleerd inzicht in de profielopbouw van de bodem (dikte en samenstelling van de bodemlagen, waterdoorlatendheid, ontwateringsdiepte) is bodemkundig veldwerk uitgevoerd (2010, Terreingroep Grontmij Nederland bv).



Diepte (m -mv)	Beschrijving
0 tot 0,4	Zand, matig fijn, matig siltig, matig humeus. Bij ongeveer een derde van de boringen is tot een diepte van circa 0,5-1,0 m –mv humus aangetroffen (zwak humeus).
0,4 tot 4,0 (verkende Bodemdiepte)	Zand, matig fijn tot zeer grof, zwak tot matig siltig, sporen van roest tot matig roesthoudend. Bij meerdere boringen zijn sporen van grind aangetroffen.

hoogteverloop maaiveld (gebaseerd op ingemeten NAP-hoogtes)

Boringnummer	Infiltratietraject (m –mv)	Ks-waarde (m/dag)	Classificatie*
i01	0,25-0,75	2,8	goed
i08	0,3-0,8	1,4	goed
i15	0,4-1,0	1,3	goed
i20	0,25-0,75	1,8	goed
i22	0,25-0,9	1,5	goed
04i	0,2-1,0	3,1	goed

* Classificatie gebaseerd op het cultuurtechnisch vademecum, Elsevier 2000

resultaten doorlatendheidsmetingen

Diepte (m -mv)	k-waarde (m/dag)	Classificatie*
0 tot 0,4	0,5-1,0	vrij goed
0,4 tot verkende bodemdiepte	1,0-8,0	goed

* Classificatie gebaseerd op het cultuurtechnisch vademecum, Elsevier 2000

geschatte doorlatendheid van de bodem

Binnen het veldwerk zijn de volgende opnamen verricht:

- 21 boringen tot 1,0 m –mv;
- 3 boringen tot 2,0 m –mv;
- 11 boringen tot 4,0 m –mv, waarvan er 8 zijn afgewerkt met een peilbuis.

De bij de boring vrijkomende grond is beoordeeld op bodemkundige eigenschappen zoals textuur (lutum- en zandgrofheid), het organische stofgehalte en de consistentie.

2.2.3 Waterdoorlatendheid bodem

Afgaand op de doorlatendheidsmetingen en –schattingen uit het bodemkundig veldwerk is de waterdoorlatendheid van de bodem tot 0,4 m –mv bepaald op 0,5 tot 1,0 m/d. Vanaf 0,4 m –mv en dieper ligt de doorlatendheid op circa 1,0 tot 3,0 meter per dag (m/d).

Tijdens de bodemonderzoeken zijn binnen het plangebied zes doorlatendheidsmetingen verricht met behulp van de omgekeerde boorgatmethode. De resultaten zijn in de tabel 'resultaten doorlatendheidsmetingen' opgenomen. Naast de metingen is op basis van expert judgement de waterdoorlatendheid in de verschillende bodemlagen geschat. Deze zijn in de tabel 'geschatte doorlatendheid van de bodem' weergegeven.



Peilbuisnummer	Maaiveld ingemeten (NAP +m)	Datum aflezing	Grondwaterstanden	
			(m –mv)	(NAP +m)
01	5,5	14-07-2010	1,1	4,4
04	5,7	14-07-2010	1,2	4,5
08	5,6	14-07-2010	1,1	4,5
16	5,75	14-07-2010	1,2	4,55
20	5,5	14-07-2010	1,05	4,45
22	5,7	14-07-2010	1,15	4,55
25	5,7	14-07-2010	1,1	4,6
05	5,8 (geïnterpoleerd)	30-11-2010	1,35	4,45
gemeten grondwaterstanden				

2.2.4 Grondwater

Grondwaterstroming

Op basis van de grondwaterkaart van Nederland (Dienst Grondwaterverkenning TNO, kartering 1974, kaartblad 45 west en oost) kan worden afgeleid dat het freatische grondwater in zuidwestelijke richting stroomt, richting de Groote Wetering. Het middeldiepe grondwater stroomt richting het noordwesten, richting de Maas.

Kwel en infiltratie

Volgens de provinciale Wateratlas ligt het plangebied binnen een gebied waar soms kwel optreedt. Echter de kwel komt niet tot aan maaiveld.

Grondwateronttrekkingen

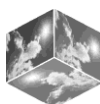
Binnen en nabij het plangebied is geen drinkwaterwinning aanwezig. Wel ligt ten westen en oosten van het gebied een grondwateronttrekking voor beregening van het land (agrarisch). De westelijke onttrekking heeft een maximale pompcapaciteit van 110 m³/h en de oostelijke van 60 m³/h (bron: provinciale Wateratlas Noord-Brabant). Afgaand op de tijdens het veldwerk gemeten en geschatte grondwaterstanden, lijken deze onttrekkingen geen permanente invloed te hebben op de grondwaterstand.

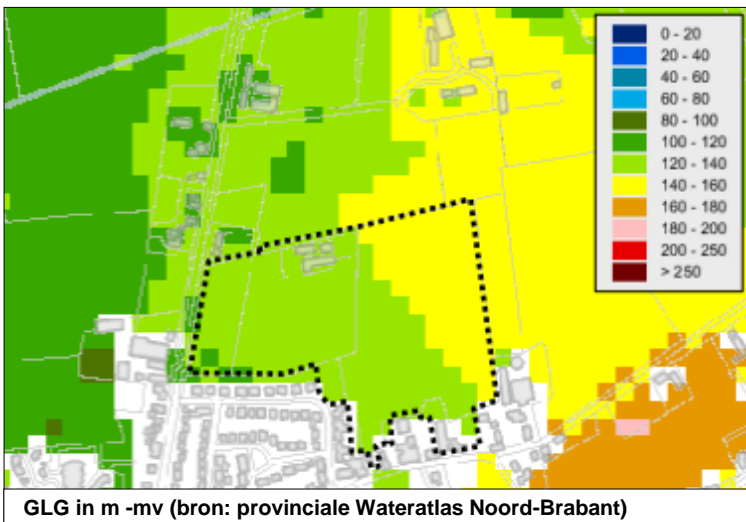
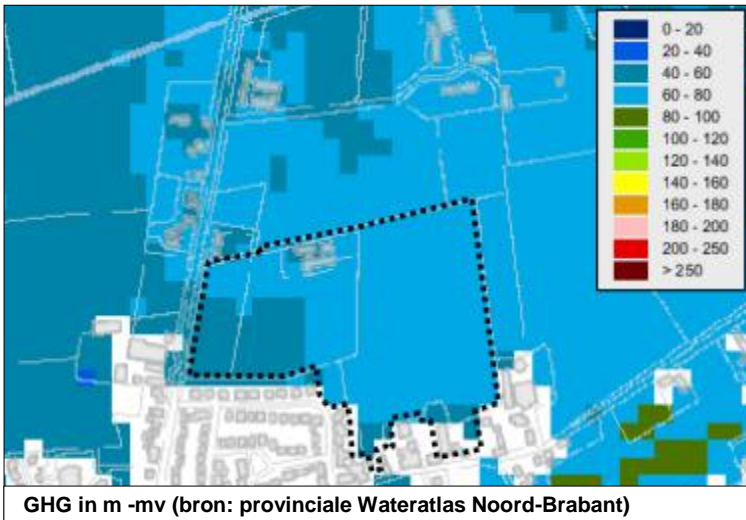
Grondwaterstanden

De fluctuatie in de grondwaterstand wordt uitgedrukt door middel van de gemiddeld hoogste (GHG) en laagste grondwaterstand (GLG). Daarbij wordt de GHG als maatgevende grondwaterstand gehanteerd voor de toetsing van de afwerkpeilen aan de te hanteren ontwateringsnormen.

Afgaand op de gegevens uit de Bodemkaart van Nederland, de Wateratlas provincie Noord-Brabant, het DINOloket en het bodemkundig veldwerk, is de GHG binnen het plangebied geschat op 0,4 tot 0,6 m –mv. De GLG is geschat op 1,1 tot 1,4 m –mv.

De theoretisch bepaalde GHG en GLG (Bodemkaart en grondwaterdynamiekkarten) liggen grotendeels circa 0,2 m dieper dan de tijdens het veldonderzoek geschatte GHG en GLG. Voor de zekerheid is uitgegaan van de geschatte GHG en GLG.

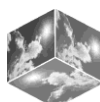




De grondwaterfluctuaties ter hoogte van de peilbuizen uit het DINOloket lijken overeen te komen met de geschatte GHG en GLG.

Het is verstandig de grondwaterstand ter hoogte van de binnen het veldwerk geplaatste peilbuizen langer te monitoren (minimaal één hydrologisch jaar: 1 april tot en met 31 maart). Hiermee ontstaat een nauwkeuriger beeld van de grondwaterfluctuaties en een eventueel stijgende of dalende trend in de grondwaterstanden. Op basis hiervan kan het afwerkpeil van het gebied exacter worden bepaald met een kleinere kans op te weinig of te veel ophogen.

Voor een globale indicatie van de grondwaterstanden binnen het plangebied zijn de Bodemkaart van Nederland en de grondwaterdynamiekkarten uit de Wateratlas van de provincie Noord-Brabant geraadpleegd. Volgens de Bodemkaart komt binnen het plangebied grotendeels grondwatertrap (Gt) V voor. Dit komt overeen met een gemiddeld hoogste grondwaterstand (GHG) ondieper dan 0,4 m -mv en een gemiddeld laagste grondwaterstand dieper dan 1,2 m -mv. Alleen in de zuidoosthoek komt een Gt VI voor.



Dit komt overeen met een gemiddeld hoogste grondwaterstand van 0,4 tot 0,8 m –mv en een gemiddeld laagste grondwaterstand dieper dan 1,2 m –mv.

Volgens de grondwaterdynamiekkarten ligt de GHG grotendeels op 0,6 tot 0,8 m –mv. Alleen in de zuidwesthoek en het gebied ten noorden van de Lindenlaan, ligt de GHG ondieper met 0,4 tot 0,6 m –mv. De GLG ligt grotendeels op 1,2 tot 1,4 m –mv. In de noordoostzijde ligt de GLG dieper met 1,4 tot 1,6 m –mv.

In de omgeving van het plangebied zijn drie TNO-peilbuizen (B45E0003, B45E0430 en B45B0555) aanwezig die recent zijn gemeten (bron: DINO-loket). Het grondwaterpeil in deze drie peilbuizen vertoont een vrij grote fluctuatie, van 0,4 tot 1,85 m –mv.

Ter hoogte van de geplaatste peilbuizen is de grondwaterstand afgelezen. In de tabel 'gemeten grondwaterstanden' zijn het maaiveld en de afgelezen grondwaterstanden per peilbuis ten opzichte van maaiveld en NAP weergegeven.

Om meer inzicht te krijgen van de fluctuatie in de grondwaterstanden binnen het plangebied is tijdens het bodemkundig veldwerk, een schatting gedaan van de optredende GHG en GLG. Deze inschatting is gebaseerd op de hydromorfe kenmerken (ondermeer roest – en reductieverschijnselen), die voorkomen in de bodemprofielen. De schattingen van de GHG liggen rond de 0,4 en 0,6 m –mv. De schattingen van de GLG liggen rond de 1,1 en 1,3 m –mv. Bij enkele boringen is de GLG dieper geschat op 1,9 tot 2,0 m –mv.

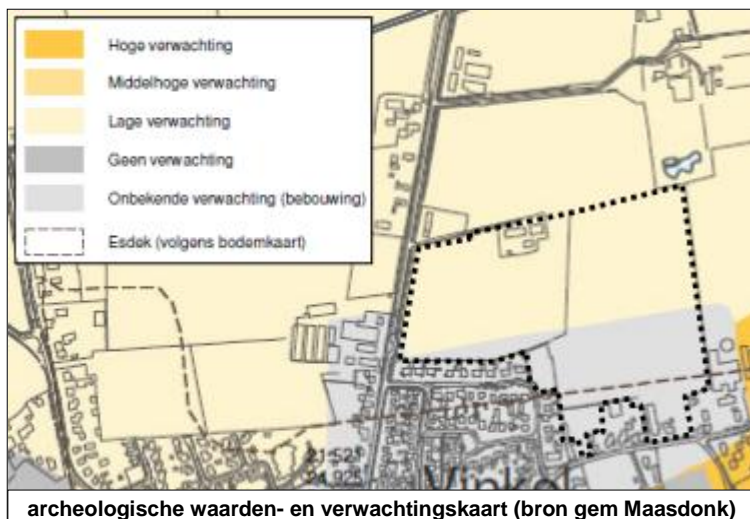
Bij de bepaling aan de hand van de hydromorfe kenmerken wordt opgemerkt dat dergelijke kenmerken ook fossiel aanwezig kunnen zijn. De grondwaterstanden kunnen in de loop van de tijd zijn veranderd door bijvoorbeeld aanpassing van de afwatering of onttrekkingen.

2.2.5 Natuur en landschap

Het plangebied is geheel agrarisch in gebruik. Binnen het plangebied is geen sprake van opgaande beplanting. Langs de Weerscheut en de insteek vanaf de Weerscheut is laanbeplanting aanwezig. Verder is rond de hoeve Elzenhof een houtwal gelegen en is plaatselijk achter de woningen aan de Jeroen Boschstraat en de Lindenlaan sprake van een boomrij, aansluitend bij de opgaande beplanting in het bestaande plantsoen aan de Jeroen Bsochstraat en Jan Steenstraat.

Door het ontbreken van opgaande beplanting is sprake van een grote mate van openheid richting het buitengebied in oostelijke richting. In noordelijke richting wordt deze openheid ingekaderd door de laanbeplanting aan de insteek vanaf de Weerscheut. In zuidelijke richting wordt de openheid ingekaderd door de achterzijden van de percelen in de noordelijke rand van de kern Vinkel.

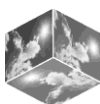


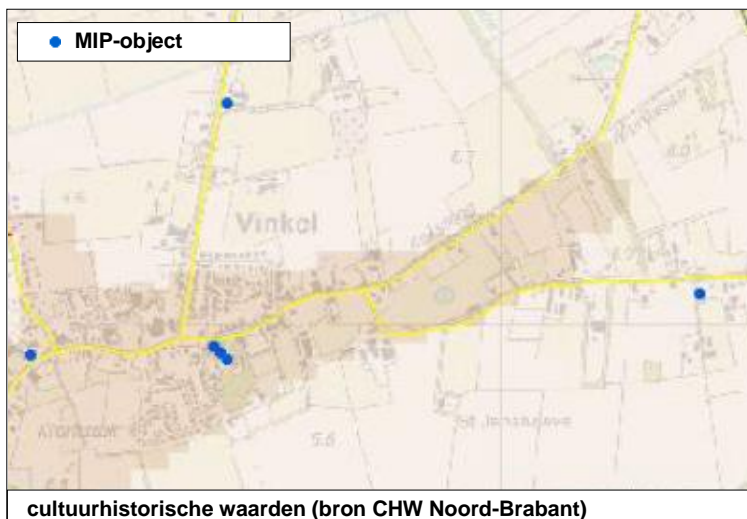


2.2.6 Archeologie en cultuurhistorie

Het plangebied heeft als laaggelegen dekzandvlakte op de gemeentelijke archeologische waarden- en verwachtingskaart, de Cultuurhistorische waardenkaart (CHW) Noord-Brabant en de Indicatieve Kaart Archeologische Waarden (IKAW) van de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed een lage verwachtingswaarde. In overleg met het bevoegd gezag, zijnde de gemeente Maasdonk, is dan ook bepaald dat voor het plangebied archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

De historische kern van Vinkel kenmerkt zich vooral als lintbebouwing langs de grootste doorgaande wegen, waaronder de Lindenlaan en in een later stadium ook de Weerscheut. De bebouwing bestond oorspronkelijk uit wijd uiteen staande boerderijen, later heeft ook verdichting met andere bebouwing plaatsgevonden. Op de Cultuurhistorische Waardenkaart (CHW) zijn de Lindenlaan en de Weerscheut onderdeel van het historische wegennet van Vinkel en hebben als zodanig enige cultuurhistorische waarde. Aan deze wegen zijn enkele gebouwen opgenomen in het MIP-bestand (Monumenten Inventarisatie Project). Er is echter geen sprake van rijks- of gemeentelijke monumenten. In het plangebied zelf is geen sprake van verder aangeduide cultuurhistorische waarden.





In aanvulling op de CHW is op basis van de inventarisatie van het plangebied de insteek vanaf de Weerscheut met de daaraan gelegen Elzenhof als te behouden karakteristiek gegeven aangemerkt. De insteek vanaf de Weerscheut betreft een reeds op kaarten van enkele eeuwen geleden voorkomende route. De Elzenhof betreft een voormalige boerderij (die is beëindigd in het kader van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Vinkelse Slagen) aan de insteek vanaf de Weerscheut. Naast enige historische waarde, vertegenwoordigen beide elementen door de hierbij aanwezige bomenrijen met name ook landschappelijke waarde.

2.3 Infrastructuur

2.3.1 Wegenstructuur

De belangrijkste wegen, die tevens onderdeel uitmaken van de hoofdontsluitingsstructuur van de kern Vinkel, zijn de Lindenlaan en de Weerscheut. De Lindenlaan gaat in oostelijke richting over in de Vinkelsestraat en vormt van oudsher de verbinding richting Heesch. De Weerscheut verbindt Vinkel in noordelijke richting met de kern Geffen. De Van Rijckevorselweg verbindt de kern Vinkel met de A59 (op- en afrit bij Nuland). Via de Weerscheut is ook de A59 te bereiken, waarbij echter wel eerst parallel aan de A59 naar de op- en afrit bij Nuland gereden moet worden.

Het plangebied is bereikbaar vanaf de Weerscheut en de Lindenlaan. Verbindingen met de Jeroen Boschstraat en de Jan Steenstraat in de aangrenzende woonbuurt zijn niet aanwezig. Behalve de insteek vanaf de Weerscheut naar de Elzenhof (en verder langs de noordrand van het plangebied), zijn verder geen wegen, paden of andere verkeers- of parkeervoorzieningen in het plangebied aanwezig.





Weerscheut ter hoogte van de locatie Vinkelse Slagen

2.3.2 Oppervlaktewater

Het plangebied valt binnen het beheergebied van het waterschap Aa en Maas. Binnen het gebied liggen geen leggerwatergangen. Wel ligt in de westrand van het gebied een schouwsloot, die periodiek nat is en richting het noorden afwatert.

Buiten de schouwsloot liggen binnen het gebied drie watergangen (categorie overig), die tijdens de inmeting zijn waargenomen en ingemeten. In de oostgrens van het gebied ligt een sloot die richting het noorden afwatert en net buiten het plangebied uitkomt in een schouwsloot. Aan de noordzijde van de bestaande bebouwde percelen, gelegen aan de Lindenlaan, ligt een sloot, die geen afwatering heeft. De derde sloot is gelegen aan de noordzijde van de bestaande bebouwde percelen, gelegen aan de Jeroen Boschstraat. Ten oosten van de bestaande speelplek loopt de sloot loodrecht naar het noorden tot aan de noordelijke plangrens. Of en in welke richting deze sloot afwatert, is niet bekend.

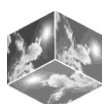
2.3.3 Leidingen (riolering)

In het ten zuiden van het plangebied gelegen stedelijk gebied van de kern Vinkel ligt een gemengd rioolstelsel. Dit betekent dat het afvalwater gezamenlijk met het hemelwater dat afstroomt van de wegen, daken en andere terreinverhardingen wordt afgevoerd naar de rioolwaterzuiveringsinstallatie. De dichtstbijzijnde riolering ligt in de Weerscheut, Jeroen Boschstraat, Jan Steenstraat en Lindenlaan.

2.4 Occupatie (ruimtegebruik)

2.4.1 Functionele structuur

Het plangebied kent thans vrijwel geheel nog een agrarisch gebruik als weiland en akkerland. Aan de noordgrens ligt langs de insteek vanaf de Weerscheut nog een agrarische bouwkaavel (Elzenhof). Deze wordt in het kader van de ontwikkeling van de woningbouwlocatie ontmanteld. De agrarische bedrijfsbebouwing wordt daarbij gesloopt, de bedrijfswoning blijft als burgerwoning gehandhaafd.



Aan de Lindenlaan maakt eveneens een agrarische bouwkavel deel uit van het plangebied. Dit betreft het agrarisch bedrijf Lindenlaan 9, dat ook wordt beëindigd en ontmanteld. Daarbij wordt de agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt in ruil voor de realisering van een extra woning (particulier te realiseren) De bedrijfswoning wordt gehandhaafd als burgerwoning. De bestaande burgerwoning Lindenlaan 17 maakt ook deel uit van het plangebied. In het verleden is het hier eerder aanwezige agrarisch bedrijf al ontmanteld. Een deel van de achterliggende gronden van dit voormalige agrarische bedrijf is verworven voor de realisering van een ontsluiting voor de locatie Vinkelse Slagen, vanaf de Lindenlaan.

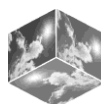
Onderdeel van het plangebied is daarnaast de bestaande groen- en speelvoorziening op de hoek van de Jeroen Boschstraat en de Jan Steenstraat.

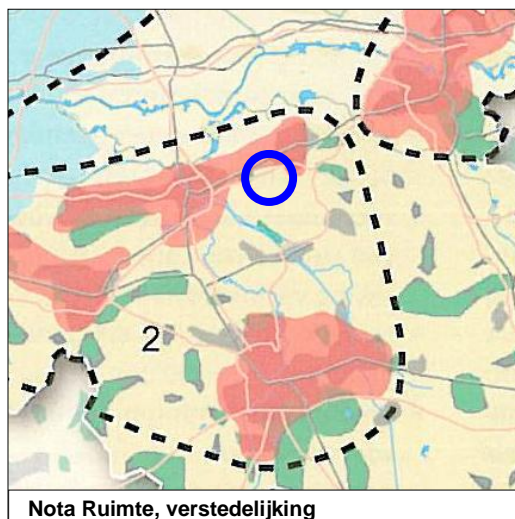
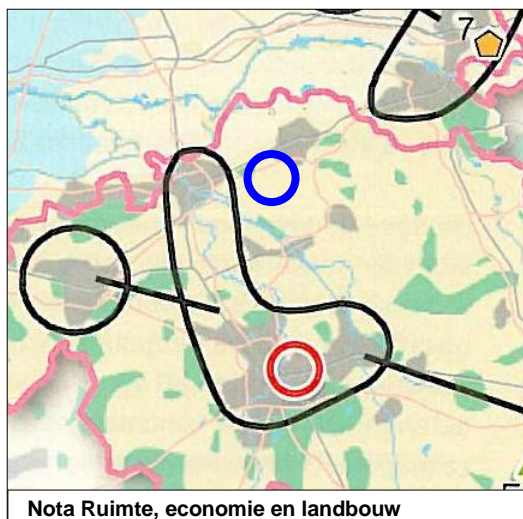
De omgeving van het plangebied is als buitengebied ook grotendeels agrarisch in gebruik. Alleen aan de zuidzijde wordt de omgeving bepaald door het stedelijk gebied van Vinkel. In dit stedelijk gebied is grenzend aan het plangebied voornamelijk sprake van burgerwoningen. Aan Weerscheut 49 en Koksteeg 64 zijn op de overgang van het stedelijk gebied naar het buitengebied nog 2 actieve agrarische bedrijven gelegen.

2.4.2 Ruimtelijke structuur

Het plangebied is thans nog overwegend onbebouwd. Door het ontbreken van hoogopgaande beplanting is sprake van een grote mate van openheid. Op twee plaatsen liggen de (voormalige) agrarische bedrijfsbebouwing en daarbij behorende bedrijfswoningen nog binnen het plangebied (Weerscheut 22, Lindenlaan 9). Zoals gezegd wordt de agrarische bedrijfsbebouwing gesloopt en blijven de bedrijfswoningen als burgerwoningen gehandhaafd. Naast de beide voormalige bedrijfswoningen blijft ook de bebouwing van de burgerwoning Lindenlaan 17 deel uitmaken van het plangebied.

Het plangebied wordt aan de zuidzijde begrensd door de achterzijde van de bebouwingsrand van de kern Vinkel. Hier grenzen met name afrasteringen en schuttingen aan het plangebied, alsmede de bomen op de groen- en speelvoorziening en langs de sloot aan de achterzijde van de bebouwing aan de Jeroen Boschstraat. De westgrens van het plangebied wordt bepaald door de laanbeplanting langs de Weerscheut. De noordgrens wordt bepaald door de laanbeplanting en bomenrijen langs de insteek vanaf de Weerscheut en rondom de daaraan gelegen agrarische bouwkavel. Aan de oostzijde loopt het plangebied door in het open buitengebied en is geen sprake van een ruimtelijk herkenbare begrenzing.





3 Beleidskader

3.1 Inleiding

Gemeenten zijn niet geheel vrij in het voeren van hun eigen beleid. Rijk en provincies geven met het door hen gevoerde en vastgelegde beleid de kaders aan waarbinnen gemeenten kunnen opereren. Hierna worden in het kort de voornaamste zaken uit het voor het plangebied relevante nationale en provinciale beleid weergegeven, aangevuld met het van toepassing zijnde beleid van de gemeente Maasdonk.

3.2 Rijksbeleid

3.2.1 Nota Ruimte

In de Nota Ruimte (VROM, 2006) wordt de visie omschreven op de ruimtelijke ontwikkeling van Nederland. Dit gebeurt voor een periode tot 2020. De nota is niet opgesteld om ruimtelijke beperkingen te stellen, maar juist om gewenste (gebiedsgerichte) ruimtelijke ontwikkelingen te stimuleren, die een bijdrage leveren aan een sterke economie, een aantrekkelijk land en een leefbare en veilige samenleving. Hierbij staat het motto 'decentraal wat kan, centraal wat moet' centraal.

Het beleid met betrekking tot de basiskwaliteit van steden, dorpen en bereikbaarheid kent vier pijlers:

- bundeling van verstedelijking en economische activiteiten;
- bundeling van infrastructuur en vervoersstromen;
- aansluiting van Nederland op internationale netwerken van luchtvaart en zeevaart;
- borging van milieukwaliteit en externe veiligheid.

De Nota Ruimte gaat over de hoofdlijnen van beleid voor Nederland. Provincies, regio's en gemeenten moeten zelf beslissen over de bestemming en inrichting van de stedelijke en landelijke gebieden. Het rijk geeft alleen de spelregels mee op grond van de hoofdlijnen van beleid en de criteria voor ruimtelijke kwaliteit.



Sinds de herziening van de Wet ruimtelijke ordening in 2008 hebben veel nationale beleidskaders geen bindende status meer voor lagere overheden. Om toch nationale belangen door te laten werken in het beleid van provincies en gemeenten, heeft het rijk de AMvB Ruimte opgesteld. Dit besluit omvat bepalingen ten aanzien van bestemmingsplannen en provincies, inzake onderwerpen als groene ruimte (Rijksbufferzones, EHS en nationale landschappen), water (kust en grote rivieren), militaire objecten, bundeling en locatiebeleid. De nota Ruimte dient als bron van beleidskaders welke in het besluit terugkomen.

Binnen de ruimtelijke hoofdstructuur (RHS) maakt de gemeente Maasdonk deel uit van het nationaal stedelijk netwerk Brabantstad. Onder andere de kern Vinkel is gelegen binnen het als Brabantstad aangewezen economisch kerngebied en bundelingsgebied.

De ontwikkeling van nationale stedelijke netwerken en de daarbinnen gelegen economische kerngebieden heeft prioriteit. In de bundelingsgebieden moet een belangrijk deel van de verdere verstedelijking en economische activiteiten plaatsvinden.

Met het oog op verbetering van de leefbaarheid en de sociaal-economische positie zijn de volgende doelstellingen na te streven:

- realisatie van stedelijke vernieuwing, herstructurering en revitalisering;
- optimale benutting van verdichtingsmogelijkheden;
- behoud van bestaande detailhandelstructuur in winkelcentra.

Afstemming met de waterhuishouding en de milieukwaliteit en veiligheid leidt tot de volgende doelstellingen:

- optimaal gebruik maken van mogelijkheden die water biedt voor de stedenbouwkundige structuur en voor wonen, werken en recreëren;
- realisering basiskwaliteit voor milieu en veiligheid.

In de Realisatieparagraaf 'Realisatie nationaal ruimtelijke beleid' zijn de nationale ruimtelijke belangen weergegeven. Bij de locatie 'Vinkelse slagen' dient rekening gehouden te worden met het belang 'bundeling van verstedelijking en economische activiteiten'. Het bijbehorend beleidskader gaat uit van een optimale benutting van het bestaand bebouwd gebied en een regime voor nieuwbouw in het buitengebied.

3.2.2 Nota Mobiliteit

De Nota Mobiliteit (V&W, 2004) is het Nationaal Verkeers- en Vervoersplan op grond van de Planwet verkeer en vervoer. Het is een uitwerking van de Nota Ruimte en geldt dan ook voor de periode tot 2020. In de nota worden hoofdlijnen gegeven met betrekking tot het nationale verkeers- en vervoersbeleid, waarbij centraal staat dat mobiliteit noodzakelijk is om zowel op economisch als sociaal gebied ontwikkelingen door te kunnen maken. Een goed functionerend systeem voor personen- en goederenvervoer en een betrouwbare bereikbaarheid zijn essentieel om de economie en de internationale concurrentiepositie van Nederland te versterken. Daarbij dient de kwaliteit van de leefomgeving verbeterd te worden.



In Europees verband zijn hier afspraken over gemaakt. In 2010 dienen voor bestaande situaties de normen ten aanzien van de luchtkwaliteit gehaald te worden.

De Nota Mobiliteit legt de nadruk op het belang van verkeersafwikkeling en distributie. Indien gemeenten regels stellen ten aanzien van tijdsvensters en voertuigeisen, zijn zij verplicht deze in regionaal overleg af te stemmen met buurgemeenten, verladers, vervoerders en detailhandel. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de fiets. Er dient een netwerk van veilige routes en parkeervoorzieningen voor fietsers verzorgd te worden.

Gezien vanuit het oogpunt van veiligheid is de gemeente in samenwerking met rijk, provincie en waterschap verantwoordelijk voor de uitvoering van het verkeersveiligheidsbeleid en de sociale veiligheid. Bij verkeersveiligheid gaat het om een reductie van het aantal verkeerdoden en ziekenhuisgewonden. Bij sociale veiligheid gaat het om de integrale keten van opvang, toezicht, handhaving en vervolging.

Een bestemmingsplan is een juridisch product en geeft aan welke gebruiks- en bebouwingmogelijkheden binnen het plangebied aanwezig zijn. Onderwerpen zoals:

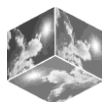
- de verkeers- en vervoersontwikkeling in de gemeente Maasdonk;
- het ontwerpen van een wandel- en fietsstructuur in de gemeente Maasdonk;
- het nemen van concrete verkeersmaatregelen;
- het stellen van prioriteiten ten behoeve van onderscheiden categorieën van verkeersdeelnemers en
- verkeersveiligheidsbeleid,

hebben hun basis in een afzonderlijk beleidsdocument: het GVVP Maasdonk, Gemeentelijk VerkeersVeiligheidsplan 2008 – 2018. Onderhavig bestemmingsplan 'woningbouwlocatie Vinkelse Slagen, kern Vinkel' biedt voor verwezenlijking van het GVVP Maasdonk de noodzakelijke fysieke ruimte. De hoofdlijnen van de Nota Mobiliteit zijn leidend geweest bij de opstelling van het GVVP Maasdonk.

3.2.3 Nota Belvedere

In 1999 is de Nota Belvedere uitgebracht. Deze nota gaat in op de relatie tussen cultuurhistorie en ruimtelijke inrichting en is ondertekend door de ministeries van VROM, LNV, OC&W en V&W. De doelstelling van de nota is om bij landschappelijke inrichting meer prioriteit te leggen bij de cultuurhistorische identiteit. Cultuurhistorische waarden kunnen namelijk als inspiratiebron dienen voor het ruimtelijk ontwerp, waardoor het cultuurhistorische erfgoed behouden blijft en zelfs sterker tot uitdrukking komt.

Behoud en ontwikkeling dienen echter wel evenwichtig plaats te vinden. Tussen het behouden en zorgen voor cultuurhistorisch erfgoed en de dynamiek van nieuwe ontwikkelingen heerst nu eenmaal enige spanning. Nieuwe ontwikkelingen vormen dan ook de grootste bedreiging voor hetgeen in het verleden is ontwikkeld. Daarom is het van belang dat er bij nieuwe ontwikkelingen meer oog komt voor cultuurhistorische waarden. Het toekennen van nieuwe gebruiksmogelijkheden aan cultuurhistorisch waardevolle bouwwerken en landschappen is een voorbeeld van een compromis dat gesloten zou kunnen worden. Een



vitaal behoud van deze cultuurhistorische elementen is immers nodig, omdat ze anders alsnog verloren dreigen te gaan.

Het plangebied van onderhavig bestemmingsplan is niet gelegen binnen een Belvedere gebied. Wel wordt rekening gehouden met eventueel aanwezige cultuurhistorische waarden.

3.2.4 Nationaal Waterplan

Relevante beleidsstukken op het gebied van water zijn de Europese Kaderrichtlijn Water, Nationaal Waterplan 2009-2015, Nationaal Bestuursakkoord Water 2011, Provinciaal Waterplan Noord-Brabant 2010-2015 "Waar water werkt en leeft" en het Waterbeheersplan 2010-2015 van het Waterschap. De belangrijkste gezamenlijke punten uit deze beleidsstukken zijn dat water een belangrijk sturend element is in de ruimtelijke ordening en dat de verdroging en wateroverlast bestreden dienen te worden. Hierna is dieper ingegaan op het Nationaal Waterplan. Het beleid van de provincie, het waterschap en de gemeente en de beschermde gebieden zijn weergegeven in paragraaf 5.10.

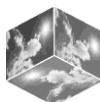
Het Nationaal Waterplan (V&W, 2009) heeft de status van een structuurvisie en is de opvolger van de Vierde Nota Waterhuishouding uit 1998. Het plan vervangt alle voorgaande Nota's Waterhuishouding.

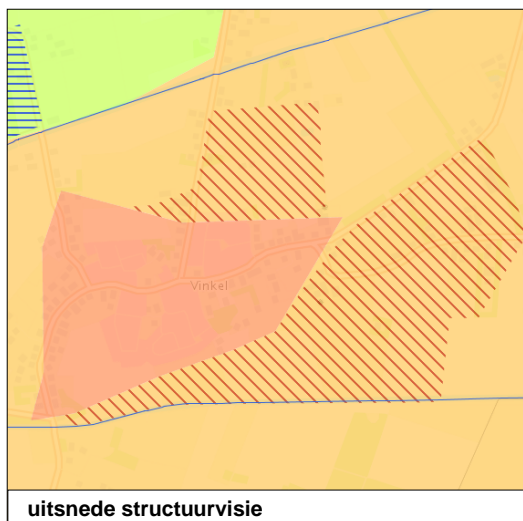
Omdat ook voor de volgende generaties Nederland als veilig en welvend waterland veiliggesteld moet worden, moet nu een antwoord worden gevonden op ontwikkelingen op het gebied van klimaat, demografie, economie en een duurzaam waterbeheer.

Een goede bescherming tegen overstromingen, het zoveel mogelijk voorkómen van wateroverlast en droogte en het bereiken van een goede waterkwaliteit zijn basisvoorwaarden voor welvaart en welzijn. Water levert een positieve bijdrage aan de kwaliteit van de leefomgeving en behoud van biodiversiteit. Het doel is helder: Nederland, een veilige en leefbare delta, nu en in de toekomst.

Voor een duurzaam en klimaatbestendig watersysteem is het dan ook van belang bij ruimtelijke ontwikkelingen rekening te houden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn. Meer dan voorheen moet water bepalend zijn bij de besluitvorming. De mate waarin water bepalend is, hangt af van de wateropgave in relatie tot andere opgaven, aanwezige functies en bodemgesteldheid, en andere kenmerken in dat gebied.

Het planvoornemen is niet gelegen in een ruimtelijke hoofdstructuur, zoals bedoeld in de AMvB ruimte. In gebieden buiten de ruimtelijke hoofdstructuur heeft het rijk geen primaire ruimtelijke verantwoordelijkheid. Gemeenten en provincies wordt gevraagd het generieke beleid lokaal en regionaal te vertalen en vast te leggen in structuurvisies, bestemmingsplannen en waterplannen. Bij de planuitwerking dient dan ook rekening te worden gehouden met waterhuishoudkundige eisen op korte en lange termijn, gericht op duurzaam waterbeheer.





3.3 Beleid provincie Noord-Brabant

3.3.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

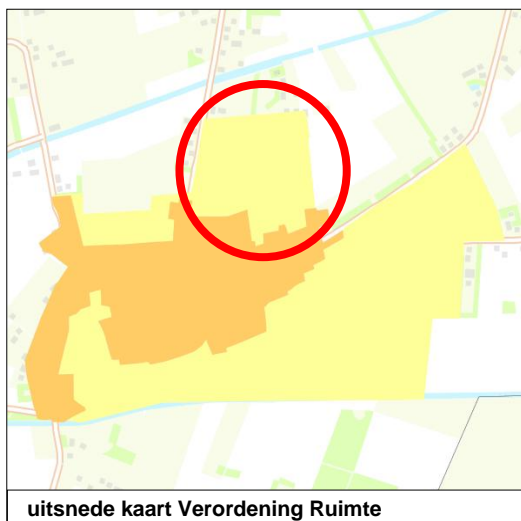
De structuurvisie ruimtelijke ordening (2010) geeft de hoofdlijnen van het ruimtelijk beleid van de provincie Noord-Brabant weer tot en met 2025. Het beleid is gestoeld op een evenwicht van het milieu (planet), de mens (people) en de markt (profit) in ruimtelijke kwaliteit. Hierbij is het van groot belang om bestaande kwaliteiten te benutten en als uitgangspunt te nemen bij ontwikkelingen.

Noord-Brabant heeft de ambitie om een goede mix van wonen, werken en voorzieningen te creëren. De leefbaarheid in woonmilieus moet van voldoende kwaliteit zijn. Dynamische stadscentra, vitale plattelandskernen, eigen identiteit en regionale afstemming zijn enkele uitgangspunten. Daarnaast dienen er voldoende veilige en goed bereikbare werkplekken te zijn voor de bevolking. Steden moet aantrekkelijk blijven voor diverse bevolkingsgroepen en dienen garant te staan voor het aanbieden van (bovenlokale) voorzieningen.

Voor wat betreft de markt is het van belang dat de gunstige ligging wordt benut. De ligging ten opzichte van andere economische clusters in Europa is uitstekend. Met de (internationale) bereikbaarheid is het echter slechter gesteld. Dit vormt dan ook een belangrijk uitgangspunt in het provinciale beleid. Belangrijk is om netwerken te vormen, tussen de kennisindustrie, regionale economische clusters en Europese clusters. Daarnaast is veiligheid een belangrijk aspect. Goederenvervoer per spoor zal in de toekomst om stedelijke gebieden heen geleid moeten worden.

Het landschap van Noord-Brabant is vrij karakteristiek. Er zijn veel beeldbepalende elementen en natuurlijke waarden in het landschap te vinden. Deze dienen beschermd en ontwikkeld te worden. Met name het watersysteem is erg belangrijk. Het landschap heeft ook een functie als werkterrein, voornamelijk voor de agrarische sector. Schaalvergroting van deze landbouw wordt geconcentreerd in speciaal aangewezen gebieden. De landbouw komt daarnaast steeds vaker in een verbrede vorm voor. Dit wordt gestimuleerd, met name ook het landschapsbeheer.





Duurzaamheid is nog steeds een belangrijk onderwerp binnen de ruimtelijke ordening. Er moet op zoek gegaan worden naar alternatieve mogelijkheden om energie op te wekken. Zo kan gewerkt worden aan een gezondere leefomgeving.

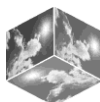
Het plangebied is op de structurenkaart gedeeltelijke gelegen binnen de aanduiding 'Kernen in het landelijke gebied' en gedeeltelijk binnen het 'Zoekgebied verstedelijking'. In de kernen in het landelijk gebied met de bijbehorende zoekgebieden voor verstedelijking wordt de lokale behoefte voor verstedelijking 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 kernen in het landelijk gebied bouwen voor de eigen woningbehoefte volgens het principe van "migratiesaldo-nul". Er is ruimte beschikbaar voor specifieke verbeterprojecten van enige omvang. Het gaat om kwalitatieve verbeteringen in bestaand stedelijk gebied zoals het saneren van milieuhinderlijke bedrijvigheid in de kern en het behouden van vrijkomende cultuurhistorisch waardevolle complexen. Regionale afstemming vindt plaats in de regionale agenda's voor wonen.

Tot 2020 is het wenselijk dat de kern Vinkel met 91 reguliere woningen wordt uitgebreid. Het planvoornemen voorziet in deze behoefte en voldoet aan het principe "migratiesaldo-nul".

3.3.2 Verordening Ruimte

Een structuurvisie is niet direct juridisch bindend voor burgers en overheden. Toch kan het in het kader van de ruimtelijke ordening van provinciaal belang zijn om bepaalde aspecten veilig te stellen. De provincie kan derhalve een Verordening Ruimte opstellen. De provincie Noord-Brabant beschikt over een dergelijke verordening. De verordening is de juridische vertaling van de structuurvisie en bevat derhalve onderwerpen die in de visie naar voren komen.



Dit betreft onder andere de belangen die de provincie wil behartigen en de manier waarop dit zal geschieden, alsmede regels waarmee rekening gehouden moet worden bij het opstellen van een bestemmingsplan. Deze regels zijn direct bindend voor overheden. Zo weten gemeenten al in een vroeg stadium waar ze aan toe zijn.

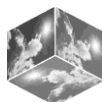
Één van de hoofdlijnen van de Verordening Ruimte heeft betrekking op ruimtelijke kwaliteit en kwaliteitsverbetering van het landschap. De zorgplicht voor ruimtelijke kwaliteit behelst in de kern de regel dat de geboden ontwikkelruimte bijdraagt aan het versterken van de ruimtelijke kwaliteit. In het bijzonder geldt als regel het principe van zorgvuldig ruimtegebruik. Dit strekt ertoe dat nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen zoveel mogelijk plaatsvinden door hergebruik of intensivering op of binnen bestaand bebouwd gebied (het zogenaamde VAB-beleid). Daarnaast houdt zorgvuldig ruimtegebruik in dat bij nieuwe ontwikkelingen rekening gehouden wordt met de kwaliteiten van de omgeving. In de regeling van de Verordening Ruimte is deze zorgplicht in eerste instantie geconcretiseerd voor wat betreft stedelijke ontwikkeling.

Als toch nieuw ruimtebeslag nodig is, kan dit alleen daar waar er gelet op de ruimtelijke kwaliteiten verantwoorde uitbreidingsmogelijkheden liggen. Dit zijn de in de Verordening Ruimte aangewezen zoekgebieden voor verstedelijking. Ruimtelijke karakteristieken en kwaliteiten worden dus meer bepalend voor de wijze waarop de (economische) dynamiek in de kernen in landelijk gebied haar plek krijgt. Onder specifieke voorwaarden is stedelijke ontwikkeling ook mogelijk in gebieden met bijzondere landschappelijke kwaliteiten, de zogenaamde gebieden integratie stad-land. In deze gebieden kan stedelijke ontwikkeling plaatsvinden in samenhang met een groene en blauwe landschapsontwikkeling.

In de Verordening Ruimte wordt de zorgplicht voor de kwaliteitsverbetering van het landschap derhalve verbreed naar alle ontwikkelingen buiten bestaand stedelijk gebied en buiten de ecologische hoofdstructuur. Dit houdt in dat ingeval van een ruimtelijke ontwikkeling (nieuw stedelijke ruimtebeslag en agrarische, recreatieve en andere ontwikkelingen in het buitengebied) er een tegenprestatie wordt verwacht in de vorm van een kwaliteitsverbetering van het landschap (artikel 2.2 van de Verordening).

Het planvoornemen betreft een stedelijke ontwikkeling in een zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling. Een bestemmingsplan kan daarin voorzien, mits de toelichting daaromtrent een onderbouwing bevat. Daaruit moet blijken dat de financiële, juridische of feitelijke mogelijkheden ontbreken om de beoogde stedelijke ontwikkeling binnen het bestaand stedelijk gebied van één van de kernen van de gemeente te situeren.

Er zijn geen mogelijkheden tot inbreiden, herstructureren, intensiveren, meervoudig ruimtegebruik of enige andere vorm van zorgvuldig ruimtegebruik. Het bestemmingsplan strekt er verder toe dat de stedelijke ontwikkeling aansluit bij het bestaande stedelijk gebied en dat bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving van bestemmingsplan Vinkelse Slagen.



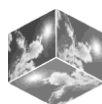
In het Regionaal Ruimtelijk Overleg (RRO) van december 2012 is regionaal vastgesteld dat er als kwaliteitverbetering voor planmatige ontwikkeling (stedelijke uitbreiding) een vaste afdracht per m² van 1 % van de uitgifte prijs als tegenprestatie wordt gesteld. Gelet op deze regeling dient voor fase 1 van de woningbouwontwikkeling een vaste afdracht van € 71.390,- te worden gedaan ten behoeve van een kwaliteitverbetering van het gebied. Dit staat gelijk aan de aanleg van circa 6.000 m² aan natuur (aankoop grond + aanleg nieuwe natuur).

In het bestemmingsplan is het plangebied daartoe uitgebreid met een terrein grenzend ten noorden van het oorspronkelijk plangebied. Een gedeelte van dit terrein, groot circa 6.000 m² en gelegen aansluitend aan fase 1 van de woningbouwontwikkeling, heeft direct de bestemming 'natuur' gekregen om voor fase 1 aan de provinciale Verordening te voldoen. Het resterende gedeelte van dit terrein heeft een agrarische bestemming met een wijzigingsbevoegdheid naar 'natuur' gekregen, om deze voor toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen voor kwaliteitverbetering aan te kunnen wenden. Aan de uitwerkingsbevoegdheid voor fase 2 van de woningbouwontwikkeling wordt in het bestemmingsplan de voorwaarde verbonden, dat gelijk aan de uitwerking, een kwaliteitsslag moet plaatsvinden, die in verhouding staat met de ruimtelijke ontwikkeling die dan plaatsvindt. Hiermee is ook in de toekomst als fase 2 wordt uitgewerkt een kwaliteitsslag gegarandeerd.

Daarnaast moet in de toelichting worden verantwoord dat de beoogde nieuwbouw van woningen zich verhoudt tot de afspraken die daaromtrent in het RRO zijn gemaakt en tot de beschikbare harde plancapaciteit voor woningbouw. De afspraken zoals opgenomen in de 'Regionale Agenda Wonen Deel A', die in de RRO van 10 januari 2013 is vastgesteld, zijn naast de gemeentelijke plannen gelegd. Het totale aantal woningen, zoals opgenomen in de matrix 2012 komt boven de woningbouwopgave conform de RRO afspraken van ongeveer 530 woningen uit. Van deze 530 woningen is momenteel zo'n 60%-70% (maximaal 371 woningen) hard qua plancapaciteit. De afspraken van het afgelopen RRO lopen door tot en met 2021. In dit bestemmingsplan zijn 78 woningen rechtstreeks opgenomen. Tien daarvan zijn RvR-woningen. 68 woningen zijn reguliere kavels en tellen dus mee in de woningbouwopgave. De overige 49 woningen zijn gepland in een gebied met een uitwerkingsbevoegdheid (artikel 8 van het bestemmingsplan).

Op grond van artikel 8.2 sub d kan het gebied niet worden uitgewerkt als de woningbouw niet past binnen het gemeentelijk woningbouwprogramma. Dit woningbouwprogramma moet worden afgestemd op de woningbouwprognose van de provincie. Gelet op de planning van uitgifte kan niet eerder met deze uitwerking (fase 2) worden gestart dan na 2021. Op dat moment is er een nieuwe prognose en kan op basis daarvan een nieuw woningbouwprogramma worden opgesteld.

In het voorliggende bestemmingsplan is de noodzaak tot de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Vinkelse Slagen verantwoord. Een goede landschappelijke en stedenbouwkundige inpassing is uitgangspunt van het planvoornemen. Onderdeel van de toelichting is een beschrijving van de toekomstige ruimtelijke structuur en de inpassing daarvan in de



directe omgeving. Tevens is de verhouding van de aantallen woningen tot de daarover gemaakte afspraken en de beschikbare harde plancapaciteit beschreven.

Met betrekking tot de 10 RvR-woningen kan worden gesteld dat deze ook zijn gelegen binnen het zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling rond de kern Vinkel. De realisatie van de 10 RvR-woningen wordt hier gecombineerd met de realisatie van de circa 100 woningen. Het gehele plan is opgezet om te voorzien in de woningbehoefte maar ook met het oogmerk de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren. Overlastgevende stallen worden vervangen door de RvR-woningen. Het gehele planvoornemen wordt landschappelijk ingepast conform de gebiedseigen kenmerken.

Op grond van het voorgaande mag worden geconcludeerd dat het planvoornemen aansluit bij het beleid zoals verwoord in de provinciale Verordening ruimte.

3.4 Beleid Maasdonk

3.4.1 Toekomstvisie Maasdonk

De Toekomstvisie van Maasdonk is op 21 april 2009 vastgesteld door de raad van de gemeente Maasdonk. Het volkshuisvestingsbeleid uit de toekomstvisie is gericht op een beheerste groei van het woningaanbod. Woningbouw wordt geconcentreerd binnen de kernen met selectieve uitbreidingsmogelijkheden aan de kernranden en wordt gekenmerkt door voldoende kwalitatief aanbod voor starters, jonge gezinnen en ouderen in een dorps omgeving.

Uitgangspunt is woningbouw om te voorzien in de autonome groei van de Maasdonkse bevolking. In regionaal perspectief is, afhankelijk van de marktomstandigheden, sprake van beperkte opvangmogelijkheden waarbij de aandacht vooral uitgaat naar het faciliteren van woningzoekende starters en jonge gezinnen van buiten Maasdonk.

De toekomstvisie biedt het kader waarbinnen de lokale politiek keuzes zal maken om onder andere bovenstaand doel te bereiken. De wijze waarop het gemeentebestuur de ambities gaat realiseren wordt nader uitgewerkt. Hiervoor worden door het college van B&W nadere voorstellen gedaan wat resulteert in een jaarlijkse programmabegroting.

3.4.2 Programmabegroting 2011

De woningbouwontwikkeling 'Vinkelse Slagen' wordt in de programmabegroting voor 2011 concreet genoemd. De gemeente wil voldoende aanbod van kwalitatief goede (huur)woningen voor starters, jonge gezinnen en ouderen. Om een volwaardig woningaanbod te bereiken wordt in Vinkel voorzien in de ontwikkeling van Vinkelse Slagen. De gemeente is hier bezig met de ontwikkeling van woningbouw samen met Ruimte voor Ruimte.





Het gebied is grofweg gelegen ten oosten van de Weerscheut en ten noorden van de woonbebouwing aan de Jeroen Boschstraat en de Lindenlaan te Vinkel. Hierin worden circa 100 reguliere woningen en circa 10 RvR-woningen gebouwd. Inmiddels is de zogenoemde Intentieovereenkomst met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte ondertekend.

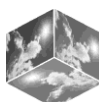
3.4.3 Stedenbouwkundige Visie uitbreiding Vinkel

De Stedenbouwkundige Visie uitbreiding Vinkel (SAB, 2008) gaat onder andere in op de volgende beleidsstukken:

- Structuurvisie 1996-2010 "Ruimte voor de toekomst";
- Streekplan provincie Noord-Brabant (vervangen door structuurvisie Ruimtelijke Ordening en Verordening ruimte);
- Eerste partiële herziening van het Streekplan Noord-Brabant;
- Uitwerkingsplan Maaskant;
- Bestemmingsplan Kernen Maasdonk;
- Dorpsontwikkelingsplan Vinkel.

Enkele van deze beleidsstukken zijn weliswaar achterhaald, aangetoond wordt dat de realisatie van de woningbouw aan de noordzijde van Vinkel voldoet aan het algemene beleid van de gemeente Maasdonk.

Doel van de visie was onder meer om, gelet op de stedenbouwkundige structuur van de kern, een beeld te krijgen over waar tot 2020 een uitbreiding van circa 100 reguliere woningen en 10 RvR-woningen het meest verantwoord was. Uiteindelijk is daarbij voor verdere uitbreiding het thema 'de schil' naar voren gekomen.



Om het dorp een duidelijke hoofdvorm te geven, kan een schil van bebouwing rond het bestaande dorp komen. Op deze wijze krijgt het dorp een herkenbare vorm en samenhangende afronding. Zo ontstaat 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.

Tot slot zijn enkele locaties aangegeven waar mogelijk uitbreiding aan de rand van de bebouwde kom plaats kan vinden. Daarbij moeten de volgende kanttekeningen gemaakt worden:

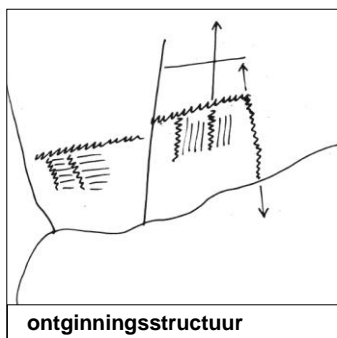
- locaties 1 en 2 zijn de meest voor de hand liggende ontwikkellocaties;
- locatie 3 is een ontwikkeling aan de kernrandzone;
- locatie 4 is een afronding van de kern na het invullen van locatie 3, dit vervolmaakt de afronding van de bestaande kern en sluit aan op de huidige nieuwbouwwontwikkeling aan de zuidrand waarbij een groene overgangszone wordt aangelegd tussen de bebouwde kom en het buitengebied.

In vervolg op de voorkeur uit de Stedenbouwkundige Visie uitbreiding Vinkel voor ontwikkeling van de locaties aan de noordzijde van de kern Vinkel is door de gemeente Maasdonk in overleg met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte besloten in eerste instantie de oostelijke locatie te ontwikkelen. Deze locatie bleek afdoende groot voor de realisatie van circa 100 reguliere woningen en 10 RvR-woningen. De locatie bleek daarnaast makkelijker te verwerven dan de westelijke locatie aan de noordzijde van de kern.

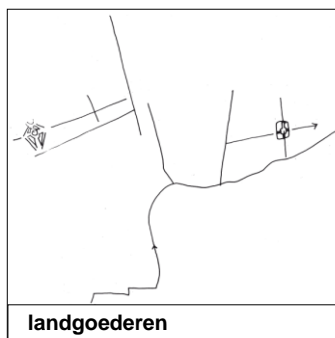
3.4.4 Gebiedsvisie Vinkel Noord

Samen met de Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte heeft de gemeente Maasdonk een gebiedsvisie opgesteld, die een nadere invulling geeft aan de gewenste woningbouwontwikkelingen aan de noord-oostzijde van Vinkel. De Gebiedsvisie Vinkel Noord (Grontmij, 2009) geeft een ruimtelijk kader voor de toekomstige bebouwing voor met name het gebied ten oosten van de Weerscheut. In het hoofdstuk Projectbeschrijving is nader op de uitgangspunten uit deze gebiedsvisie ingegaan.

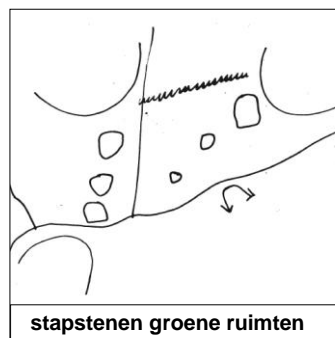




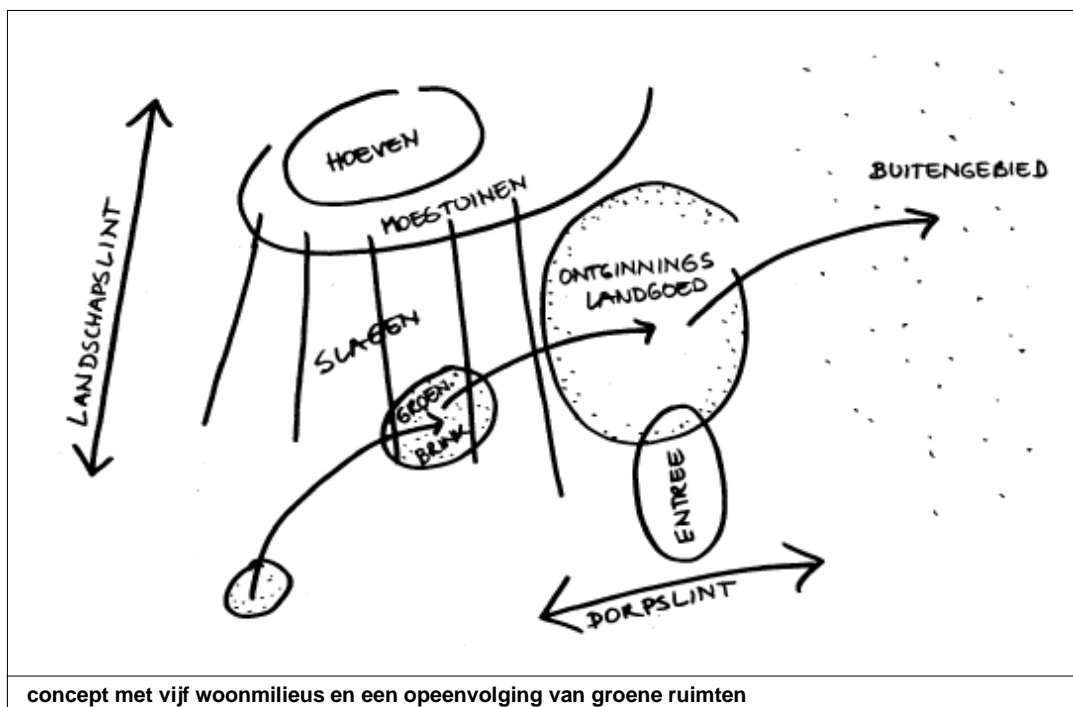
ontginningsstructuur



landgoederen



stapstenen groene ruimten



concept met vijf woonmilieus en een opeenvolging van groene ruimten

4 Projectbeschrijving

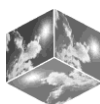
4.1 Uitgangspunten

De uitgangspunten voor de verkavelingsopzet voor de woningbouwlocatie Vinkelse Slagen zijn vastgelegd in de 'Gebiedsvisie Vinkel Noord'. Uitgaande van de landschappelijke context zijn daarin drie inspiratiebronnen vastgelegd:

- de kleinschalige ontginningsstructuur van greppels en houtwallen;
- de oorspronkelijke aanwezigheid van twee landgoederen om Vinkel;
- de relatie van het dorp met het buitengebied, vormgegeven in de vorm van "stapstenen".

Uitgaande van de ligging van de locatie tussen de Weerscheut (aangemerkt als landschapslint), de Lindenlaan (aangemerkt als dorpslint) en de Elzenhof zijn voornoemde inspiratiebronnen vertaald in een concept met vijf verschillende woonmilieus en een opeenvolging van groene ruimten:

- hoeven (Elzenhof);
- moestuinen;





- slagen;
- ontginningslandgoed;
- entree;
- groen Vincent van Goghplein – groen speelplek – ontginningslandgoed - buitengebied.

Op basis van dit concept en het woningbouwprogramma is vervolgens een verkavelingsprincipe gemaakt voor de woningbouwlocatie Vinkelse Slagen. In dit 'Verkavelingsprincipe Project: Vinkel Noord' (Grontmij, 2010) is een voorstel voor de ontsluitings- en verkavelingsstructuur gedaan, alsmede voor de situering van de woningen daarbinnen. Daarin herkenbaar zijn de vijf woonmilieus en de opeenvolging van groene ruimten.

4.2 Randvoorwaarden

De belangrijkste randvoorwaarden bij de verdere uitwerking van het verkavelingsprincipe, zoals die uit de 'Gebiedsinventarisatie Vinkelse Slagen' en de daarvoor uitgevoerde onderzoeken volgen hebben betrekking op:

- binnen het plangebied of direct grenzend daaraan dient ruimte gevonden te worden voor het bergen en wanneer mogelijk infiltratie van hemelwater dat afstroomt van de verhardingen binnen het gebied. Gezien de goede waterdoorlatendheid van de bodem en de ondiepe gemiddeld hoogste grondwaterstanden (GHG) is het plangebied geschikt voor oppervlakkige berging en infiltratie van hemelwater. De waterberging en infiltratie dienen boven de geschatte GHG van 0,4 tot 0,6 m –mv gerealiseerd te worden. De berging, infiltratie en het transport van (hemel)water zoveel als mogelijk bovengronds uitvoeren in verband met belevingswaarde en calamiteiten zoals intensieve neerslaggebeurtenissen.





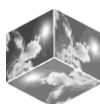
agrarisch bedrijf oostelijk van locatie Vinkelse Slagen

Gezien de GHG van 0,4 tot 0,6 m –mv zijn binnen het gebied maatregelen nodig om te voldoen aan de ontwateringscriteria voor wegen, groen en bebouwing. Daarbij is het verlagen van de grondwaterstand geen optie. Hiermee is waarschijnlijk een ophoging van het gebied nodig van circa 0,1 tot 0,3 m. Het totaal aan waterhuishoudkundige randvoorwaarden en de uitwerking daarvan komt aan bod in paragraaf 4.8 “Waterstructuur” en 5.10 “Waterparagraaf”;

- de bestaande groenstructuren rondom de woningbouwlocatie dienen gehandhaafd en waar nodig versterkt te worden;
- de inrichting van het gebied als 30km-zone met hoofdontsluitingen naar de Lindenlaan en mogelijk in een latere fase naar de Weerscheut;
- het zoveel mogelijk oplossen van de parkeerbehoefte op eigen terrein. Parkeren op de rijbaan dient te worden voorkomen;
- de geurcontouren rond de agrarische bedrijven Koksteeg 64 en Weerscheut 49 reiken tot over het plangebied. Zolang de betreffende bedrijven ter plaatse actief blijven en de geurcontouren intact, mogen binnen de geurcontouren geen nieuwe woningen geprojecteerd worden;
- de overgang naar de bestaande woonkavels aan Jeroen Boschstraat, Jan Steenstraat en Lindenlaan. De woonsituatie op deze bestaande woonkavels verandert door de ontwikkeling van de woningbouwlocatie Vinkelse Slagen. Was eerst sprake van de ligging grenzend aan buitengebied, in de toekomst zal sprake zijn van een ligging in woongebied. Bij de nadere uitwerking van de woningbouwlocatie wordt hiermee rekening gehouden. Er wordt zoveel mogelijk een zachte overgang gecreëerd door aangrenzend kavels met een grotere diepte te situeren en op deze kavels lagere bebouwing toe te staan.

4.3 Verkavelingsopzet

Bij de verdere uitwerking van het verkavelingsprincipe zijn de genoemde uitgangspunten en randvoorwaarden vertaald in een verkavelingsplan met centraal daarin het landgoed met de oprijlaan daar naartoe. Het landgoed zelf is groen omzoomd. Binnen deze omzoming is ruimte voor een elftal ‘landhuizen’.





verkavelingsopzet locatie Vinkelse Slagen (suggestie)

De landhuizen zijn georiënteerd op een stratenpatroon dat is gericht op een kleine centraal gelegen driehoekig plein. Op dit plein is ook een oprijlaan vanaf de Weerscheut gericht. In verband met de aanwezigheid van geurcontouren rond het agrarische bedrijf Koksteeg 64 kan niet het gehele landgoed bebouwd worden. Eén of twee kavels zijn geheel of grotendeels gelegen binnen de geurcontouren. Vooral nog wordt dit deel van het landgoed groen ingericht.

Direct om het landgoed is sprake van een zone van 'rentmeesterswoningen en boerderijen'. De rentmeesterswoningen en boerderijen maken als in vroeger tijden deel uit van de gronden gelegen direct om het eigenlijke landgoed. In dit geval zijn de woningen gelegen aan de beide secundaire toegangswegen tot het landgoed, die aansluiten op de langzaamverkeersverbindingen vanaf het Weerscheutpad (de insteek vanaf de Weerscheut langs de noordrand van de locatie) en het pad langs Lindenlaan 9.





Weerscheutpad met hoeve Elzenhof

Het betreft een negental woningen op grote kavels, gelegen aan de rand van de woningbouwlocatie. Aansluitend bij het niet te bebouwen deel van het landgoed is ook een deel in de rand van de locatie gelegen binnen de genoemde geurcontouren. Vooral nog worden deze gronden eveneens groen ingericht, met ruimte voor een wat groter trap- of speelveld.

Aansluitend bij de rentmeesterswoningen en boerderijen, wordt de voormalige bedrijfswoning van de hoeve Elzenhof omgevormd tot een burgerwoning. De overige bedrijfsbebouwing op het bouwblok wordt gesloopt en vervangen door twee rentmeesterswoningen/boerderijen, zoals ook elders in de rand van de locatie. De om de hoeve Elzenhof aanwezige groensingel wordt zoveel mogelijk intact gelaten. De hoeve vormt een afzonderlijke enclave binnen de verkaveling, met een eigen groene omzoming en georiënteerd op en ontsloten via het Weerscheutpad.

In het middengebied komt het oorspronkelijke slagenlandschap terug. Aansluitend bij de groene omzoming van het landgoed en de enclave met hoeven is een drietal “slagen” in noord-zuid richting voorzien, alsmede één in oost-west richting. De drie noord-zuid gerichte slagen lopen ongeveer evenwijdig aan elkaar, maar vangen door kleine hoekverdraaiingen het richtingsverschil tussen de Weerscheut en de oostelijk grens van de woningbouwlocatie op. Onderdeel van de slagen is steeds een aan de oorspronkelijke slagenstructuur refererende groenstrook, die deel uit maakt van het profiel van de hier voorziene woonstraten. Behalve door de oprijlaan naar het landgoed, worden de woonstraten in de slagen ook onderling verbonden door een afwisselend aan de zuid- en noordzijde aanwezige dwarsverbinding, waardoor de woonstraten als het ware een aantal slagen door de woningbouwlocatie maken. De slagen worden in eerste instantie ontsloten door een nieuwe insteek vanaf de Lindenlaan, naast Lindenlaan 17. Naar gelang de verdere ontwikkeling van de woningbouwlocatie wordt de noodzaak gezien tot een tweede ontsluiting vanaf de Weerscheut, over het tracé van de oprijlaan naar het landgoed.





fasering locatie Vinkelse Slagen: bebouwing 1^o fase

Opgenomen in de structuur van de slagen is de bestaande, uit te breiden groenplek aan de Jeroen Boschstraat. Eén van de groenstroken loopt door langs de westelijke rand van deze groenplek, als afscherming van het naastgelegen woonperceel. Een zelfde afschermende groenstrook is voorzien aan de zuidzijde van de speelplek in het verlengde van de oost-west gerichte slag. Deze wordt ook doorgezet in het profiel van de hier gelegen woonstraat, maar dan in oost-west richting en loopt door tot de groenvoorziening met trap- of speelveld.

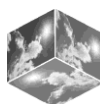
In de slagen is sprake van 'burgerwoningen'. In de terminologie van het landgoed is hier sprake van een latere invulling van de voorheen open gronden binnen het landgoed met burgerwoningen. De gronden zijn daarbij op een efficiënte, van het oorspronkelijke landschap afgeleide wijze verkaveld.

4.4 Woningbouwprogramma en fasering

In de suggestie voor de verkavelingsopzet zijn de volgende woningaantallen opgenomen:

- 20 grote vrijstaande woningen op royale kavels (waaronder de RvR-woningen);
- 2 particuliere kavels voor vrijstaande woningen (bij Lindenlaan 9);
- 33 vrijstaande woningen,
- 44 twee-aaneen woningen (2/1 kap);
- 28 aaneengesloten woningen;
- 127 woningen in totaal.

De thans voorziene ontwikkeling van de woningbouwlocatie omvat niet de gehele locatie Vinkelse Slagen. Het te realiseren woningbouwprogramma maakt niet de inzet van het ge-



hele oppervlak van de locatie noodzakelijk. Daar komt bij dat tijdens de planontwikkeling de locatie Lindenlaan 17 aan het plangebied is toegevoegd. Dit maakte een betere ontsluiting van het plangebied mogelijk, maar had tegelijkertijd tot gevolg dat hier vier vrijstaande woningen gesitueerd moesten worden (vanuit elders uit het plan).

Gelet op de ligging binnen de geurcontouren van het agrarische bedrijf Weerscheut 49 en het feit dat de betreffende gronden nog niet verworven waren, is ervoor gekozen het westelijke deel van de locatie Vinkelse Slagen vooralsnog niet voor woningbouw te benutten. Op termijn moet hier mogelijk wel de realisering van de tweede ontsluitingsweg vanaf de Weerscheut (de oprijlaan) worden gerealiseerd.

De ontwikkeling van de woningbouwlocatie Vinkelse slagen is voorzien in een periode van circa 10 jaar. De woningbouw zal dan ook gefaseerd plaatsvinden. De eerste fase van de woningbouw is voorzien in het oostelijk deel van het plangebied. Enerzijds omdat vooralsnog de ontsluiting van de locatie vanaf de Lindenlaan moet plaatsvinden, anderzijds omdat hier ook de RvR-woningen zijn gelegen, waarover is afgesproken dat deze bij de aanvang van de realisering van het planvoornemen direct gerealiseerd moeten kunnen worden. De 2^e fase betreft het resterende gedeelte van het plangebied, zijnde het midden-deel van de woningbouwlocatie Vinkelse Slagen. Na de planperiode kan bezien worden of eventueel ook nog een fase 3 ontwikkeld wordt aan de westelijke zijde aan de Weerscheut. Deze woningbouw maakt echter geen deel uit van het bestemmingsplan.

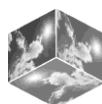
4.5 Ontsluitingsstructuur

In verkavelingsopzet is de navolgende hoofdontsluitingsstructuur opgenomen:

- de hoofdontsluiting vindt in eerste instantie plaats vanaf de Lindenlaan (naast Lindenlaan 17), via een verbrede woonstraat. Deze verbrede woonstraat ontsluit de zone om het landgoed;
- uiteindelijk is een tweede ontsluiting mogelijk (voor zover noodzakelijk) vanaf de Weerscheut, via de oprijlaan naar het landgoed. Via de oprijlaan worden alle woonstraten in de slagen en het landgoed ontsloten.

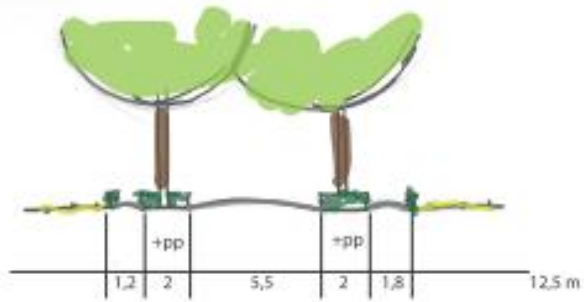
Gelet op de beoogde fasering en de nog niet verworven gronden aan de Weerscheut is er voor gekozen de hoofdontsluiting vooralsnog alleen vanaf de Lindenlaan te laten lopen. Op het moment dat fase 2 (en 3) aan de orde zijn worden de mogelijkheden bekeken om ook de hoofdontsluiting vanaf de Weerscheut te realiseren.

Beide genoemde ontsluitingen betreffen relatief lange, rechte of lichtgebogen straten. Daarbij is sprake van lengten van 300 à 350 m. Om te voorkomen dat te lange rechtstanden ontstaan, die aanleiding kunnen geven tot te hoge snelheden van het autoverkeer, wordt in de Lindenlaan een asversprong aangelegd ter hoogte van de bestaande groenen speelvoorziening. Op vergelijkbare wijze worden lange rechtstanden voorkomen in de oprijlaan voor autoverkeer. Door een strategische situering van de benodigde asversprongen wordt tevens voorkomen dat een sluiproute door de woningbouwlocatie ontstaat tussen Lindenlaan en Weerscheut.



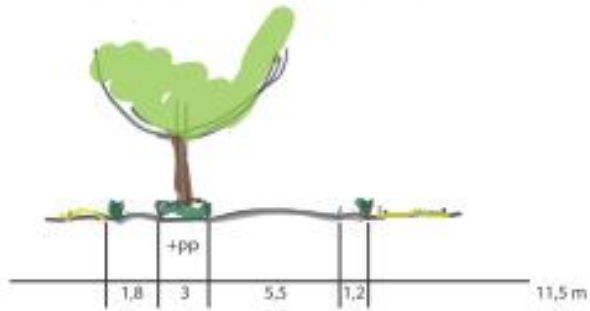
I

Hoofdontsluiting vanaf Weerscheut



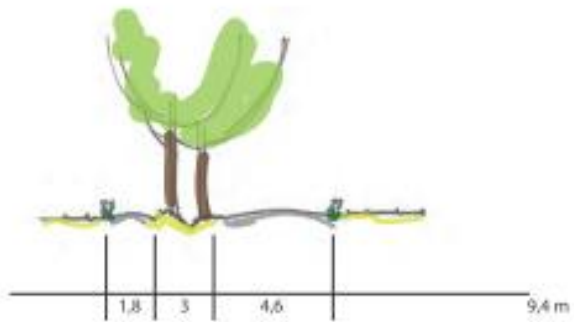
II

Hoofdontsluiting vanaf Lindenlaan



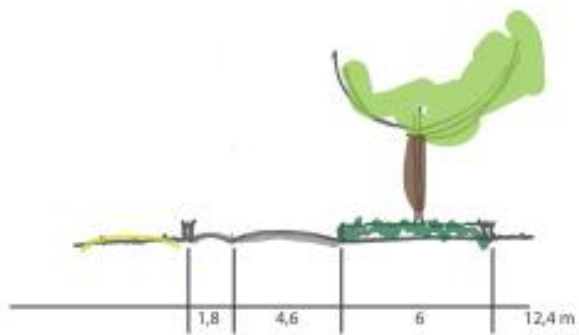
III

Woonstraat met slagen



IV

Woonstraat met dwarsparkeren

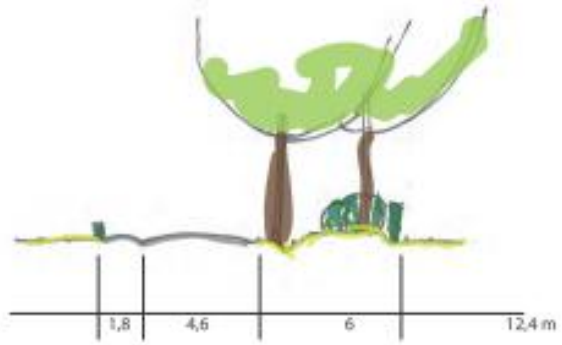


dwarsprofielen ontsluitingsstructuur



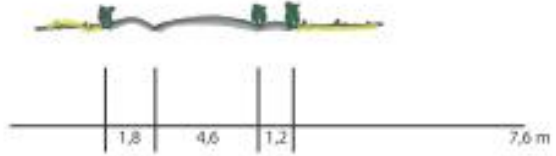
V

Woonstraat om landgoed



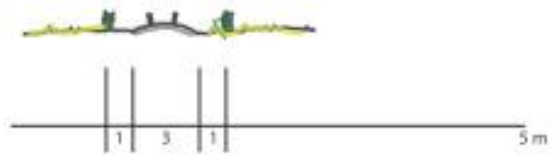
VI

Woonstraat in landgoed

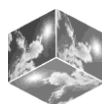


VII

Langzaamverkeersverbinding
omgeving



dwarsprofielen ontsluitingsstructuur





Lindenlaan ter hoogte van de locatie Vinkelse Slagen

Ondergeschikte ontsluitingsmogelijkheden bieden:

- het Weerscheutpad (de bestaande insteek vanaf de Weerscheut langs de noordzijde van de woningbouwlocatie);
- een nieuwe insteek ter plaatse van Lindenlaan 9.

Aan het Weerscheutpad zijn enkele vrijstaande woningen gesitueerd, die ook via deze inrit worden ontsloten. De inrit sluit daarnaast via langzaamverkeersverbindingen aan op de woonstraten in de slagen en het landgoed. De aansluiting op de woonstraten kent hetzelfde profiel als het Weerscheutpad. Door middel van beweegbare palen wordt dit profiel voor autoverkeer ontoegankelijk gemaakt, maar in geval van nood kan autoverkeer hiervan gebruik maken.

De inrit vanaf de Lindenlaan ontsluit direct een tweetal woningen, waaronder de bestaande woning Lindenlaan 7. Daarna gaat de ontsluiting over in een langzaamverkeersverbinding. Deze heeft hetzelfde profiel als de bestaande insteek vanaf de Weerscheut en wordt op vergelijkbare wijze ontoegankelijk gemaakt voor autoverkeer.

4.6 Parkeerstructuur

Voor de woningbouwlocatie worden de volgende parkeernormen gehanteerd met betrekking tot het parkeren:

- grote vrijstaande woningen/royale percelen: norm 2,2 pp/won, geheel op eigen terrein;
- vrijstaande woningen: norm 2,2 won/ha;
- twee-aaneen woningen: norm 1,9 pp/won;
- aaneengesloten woningen: norm 1,7 pp/won.

Op basis van de suggestie voor de verkaveling zijn deze normen gecheckt op hun haalbaarheid binnen de verkavelingsopzet en om een indicatie te krijgen van de benodigde aantallen parkeerplaatsen in openbaar gebied. De grote vrijstaande woningen (in de suggestie 24 stuks) zijn bij deze check buiten beschouwing gelaten omdat hier de parkeeropgave geheel op eigen terrein wordt opgelost.





laanbeplanting aan Weerscheut

Uitgaande van 33 vrijstaande woningen, 44 halfvrijstaande woningen en 28 aaneengesloten woningen (waarvan 16 hoek-/eindwoningen), zijn de volgende aantallen parkeerplaatsen noodzakelijk:

- vrijstaande woningen: totaal 73 pp;
- halfvrijstaande woningen: totaal 84 pp;
- aaneengesloten woningen: totaal 48 pp.

Er daarnaast van uitgaande dat bij de vrijstaande, halfvrijstaande en hoek-/eindwoningen ten minste 1 parkeerplaats op eigen terrein moet worden gerealiseerd, zijn in de suggestie voor de verkaveling de volgende aantallen parkeerplaatsen in openbaar gebied noodzakelijk:

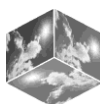
- vrijstaande woningen: (33 eigen terrein) 40 pp op openbare weg;
- halfvrijstaande woningen: (44 eigen terrein) 40 pp op openbare weg;
- aaneengesloten woningen: (16 eigen terrein) 32 pp op openbare weg.

In totaal derhalve 112 parkeerplaatsen.

Het totaal aantal parkeerplaatsen te realiseren op de openbare weg komt daarmee in de suggestie op 112 parkeerplaatsen. Gelet op het uitgangspunt om parkeren op de rijbaan te voorkomen zijn geconcentreerde parkeervoorzieningen voorzien aan de dwarsverbindingen tussen de woonstraten in de slagen en langs de beide ontsluitingswegen. Aan de dwarsverbindingen betreft dit haaksparkeren, aansluitend aan de zijgevels van de aangrenzende woningen. De haaksparkerplaatsen worden rondom groen aangeplant en door middel van groen in blokken onderverdeeld. Langs de ontsluitingswegen is sprake van haaks- en langsparkeren. De parkeerplaatsen worden aangelegd in de van het profiel van deze wegen deel uitmakende groenstroken.

In de suggestie voor de verkaveling zijn de volgende aantallen openbare parkeerplaatsen zijn voorzien:

- haaksparkeren aan dwarsverbindingen tussen woonstraten en aan ontsluitingsweg vanaf Lindelaan: 4 locaties met 15, 18, 18 en 15 parkeerplaatsen, totaal 66 parkeerplaatsen;





laanbeplanting aan insteek vanaf Weerscheut

- langsparkeren aan ontsluitingsweg vanaf Lindenlaan en langs oprijlaan : verspreid 50 pp in stroken met bomen laanbeplanting.

In totaal is derhalve de aanleg van 116 openbare parkeerplaatsen mogelijk.

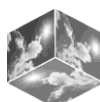
4.7 Groenstructuur

De verkavelingsopzet gaat uit van handhaving van de laanstructuren langs Weerscheut en Lindenlaan, alsmede het Weerscheutpad. Langs het Weerscheutpad wordt de laanstructuur waar nodig versterkt, om deze langs de gehele noordelijke rand door te zetten tot de oostelijke grens van het plangebied.

Het centrale deel van het landgoed kent een groene omzoming. Door de ligging tegen de oostelijke grens van het plangebied vormt deze omzoming tevens de overgang naar het buitengebied. Aan de zuidzijde van de omzoming is aan de oostelijke grens een groenvoorziening voorzien (binnen geurzone). Deze zal aan de buitenzijde worden omzoomd door een bomenrij en een haag. Een vergelijkbare invulling (bomen/hagen) is voorzien op de kavels aan de noordzijde van de omzoming, om de overgang naar het buitengebied op vergelijkbare wijze groen vorm te geven.

De enclave van de hoeve Elzenhof aan de insteek vanaf de Weerscheut kent een eigen groene omzoming (deels bestaand, deels nog aan te vullen). Hierin opgenomen de bestaande groensingel rond de voormalige bouwkaavel van dit voormalige agrarische bedrijf.

In de verkavelingsopzet is de bestaande groen-/speelplek gehandhaafd en vergroot als centrale groen-/speelvoorziening voor het gehele woongebied tussen Weerscheut en Lindenlaan. Vooralsnog kan daar als trap-/speelveld aan toegevoegd worden de binnen de geurzone gelegen groenvoorziening.





bestaande groen- en speelvoorziening

Tussen de slagen zijn drie noord-zuid lopende groensingels voorzien, die de slagen verbinden met de laanstructuur aan de noordzijde, en de centrale groen-/speelvoorziening. Daarnaast is één oost-west lopende groensingel voorzien die de centrale groen-/speelvoorziening verbindt met de groenvoorziening binnen de geurzone.

Langs de ontsluitingsweg vanaf de Lindenlaan en langs de oprijlaan binnen het landgoed is, voor zover geen groensingel aanwezig, een laanbeplanting voorzien. In deze laanbeplanting zijn uitsparingen mogelijk voor de aanleg van de benodigde parkeerplaatsen.

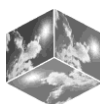
4.8 Waterstructuur

4.8.1 Waterberging

Op basis van de huidige bodem- en watersituatie, het waterbeleid en de uitgangspunten is het watersysteem in afstemming met de verkavelingsopzet uitgewerkt. Hierna is het watersysteem toegelicht.

Gezien de goede waterdoorlatendheid van de bodem en de ondiepe grondwaterstanden is het plangebied geschikt voor oppervlakkige berging en infiltratie van hemelwater. Eventueel kan het te bergen hemelwater vertraagd worden afgevoerd naar nabijgelegen oppervlaktewater.

Het hemelwater wordt in de verkavelingsopzet verzameld (berging, infiltratie en afvoer) in greppels in de groensingels (de slagen) en in de groene omzoming. Waar onvoldoende ruimte is voor greppels, vindt de verzameling van hemelwater plaats in een hemelwaterriool. Vanuit de greppels en riolen wordt het hemelwater in voornamelijk noordwaartse richting afgevoerd. Hiermee volgt de waterafvoer het verloop van het maaiveld. In de noordzijde van het gebied, aan de overzijde van de inrit vanaf de Weerscheut, is een bergingsvoorziening gesitueerd. In deze voorziening vindt de berging en infiltratie van hemelwater plaats. De voorziening krijgt een langgerekte vorm parallel aan de insteek vanaf de Weerscheut, een diepte van 0,5 m en een groene inrichting. Tijdens droge perioden staat de voorziening grotendeels droog.



Delen die eventueel dieper zijn gegraven dan 0,5 m bevatten vaker en langer water. Tijdens en na (langdurige en/of intensieve) neerslag bevat de voorziening water. De noordelijke oever van de voorziening krijgt een natuurlijke, bij het landschap passende inrichting, met mogelijkheden voor recreatieve uitloop vanuit de woningbouwlocatie. In deze zone kan de mogelijke compensatie voor het ruimtebeslag in het buitengebied gestalte krijgen. Verder noordelijk kan sprake blijven van agrarisch in gebruik zijnd buitengebied.

Bij het inpassen en werking van de greppels spelen een aantal zaken een belangrijke rol:

- de afstand tussen de bomen en insteek greppels. Deze afstand heeft invloed op de beschikbare ruimte voor het wortelpakket van de bomen. De minimale afstand tussen een boom en de insteek van een greppel is 0,5 tot 0,75 m. De uiteindelijk toe te passen afstand is afhankelijk van de toe te passen boom/bomen en de precieze invulling van de profielen;
- de kruisingen van greppels met opritten en wegen:
 - in verband met de ondiepe ligging en afvoercapaciteit van de greppels is het niet wenselijk de kruisingen uit te voeren met een duiker. Vanwege de ondiepe ligging is onvoldoende dekking beschikbaar en is het toepassen van zogenaamde zinkers nodig. Bij een zinker is de kans op verstopping erg groot wat de afvoercapaciteit niet ten goede komt. Daarbij blijken duikers/zinkers steeds vaker niet opgewassen tegen de intensieve neerslaggebeurtenissen;
 - een mogelijkheid is het toepassen van roostergoten in combinatie met een kleine verlaging in de opritten en wegen (holle ligging). Naast het garanderen van de afvoercapaciteit kan hiermee een bijdrage worden geleverd aan de ruimtelijke kwaliteit/identiteit van het plangebied en het remmen van de verkeerssnelheid.

De bestaande sloten langs de oost- en zuidrand van het gebied worden in hun huidige vorm gehandhaafd en waar nodig, met elkaar in verbinding gebracht. De sloot die van zuid naar noord centraal door het gebied loopt, wordt waarschijnlijk verlegd of vervangen door een nieuwe greppel. Via het systeem aan bestaande sloten wordt overtollig grond- en hemelwater, in overeenstemming met de huidige situatie, opgevangen, geïnfiltreerd en wanneer nodig afgevoerd.





langgevelboerderij met woonfunctie aan Lindenlaan

4.9 Stedenbouwkundige opzet/uitstraling bebouwing

Voortvloeiend uit de verkavelingsopzet worden ten behoeve van de stedenbouwkundige opzet en de daarbinnen beoogde uitstraling van de bebouwing de volgende deelgebieden onderscheiden:

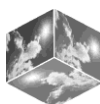
- het landgoed binnen de groene omzoming;
- het zone direct buiten het landgoed langs de buitenrand van de Vinkelse Slagen;
- de slagen centraal binnen de woningbouwlocatie;
- de enclave van de hoeve Elzenhof.

Het landgoed binnen de groene omzoming wordt gevuld met landhuizen. Deze landhuizen worden uitgevoerd in maximaal 2 bouwlagen met kap. De kap van de landhuizen bestaat uit expressieve, samengestelde dakvormen.

In de zone om het landgoed en de daarop aansluitende zone langs de noord- en westrand van de locatie zijn woningen voorzien die refereren aan rentmeesterswoningen en boerderijen. Het betreft de van oudsher, naast de eigenlijke landhuizen, op een landgoed aanwezige bebouwing. De aan de rentmeesterswoningen refererende woningen worden uitgevoerd in maximaal 2 bouwlagen met kap. De aan de boerderijen refererende woningen bestaan slechts uit 1 bouwlaag met kap. De kap van de woningen bestaat uit een enkelvoudig zadel- of mansardedak, al dan niet met wolfseind, of een schilddak.

In de enclave van de hoeve Elzenhof is de bebouwing van hoeve Elzenhof de referentie. Derhalve is hier sprake van woningen refererend aan hoeves/boerderijen, uitgevoerd in 1 bouwlaag met kap. De kap bestaat hier uit een enkelvoudig zadeldak.

Binnen de slagen worden burgerwoningen gerealiseerd. Aan de woonstraten is sprake van afwisselend vrijstaande, twee-aaneen (twee-onder-één-kap) en aaneengesloten woningen. De bebouwing bestaat hier uit maximaal 2 bouwlagen met kap. Qua kap is sprake van wisselende kapvormen.





locatie langzaamverkeersverbinding vanaf Lindenlaan

Bij de aan de oprijlaan naar het landgoed grenzende woningen dient de expressiviteit van de naar deze oprit gekeerde zijgevel de nodige aandacht te krijgen. Door middel van gevelopeningen, erkers, balkons e.d. dienen deze woningen mede op de oprijlaan georiënteerd te worden.

De bebouwing dient een landelijke en/of dorpse uitstraling te hebben. Als belangrijk criterium geldt het gebruik van natuurlijke materialen of, als alternatief, materialen met een duurzame natuurlijke uitstraling. De voorkeur ligt bij het gebruik van traditionele materialen, zoals baksteen en pannen. Gekeimde gevels zijn ook mogelijk, evenals het gebruik van hout, mits op ondergeschikte delen. De nadruk ligt op materiaal- en streekeigen kleuren. Voor baksteen zijn dit rode en bruine tinten, voor de pannen rode of antraciet tinten. De gekeimde gevels worden in wit-grijstinten uitgevoerd, de houten delen krijgen een donkere kleursetting, passend bij de kleuren van de overige gebruikte materialen.

4.10 Uitstraling openbare ruimte

Qua openbare ruimte is sprake van de volgende deelelementen:

- landgoed: oprijlaan, groene omzoming, interne wegenstructuur;
- slagen: woonstraten met groensingels, woonstraten met parkeervoorzieningen, verbijzondering ter plaatse van de centrale groen-/speelplek;
- randen: noordelijke inrit vanaf de Weerscheut, oostelijk rand langs sloot.

De eigenlijke oprijlaan naar het landgoed betreft een doorgaande langzaam verkeersverbinding. Qua uitstraling refereert deze aan het Weerscheutpad: een smalle laan. Aan weerszijden wordt deze begeleid door rijstroken voor éénrichtingsautoverkeer, uitgezonderd ter plaatse van de 'knip'. De in het midden gelegen langzaam verkeersverbinding wordt begeleid door groenstroken aan weerszijden, met daarin linden in blokgroen. In het blokgroen worden de voorziene langsparkeerplaatsen uitgespaard.





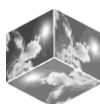
laanbeplanting aan Lindenlaan

De groene omzoming van het landgoed bestaat uit linden geplaatst in driehoeksverband. Aan de zijde van de landhuizen is sprake van forsere onderbegroeiing. De interne wegenstructuur is gericht op een kleine rotonde/klein rond plein, waarbinnen ruimte is voor een expressieve boom of een kunstwerk.

De woonstraten in de slagen worden voorzien van groensingels, met daarin inheemse boomsoorten als eiken, berken, beuken krentenboom en/of veldesdoorn. Onderbegroeiing ontbreekt, wel is een beperkt hoogteverschil aanwezig. De parkeervoorzieningen aan de dwarsverbindingen worden omgeven met lage hagen, die aan de uiteinden en om de 6 à 7 parkeerplaatsen overgaan in blokgroen. Het blokgroen tussen de parkeerplaatsen wordt voorzien van een solitaire boom. De boomsoort sluit aan bij de boomsoorten voor de groensingels.

De slagen die doorlopen tot aan het Weerscheutpad worden beëindigd door groene 'vensters', die uitzicht bieden op het aan de overzijde gelegen open buitengebied. De vensters bestaan uit kleine driehoekige verbredingen van het groen van de slagen, waarin een langzaam verkeersverbinding doorloopt naar het Weerscheutpad. De overige slagen lopen door in de centrale groen-/speelplek en gaan over in vergelijkbare driehoekige verbredingen, die de noord- en zuidzijde van de groen-/speelplek afbakenen. De noordelijke verbreding volgt de loop van de hier reeds aanwezige sloot aan de noordrand van de huidige groen-/speelplek. De zuidelijke verbreding neemt deze richting over. Door het grotendeels handhaven van de bestaande houtwal langs de westrand van de huidige groen-/speelplek ontstaat een geleding in twee open gedeelten. Deze kan benut worden voor een gescheiden situering van speelvoorzieningen voor verschillende leeftijdscategorieën.

Langs het Weerscheutpad wordt de bestaande laanstructuur voortgezet over de gehele lengte van de locatie. Parallel aan de inrit ligt de waterbergingszone. Deze wordt als onderdeel van de overgang naar het buitengebied landschappelijk ingepast. De oostelijke rand van de locatie wordt grotendeels bepaald door de oostelijke omzoming van het landgoed. Ten noorden en zuiden daarvan is beplanting met enkele solitaire bomen voorzien.



De inrichting van de verharding in de openbare ruimte dient kwaliteit en samenhang uit te stralen. Dit wordt bereikt door het gebruik van duurzame materialen en afgewogen kleurtoepassingen. Eenvoud en rust zijn belangrijke criteria. Door het aanbrengen van nuance-ringen in de keuze voor verharding en verlichting, wordt er onderscheid gemaakt tussen de afzonderlijke deelgebieden. Voor de bestrating worden natuurlijke materialen toegepast, zoals gebakken klinkers. In aansluiting op het groene karakter van de buurt vindt de overgang van de openbare ruimte naar de kavels plaats door middel van hagen van inheemse soorten.



5 Planologische toetsing

5.1 Algemeen

Milieubeleid wordt steeds meer geïncorporeerd in andere beleidsvelden. Verbreding van milieubeleid naar andere beleidsterreinen is dan ook een belangrijk uitgangspunt. Ook in de ruimtelijke planvorming is structureel aandacht voor milieudoelstellingen nodig. De milieudoelstellingen worden daartoe integraal en vanaf een zo vroeg mogelijk stadium in het planvormingsproces meegewogen. Een duurzame ontwikkeling van de gemeente is een belangrijk beleidsuitgangspunt dat zijn doorwerking heeft in meerdere beleidsterreinen.

5.2 Bodemkwaliteit

Uitgangspunt van een goede ruimtelijke ordening is dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde bestemming en de daarin toegestane gebruiksvormen. Dit betekent dat het aspect bodemkwaliteit voor vrijwel alle nieuwe ontwikkelingen, die met ruimtelijke plannen mogelijk worden gemaakt, onderzocht moet worden.

Het planvoornemen voorziet in de ontwikkeling van een woningbouwlocatie. Aangetoond dient te worden dat de bodem geschikt is voor deze functie. Ter plaatse van het plangebied zijn in dit kader drie milieuhygiënische onderzoeken uitgevoerd (Van Oort, mei 2009, juni 2009, juli 2010).

Op basis van het eerste onderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit van de locatie functioneel geschikt lijkt voor het beoogde gebruik. In het grondwater is echter plaatselijk een matig verhoogd nikkelgehalte gemeten. Er heeft een aanvullend grondwateronderzoek plaatsgevonden waaruit is gebleken dat geen sprake is van een verontreiniging in het grondwater. De betreffende kavel is op basis van het totaal aan onderzoeksgegevens functioneel geschikt bevonden voor het beoogde gebruik (wonen).

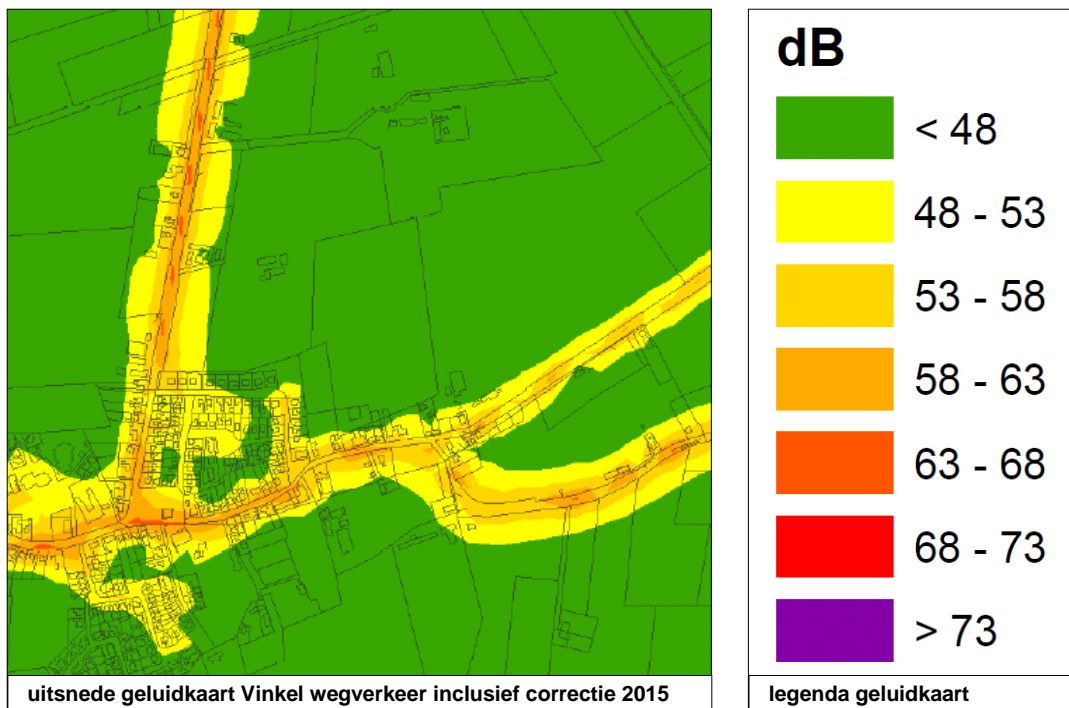
Voor de overige kavels is ook een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd. Op basis van dat verkennend bodemonderzoek kan geconcludeerd worden dat de bodemkwaliteit van de locatie functioneel geschikt is voor het beoogde gebruik (wonen).

5.3 Wet geluidhinder

Bij het opstellen of herzien van een bestemmingsplan worden de regels van de Wet geluidhinder (Wgh) toegepast. Deze wet heeft betrekking op geluid dat veroorzaakt wordt door wegen, spoorwegen, gezoneerde industrieterreinen en luchthavens. De Wgh bevat geluidsnormen en richtlijnen over de toelaatbaarheid van geluidsniveaus als gevolg van voorgenoemde geluidsbronnen. Indien het bestemmingsplan een geluidsgevoelig object mogelijk maakt binnen een geluidszone van een bestaande geluidsbron, of indien het plan een nieuwe geluidsbron mogelijk maakt, dient volgens de Wgh een akoestisch onderzoek plaats te vinden bij het voorbereiden van de vaststelling van het bestemmingsplan.

In het geval geluidsnormen overschreden worden, kunnen hogere geluidsgrenswaarden worden vastgesteld. Door de gemeente zijn in de Beleidsnota voor hogere grenswaarden





de voorwaarden vastgelegd, waaronder medewerking wordt verleend aan het vaststellen van hogere grenswaarden.

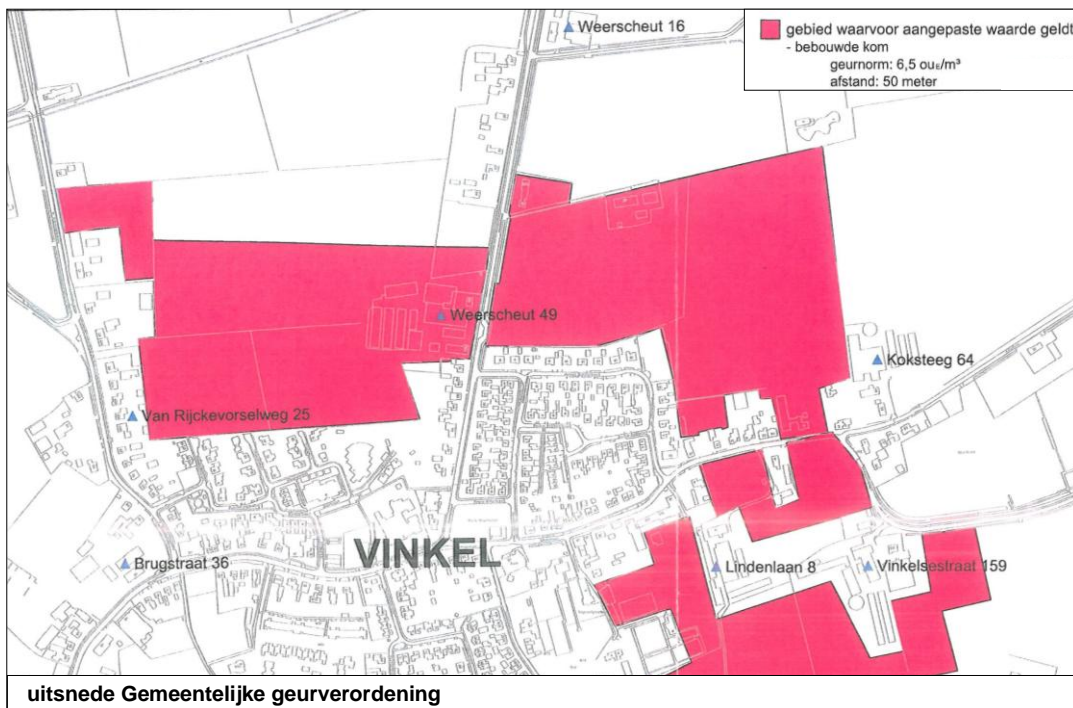
De verkeersintensiteit op de Lindenlaan is groter dan 1.000 motorvoertuigen per etmaal. Binnen een zone van 200 meter van die weg kan er niet zonder meer van uit worden gegaan dat daar een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd. Ingevolge het gemeentelijk beleid dient daarom voorafgaand aan planologische medewerking aan ontwikkeling van woningen een akoestisch onderzoek plaats te vinden. Een deel van de toekomstige woningen van fase 1 ligt binnen de 200 meter zone van de Lindenlaan. Voor deze woningen is nog een geluidsonderzoek noodzakelijk ten einde aan te kunnen tonen dat hier een goed woon- en leefklimaat kan worden gegarandeerd.

Aan de Koksteeg zijn geen nieuwe woningen voorzien. Woningbouw aan de Weerscheut is eventueel pas voorzien na de planperiode (2023). Hiervoor wordt dan een nieuw bestemmingsplan opgesteld. In of nabij de woningbouwlocatie zijn naast de genoemde wegen, geen andere geluidsbronnen aanwezig die invloed hebben op de geluidsgevoelige objecten.

5.4 Luchtkwaliteit

Sinds 15 november 2007 vormt het aspect luchtkwaliteit uit de Wet milieubeheer de basis voor de besluitvorming in het kader van de Wet ruimtelijke ordening. Op basis van deze Wet luchtkwaliteit gelden milieukwaliteitseisen voor de luchtkwaliteit. Deze kwaliteitseisen zijn middels grenswaarden vastgelegd voor de luchtverontreinigingscomponenten stikstofdioxide (NO₂), zwevende deeltjes (PM₁₀ of fijn stof), zwaveldioxide (SO₂), lood (Pb), benzeen (C₆H₆) en koolmonoxide (CO). De grenswaarden gelden overal in de buitenlucht.





De Wet Luchtkwaliteit maakt onderscheid tussen projecten die ‘Niet in betekende mate’ (NIBM) en ‘In betekende mate’ (IBM) bijdragen aan de uitstoot van luchtverontreinigende stoffen. In de regeling NIBM is een lijst met categorieën van gevallen opgenomen die NIBM zijn. Voor projecten die de hoeveelheid fijn stof en stikstofdioxide in de lucht met maximaal 3% verhogen hoeven geen aanvullende maatregelen getroffen te worden.

Het project draagt dan niet in betekende mate (NIBM) bij aan de luchtverontreiniging. De NIBM-grens voor woningbouwlocaties is als volgt bepaald: 3% criterium \geq 1500 woningen (netto) bij minimaal één ontsluitingsweg, en \geq 3000 woningen bij minimaal twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersverdeling. Dit houdt in dat de ontwikkeling op basis van het besluit luchtkwaliteit niet in betekende mate bijdraagt aan aantasting van de luchtkwaliteit.

In onderhavig geval is sprake van woningbouw aangezien er in totaal 127 nieuwe woningen wordt opgericht. Uitgaande van het 3% criterium is binnen het plangebied geen sprake van een project dat in betekende mate bijdraagt aan de luchtverontreiniging. Derhalve hoeft voor het planvoornemen geen onderzoek inzake luchtkwaliteit te worden uitgevoerd.

5.5 Bedrijven en milieuzonerings

5.5.1 Geurhinder agrarische bedrijven

Geur kan hinder veroorzaken in de leefomgeving. Wanneer deze hinder inderdaad ondervonden wordt, kan dit zelfs invloed hebben op de gezondheid. Het is derhalve zaak geurhinder zoveel mogelijk te beperken, door regels te stellen aan de uitstoot van geuremissies en afstanden ten opzichte van geurgevoelige objecten. Met betrekking tot het plangebied is uitsluitend geurhinder uit de agrarische sector aan de orde.



Het geurbeleid voor bedrijven in de agrarische sector is bepaald in de Wet geurhinder en veehouderij (Wgv - 5 oktober 2006) en de bijbehorende Regeling geurhinder en veehouderij. In deze wet worden normen gesteld voor de geurbelasting die een veehouderij (het dierenverblijf, niet de opslag van bijproducten e.d.) mag veroorzaken op een geurgevoelig object. Deze belasting wordt berekend en getoetst aan de hand van een verspreidingsmodel (V-stacks model). Dit geldt echter alleen voor dieren waarvoor geuremissiefactoren zijn opgenomen in de Regeling geurhinder en veehouderij. Voor dieren zonder emissiefactor gelden minimaal aan te houden afstanden.

Op basis van de geurverordening van de gemeente Maasdonk (2011) kan worden geconcludeerd dat ter plaatse de geurnorm van $6,5 \text{ ou}_E/\text{m}^3$ geldt. In afwijking van de waarde (de afstand), genoemd in de Wet geurhinder (Wgv) voor een geurgevoelig object (zoals een woning) gelegen binnen de bebouwde kom is hier de afstand van 50 meter van toepassing.

Bij het opstellen van het verkavelingsplan is rekening gehouden met de aan te houden afstand tot agrarische bedrijven. In de nabijheid van het plangebied zijn op twee locaties agrarische bedrijven gevestigd waarvan de geurcontouren reiken tot over de woningbouwlocatie. Het betreft de bedrijven aan de `Koksteeg 64 en aan de Weerscheut 49. Zolang de betreffende bedrijven ter plaatse actief blijven en de geurcontouren intact, mogen binnen de geurcontouren geen nieuwe woningen geprojecteerd worden. Momenteel kunnen er binnen twee zones geen woningen worden gebouwd als gevolg van de geurcontour van deze agrarische bedrijven. De kavels worden vooralsnog groen ingericht.

In de nabijheid van het plangebied is op Weerscheut 16 eveneens nog een agrarisch bedrijf gevestigd. Voor dit bedrijf is geen geurcontour berekend. Het bedrijf is gelegen op een afstand van meer dan 200 m van het plangebied. Het aspect geur vormt daardoor geen belemmering voor het planvoornemen.

5.5.2 Overige bedrijven

Nabij het plangebied zijn enkele bedrijven/instellingen gelegen waarvoor afstanden tot gevoelige objecten(zoals woningen) conform de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzoneering' aangehouden moet worden. Het betreft de volgende bedrijven en afstanden:

- garagebedrijf, Weerscheut 39, aan te houden afstand 30 meter;
- enkele aan huis verbonden beroepen in de Lindenlaan, maximaal aan te houden afstand 10 meter;
- sportvoorzieningen tussen de Vinkelsestraat en de Koksteeg (verlichting), aan te houden afstand 50 meter.

Het planvoornemen voldoet aan de aan te houden afstanden vanaf de bedrijven/instellingen tot de dichtstbijzijnde woningen. Dit levert dan ook geen belemmering op voor de woningbouwontwikkeling. De woningen vormen ook geen belemmering voor (eventuele toekomstige ontwikkelingen van) de bedrijven omdat de afstand tot de bedrijven en sportvoorzieningen voldoende groot is.



5.6 Externe veiligheid

Bij de ruimtelijke planvorming moet rekening gehouden worden met het aspect externe veiligheid. De risico's voor de bevolking, die verbonden zijn aan gevaar veroorzakende activiteiten moeten in beeld worden gebracht. De gemeente Maasdonk heeft samen met de gemeenten Lith, Bernheze en Landerd een Beleidsvisie externe veiligheid opgesteld. hebben een min of meer vergelijkbare risicoproblematiek zoals de aanwezigheid van LPG-tankstations, propaantanks, en de aanwezigheid van risicovolle transportassen zoals de A59.

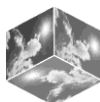
De beleidsvisie richt zich op het beheersen van externe veiligheidsrisico's. Dit zijn risico's die ontstaan bij het gebruik, de opslag en het transport van gevaarlijke stoffen waarbij dodelijke slachtoffers kunnen optreden buiten de risicobron (inrichting, transportader), voor zover deze in termen als plaatsgebonden risico's en groepsrisico kunnen worden uitgedrukt.

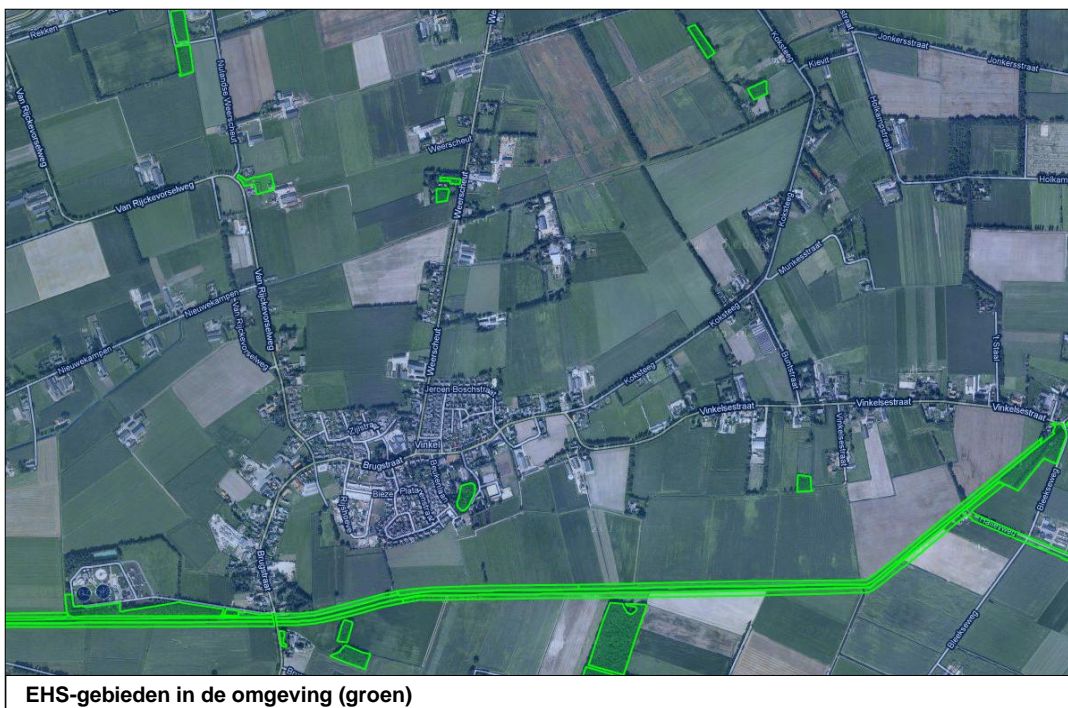
Activiteiten bij bedrijven/installaties die externe risico's tot gevolg hebben zijn te vinden in het Bevi en de Leidraad risico-inventarisatie. Daarnaast worden defensierterreinen en luchthavens onder het externe veiligheidsbeleid geschaard. Transport van gevaarlijke stoffen kan externe risico's met zich meebrengen. Bepalend hiervoor is de aard van de getransporteerde stof en/of de stof in grote hoeveelheden (bulk) wordt getransporteerd. Naast deze risicovolle inrichtingen zijn er veel activiteiten met gevaarlijke stoffen die geen externe risico's tot gevolg hebben alhoewel dat mogelijk wel wordt ervaren.

Onderdeel van de beleidsvisie zijn de signaleringskaarten waarop staat aangegeven welke risicobronnen aanwezig zijn. Ook voor de omgeving van Vinkel zijn de risicobronnen in kaart gebracht. Hieruit is op te maken dat het plangebied ruim buiten de invloedsgebieden is gelegen van LPG en propaan tanken. Ook de gasleiding ten noordoosten van het plangebied en de transportroute gevaarlijke stoffen ten noorden zijn op voldoende afstand gelegen. Deze bronnen hebben dan ook geen invloed op het planvoornemen.

5.7 Kabels en leidingen

In of nabij het plangebied liggen geen kabels of leidingen, die ten behoeve van het gebruik en/of de veiligheid planologische bescherming behoeven, en daarmee een belemmering voor het planvoornemen betekenen. Op ruim 1 kilometer ten noordoosten van het plangebied loopt een buisleiding van de Gasunie voor het transport van gevaarlijke stoffen. De contouren bij deze leiding en de leiding zelf hebben geen gevolgen voor het planvoornemen.



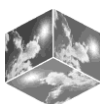


5.8 Flora en fauna

De soortbeschermingsregeling uit de Europese Vogel- en Habitatrichtlijn is geïmplementeerd in de Flora- en faunawet. In verband met de uitvoerbaarheid van bestemmingsplannen dient rekening te worden gehouden met soortbescherming en dan met name de aanwezigheid van beschermde soorten in het plangebied. In bestemmingsplannen mogen geen mogelijkheden worden geboden voor ruimtelijke ontwikkelingen waarvan op voorhand redelijkerwijs kan worden ingezien dat in het kader van de Flora- en faunawet geen ontheffing zal worden verleend. Daarnaast dient rekening gehouden te worden met gebiedsbescherming. Deze bescherming geschiedt op basis van de Natuurbeschermingswet 1998. Sinds 2005 zijn hierin ook alle Vogelrichtlijn- en Habitatrichtlijn-gebieden opgenomen als Natura 2000-gebieden. Om negatieve invloeden door het planvoornemen op eventuele natuurwaarden uit te kunnen sluiten is een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd (Grontmij, 2011).

Uit dit onderzoek kunnen de volgende conclusies worden getrokken:

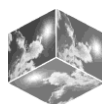
- Het plangebied ligt niet binnen een Natura 2000- gebied of Beschermd natuurmonument. Tevens zijn negatieve effecten vanuit de voorgenomen ingreep op nabijgelegen Natura 2000- gebieden uit te sluiten;
- Het plangebied ligt volledig buiten de Ecologische Hoofdstructuur (EHS). Tevens kunnen negatieve effecten vanuit het plangebied op de bestaande EHS worden uitgesloten;
- Het plangebied ligt volledig buiten de Groenblauwe mantel. Tevens kunnen negatieve effecten vanuit het plangebied op de bestaande Groenblauwe mantel worden uitgesloten;

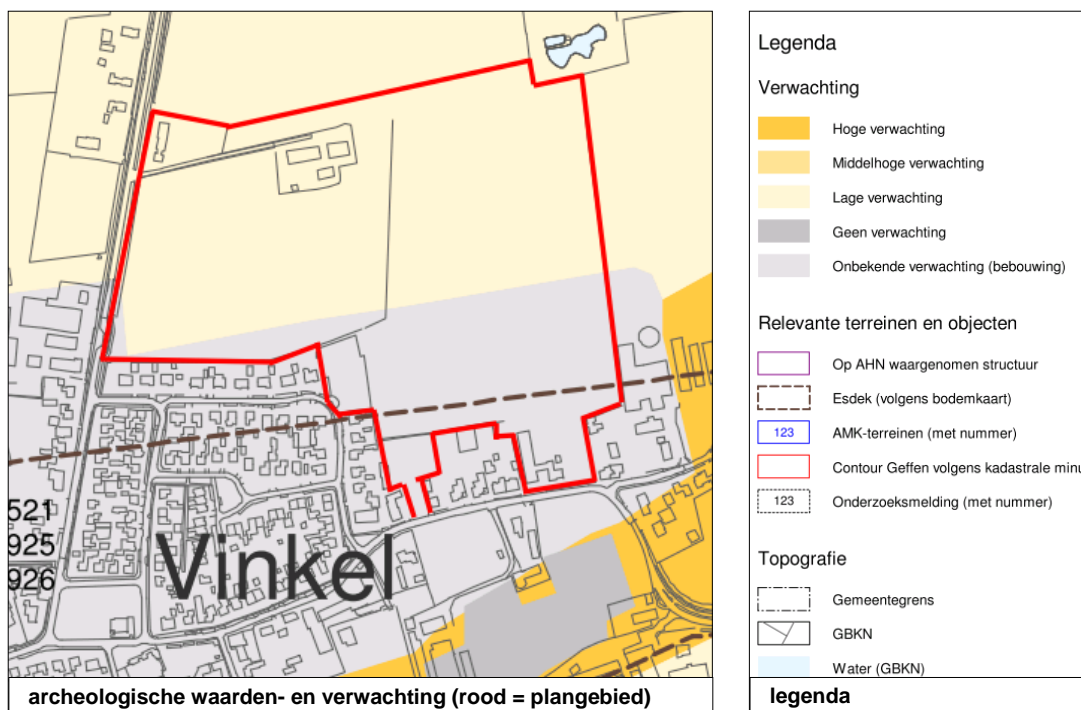


- Het plangebied valt binnen primair aangewezen agrarisch gebied. Hiervoor zijn geen verdere gevolgen vanuit de voorgenomen ingreep te verwachten en hoeft geen reke-ning te worden gehouden met de betreffende aanwijzing;
- De aanwezigheid van overige en strikt beschermde flora binnen het plangebied kan worden uitgesloten door het gebrek aan geschikte groeiplaatsen. Er is geen noodzaak voor het uitvoeren van aanvullend onderzoek;
- De bestaande bebouwing en tuininrichting aan de Lindenlaan 9 en 17, en de Weerscheut 22 vormen een leefgebied voor de Huismus. Mogelijk bevinden er zich jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen van de Huismus binnen de bestaande be- bouwing;
- Het plangebied vormt een geschikt leefgebied voor enkele algemeen beschermde grondgebonden zoogdieren. Hiervoor geldt een vrijstelling van ontheffingsplicht Flora- en faunawet bij het uitvoeren van ruimtelijke ontwikkelingen;
- De laanbeplanting van Zomereiken langs de Weerscheut vormen een geschikte vlieg- route voor Gewone Dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Rosse vleermuis, Water- vleermuis en Laatvlieger. Er zijn geen geschikte bomen aangetroffen die mogelijk fun- geren als vaste verblijfplaats voor Ruige dwergvleermuizen, Rosse vleermuizen of Wa- tervleermuizen. In bestaande bebouwing langs de Weerscheut en de Lindenlaan be- vinden zich mogelijk vaste verblijfplaatsen voor Gewone dwergvleermuis en Laatvlie- ger. Tevens vormt de bestaande verlichting rondom bebouwing en de tuin- en vijverin- richting ten noordoosten van het plangebied een geschikt foerageergebied voor Gewo- ne dwergvleermuis, Ruige dwergvleermuis, Watervleermuis en Laatvlieger;
- De inrichting van het plangebied biedt mogelijkheden als overwinterings- en foerageer- gebied voor algemene beschermde amfibieën, zoals Gewone Pad en Bruine kikker. Hiervoor geldt een vrijstelling van ontheffingsplicht Flora- en faunawet voor het uitvoe- ren van ruimtelijke ingrepen. Door het gebrek aan geschikt leefgebied kan de aanwe- zigheid van reptielen, vissen en overige beschermde soorten worden uitgesloten.

Als gevolg van deze conclusies worden de volgende aanbevelingen gedaan:

- Indien er sloopwerkzaamheden aan de bestaande bebouwing aan de Lindenlaan 9 en 17 of Weerscheut 22 plaats vinden, dan dient een aanvullend onderzoek naar de aan- wezigheid van jaarrond beschermde vaste rust- en verblijfplaatsen van Huismussen te worden uitgevoerd (3 controlemomenten tussen half maart en juli);
- Indien er kapwerkzaamheden aan de bestaande laanbeplanting aan de Weerscheut langs de noordzijde van het plangebied plaats vinden, dan dient door een ter zake des- kundige op het gebied van vleermuizen een inschatting te worden gemaakt of aanvul- lend onderzoek naar de functionaliteit van de bomenrij als migratieroute voor vleermui- zen noodzakelijk is. Indien aanvullend onderzoek noodzakelijk wordt geacht, dan dient dit onderzoek in 3 ronden tussen half april en oktober conform gedragsprotocol voor vleermuizenonderzoek van de NGB en GaN te worden uitgevoerd;
- Indien sloopwerkzaamheden van bestaande bebouwing plaatsvindt, dan zal vooraf aan de uitvoering vastgesteld moeten worden of er zich binnen de bebouwing vaste rust- en verblijfplaatsen van de Gewone dwergvleermuis en/of Laatvlieger bevinden conform bovenstaande methodiek in 3 controleronden.





5.9 Archeologie en cultuurhistorie

5.9.1 Archeologie

Conform de archeologische waarden- en verwachtingskaart van de gemeente Maasdonk heeft het plangebied grotendeels een lage verwachtingswaarde. Een gedeelte van het plangebied heeft onbekende verwachtingswaarde. In overleg met het bevoegd gezag, de gemeente Maasdonk is bepaald dat, vanwege de lage verwachtingswaarde, een archeologisch onderzoek niet noodzakelijk is.

5.9.2 Cultuurhistorie

In het plangebied zijn geen historische lijnen of vlakken van enige waarde aanwezig. Ook zijn er geen rijksmonumenten of gebouwen aanwezig die zijn opgenomen in het Monumenten Inventarisatie Project (MIP) aanwezig. Geconcludeerd mag worden dat met het planvoornemen geen cultuurhistorische waarden in het geding zijn.





5.10 Waterparagraaf

5.10.1 Watertoets

Vanaf 1 november 2003 is het wettelijk verplicht in het kader van het Besluit op de Ruimtelijke Ordening (Bro), een watertoets te verrichten. Door middel van de watertoets dient inzicht te worden verkregen in de waterhuishoudkundige consequenties van ruimtelijke plannen en besluiten (zowel kwantitatief als kwalitatief). Als onderdeel hiervan dienen eventuele mitigerende en compenserende maatregelen schetsmatig te worden uitgewerkt. Bovendien wordt een ruimteclaim bepaald van eventuele waterhuishoudkundige maatregelen. De resultaten van de watertoets worden gebruikt bij de uitwerking van het stedenbouwkundige plan en voor de invulling van de waterparagraaf in het nieuwe bestemmingsplan.

Bij het tot stand komen van de waterparagraaf zijn de waterbeheerders, waterschap Aa en Maas en de gemeente Maasdonk, vanaf het eerste moment betrokken:

- de “Gebiedsinventarisatie Vinkelse Slagen” (Grontmij, 19 januari 2011, kenmerk 289130.ehv.219.R001) is in overleg met het waterschap en de gemeente opgesteld en vastgesteld. In deze inventarisatie zijn de huidige bodem- en watersituatie en de randvoorwaarden voor de toekomstige waterhuishouding uiteengezet;
- de huidige situatie en randvoorwaarden uit de gebiedsinventarisatie, zijn opgenomen en uitgewerkt in de waterparagraaf. Op 17 oktober 2011 is de uitwerking beoordeeld door de gemeente. De uit deze beoordeling voorgekomen opmerkingen zijn verwerkt in deze waterparagraaf;
- eind februari 2012 heeft afstemming plaatsgevonden met het waterschap over het feit dat het plangebied volgens de waterkansenkaart gelegen is binnen een gebied waar eens per 100 jaar of vaker kans op inundatie is. De uitkomst van deze afstemming staat in deze paragraaf.

Aansluitend op de eerdere afstemming met de waterbeheerders worden de waterparagraaf en het planvoornemen in het kader van de watertoets voorgelegd aan het waterschap Aa en Maas.



5.10.2 Waterschap

Hemelwaterbeleid

In het kader van het huidige overheidsbeleid (4^e nota Waterhuishouding en Waterwet) en het beleid van het waterschap Aa en Maas dient invulling te worden gegeven aan 'duurzaam stedelijk waterbeheer'. Het beleid van het Waterschap is opgenomen in het Waterbeheersplan 2010-2015 en voor een deel uitgewerkt in de beleidsnota Uitwerking uitgangspunten watertoets.

Voor ruimtelijke ontwikkelingen, waaronder ver- en nieuwbouwplannen, hanteert het Waterschap uitgangspunten ten aanzien van het duurzaam omgaan met water, die van belang zijn als vertrekpunt van het overleg tussen initiatiefnemer en waterbeheerder.

Onderstaand zijn de uitgangspunten, afkomstig uit de nota Uitwerking uitgangspunten watertoets toegelicht:

- gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater: het streefbeeld is het schone hemelwater af te koppelen/ niet aan te koppelen. Hierbij wordt het vuile water via de rio-lering afgevoerd en blijft het schone hemelwater in het ideale geval binnen het plangebied;
- voor de afweging van de wijze waarop met het afgekoppelde/ niet aangekoppelde schone hemelwater dient te worden omgegaan, geldt de volgende afwegingsstrategie: hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer;
- hydrologisch neutraal bouwen: bij nieuwe ontwikkelingen dient de hydrologische situatie minimaal gelijk te blijven aan de uitgangssituatie. De gemiddeld hoogste grondwaterstand mag niet verlaagd worden en het waterpeil sluit aan bij de optimale grondwaterstanden;
- water als kans: de belevingswaarde van bijvoorbeeld oppervlaktewater kan een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit binnen het plangebied;
- meervoudig ruimtegebruik: omdat de vierkante meters duur zijn, wordt aangeraden naar meervoudig grondgebruik te kijken. Op deze manier kan het 'verlies' van vierkante meters als gevolg van de ruimtevraag van water beperkt worden;
- voorkomen van vervuiling: nieuwe bronnen van verontreiniging dienen zoveel mogelijk voorkomen te worden;
- wateroverlastvrij bestemmen: de voorkeur gaat uit naar het ontwikkelen op locaties die als gevolg van hun ligging 'hoog en droog genoeg' zijn en daarmee voldoen aan de NBW-norm voor de toekomstige functie. Indien dit niet mogelijk of wenselijk is, dient gezocht te worden naar compenserende of mitigerende maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren;
- waterschapsbelangen: er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Indien deze belangen een rol spelen in het ruimtelijke plan dient hieraan in de toelichting, de regels en de verbeelding aandacht besteed te worden. Het betreft de volgende onderwerpen:
 - ruimteclaims voor waterberging;
 - ruimteclaims voor de aanleg van natte ecologische verbindingzones en beekherstel;



- aanwezigheid en ligging watersysteem;
- aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims ten behoeve van de afvalwaterketen in beheer van het Waterschap.

Naast de bovenstaande uitgangspunten hanteert het Waterschap voor de omgang met hemelwater een bergingsnorm en een maximale toegestane landbouwkundige afvoer. De huidige bergingsnorm houdt in dat een bui met een herhalingsstijd van 1 keer in de 10 jaar + 10 % binnen het plangebied gelegen voorzieningen geborgen dient te worden. De berging dient boven de GHG aangelegd te worden. Daarnaast dient aangegeven te worden wat de verwachte gevolgen zijn van een bui met een herhalingsstijd van 1 keer in de 100 jaar + 10%. De berging dient met behulp van de HNO-tool (Toetsinstrumentarium Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen) berekend te worden. Bij het berekenen van de waterberging mag een afvoercoëfficiënt (landbouwkundige afvoer) meegenomen worden. Volgens gegevens van het Waterschap ligt de afvoercoëfficiënt binnen het plangebied op 0,67 l/s/ha.

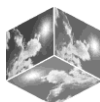
Keurbeleid

Op basis van de nieuwe Waterwet is de keur van het Waterschap gewijzigd. Binnen de aangepaste keur wordt onderscheid gemaakt tussen vergunningsplichtige ingrepen en de meldingsplichtige ingrepen die binnen de algemene regels van het Waterschap vallen.

Vergunningsplichtige ingrepen zijn:

- het geheel of gedeeltelijk dempen, aanleggen van nieuwe, aanbrengen van wijzigingen in en met elkaar verbinden van waterlopen. Dit is waarschijnlijk van toepassing op het plangebied. Mogelijk worden delen van de binnen het gebied gelegen schouwsloot en overige watergangen gedempt of gekruist door de ontsluiting van het gebied.
- in de onderhoudsstrook binnen 5 meter vanaf insteek leggerwatergangen voorwerpen in de grond aan te brengen, te hebben, te onderhouden, te wijzigen of uit de grond te verwijderen. Dit is niet van toepassing. Binnen het gebied zijn geen leggerwatergangen aanwezig.
- onttrekkingen van grondwater voor het drooghouden van een bouwput ten behoeve van bouwkundige of civieltechnische werken die groter zijn dan 50.000 m³/maand en die langer duren dan 6 maanden. Dit geldt niet voor saneringen. Of dit van toepassing is wordt later in het bemalingsadvies bepaald.
- onttrekkingen van grondwater in beschermde gebieden (Natte natuurparels en bijhorende attentiezones). Dit is niet van toepassing. Het gebied ligt niet binnen een beschermd gebied.

Om een ingreep meldingsplichtig te kunnen maken dient deze te voldoen aan algemene regels van het Waterschap. Voor onder andere grondwateronttrekkingen, het aanbrengen van duikers in schouwsloten en het vervangen en verwijderen van duikers in leggerwatergangen bestaan algemene regels.



Volgens de waterkansenkaart van het waterschap blijkt het plangebied binnen een gebied te liggen waar eens per 100 jaar of vaker kans op inundatie is. In geval van inundatie komt er water op het maaiveld te staan als gevolg van overstroming van nabijgelegen watergangen. Echter het waterschap heeft aangegeven dat er ter hoogte van het plangebied, in werkelijkheid geen reële kans is op inundatie. Hiermee zijn geen maatregelen nodig in verband met inundatie.

5.10.3 Gemeente

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 (Royal Haskoning, 9T5804) 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. Op dit moment werkt de gemeente aan nieuw verbreed gemeentelijk rioleringsplan (vGRP), waarin de beleidslijn van het waterplan wordt overgenomen en uitgewerkt.

Aanvullende uitgangspunten van de Gemeente zijn hierna benoemd:

- bij alle ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Gemeente dient de initiatiefnemer 10% van het bestaande verharde oppervlakte extra mee te rekenen bovenop het aantal nieuwe verharde m² voor het bepalen van de bergingsopgave;
- bij ruimtelijke ontwikkelingen binnen de Gemeente die op rioleringsstrengen met problemen aansluiten, dient de initiatiefnemer 25% van het bestaande verharde oppervlak extra mee te rekenen bovenop het aantal nieuwe verharde vierkante meters voor het bepalen van de bergingsopgave;
- toepassen van eenvoudige en robuuste, goed te onderhouden stedelijke watersystemen. Geen stagnante waterpartijen aanleggen. Alle nieuwe stedelijke watersystemen dienen te worden voorzien van een bron van verversing en doorspoeling voor tijden van calamiteiten en perioden van droogte;
- bij infiltratie in de bodem wordt per situatie een geschikte infiltratievoorziening gedi-mensioneerd op basis van de eigenschappen van de bodem, de lokale grondwaterstanden en de geldende normen van de waterbeheerders;
- voor de infiltratievoorziening geldt i.v.m. belevingswaarde en calamiteiten een voorkeur voor oppervlakkige infiltratietechniek boven een ondergrondse infiltratietechniek. Dit geldt eveneens voor een bergingsvoorziening;
- afgekoppeld regenwater wordt zo veel als mogelijk oppervlakkig getransporteerd naar centrale infiltratie- of bergingsvoorziening. Indien oppervlakkige afvoer van afgekoppeld regenwater niet wenselijk is, wordt het afgekoppelde regenwater via een gescheiden (infiltratie) stelsel naar de betreffende infiltratie- of bergingsvoorziening getransporteerd;
- afgekoppeld hemelwater wordt bij voorkeur via een bodempassage geleid, voordat het wordt geïnfiltreerd in de bodem;
- centrale infiltratie- of bergingsvoorzieningen hebben de voorkeur boven particuliere infil-tratie- of bergingsvoorzieningen op eigen terrein. Vanuit het oogpunt van robuustheid,



controle, beheer, onderhoud en kennis bij bedrijven en particulieren is dit ook eenvoudiger.

5.10.4 Provincie

Het gebied is niet gelegen in een attentiezone en/of grondwaterbeschermingsgebied volgens de Verordening Waterhuishouding Noord-Brabant 2009 en de Verordening Ruimte Noord-Brabant 2011. Volgens de Provinciale Milieu Verordening Noord-Brabant 2010 is het gebied ook niet gelegen in een waterwingebied en/of beschermingszone ten behoeve van de drinkwaterwinning. Wel ligt ten westen van het gebied, een 100-jaarszone.

5.10.5 Principe watersysteem

Gezien de goede waterdoorlatendheid van de bodem en de ondiepe grondwaterstanden is het plangebied geschikt voor oppervlakkige berging en infiltratie van hemelwater. Eventueel kan het te bergen hemelwater vertraagd worden afgevoerd naar nabijgelegen oppervlaktewater.

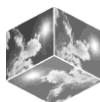
5.10.6 Hemelwaterberging

Op basis van het verharde oppervlak binnen het plangebied en de uitgangspunten van het waterschap, is de benodigde berging voor het plangebied bepaald. Voor fase 1 (=directe bestemming) en ook fase overig (uit te werken bestemming) is het verhard oppervlak gebaseerd op het bij dit plan behorende verkavelingsplan.

De toename van het verharde oppervlak is circa 39.650 m² , onderverdeeld naar 23.350 m² voor fase 1 en 16.300 m² voor fase overig.

Het verharde oppervlak binnen fase 1 bestaat uit:

- Ruimte voor Ruimte kavels:
 - oppervlak: circa 10.000 m²;
 - verhardingspercentage: gemiddeld 35%;
 - verhard oppervlak: 3.500 m²;
- Gemeentelijke kavels:
 - oppervlak: circa 25.000 m²;
 - verhardingspercentage: gemiddeld 45%;
 - verhard oppervlak: 11.250 m²;
- Particuliere kavels: binnen deze kavels neemt het verharde oppervlak waarschijnlijk af. Meerdere stallen worden verwijderd en gedeeltelijk vervangen door woningen;
- Openbaar gebied:
 - wegen: 4.900 m²;
 - voetpaden en parkeerplaatsen: 3.700 m²;
 - totaal openbaar verhard oppervlak: 8.600 m².



Het verhard oppervlak van fase overig (uit te werken bestemming) bestaat uit:

- Uitgeefbaar gebied (kavels):
 - oppervlak: circa 24.000 m²;
 - verhardingspercentage: gemiddeld 40%;
 - verhard oppervlak: 9.600 m²;
- Openbaar gebied:
 - wegen: circa 3.400 m²;
 - voetpaden en parkeerplaatsen: 3.300 m²;
 - totaal openbaar verhard oppervlak: 6.700 m².

Conform het beleid van de gemeente dient ook 10% van het te behouden bestaand verharde oppervlak meegenomen te worden voor het berekenen van de benodigde waterberging. Binnen de particuliere kavels blijven enkele gebouwen en verhardingen gehandhaafd en/of in een andere vorm teruggebracht. De te behouden, inclusief terug te brengen, gebouwen en terreinverhardingen hebben een oppervlak van circa 2.000 m². 10% hiervan is 200 m². Dit is verwaarloosbaar ten opzichte van het totale verharde oppervlak van 39.650 m².

Met behulp van de HNO-tool (Hydrologisch neutraal ontwikkelen) van het waterschap is de benodigde waterberging berekend. Voor de bui T=10 + 10% komt de benodigde berging uit op circa 1.900 m³ en voor de bui T=100 + 10% op circa 2.500 m³.

In eerste instantie wordt de waterberging volledig opgelost in de bergingsvoorziening, gelegen binnen de noordzijde van het plangebied. Hiervoor is gekozen omdat het nog niet duidelijk is hoeveel greppels binnen het plangebied worden aangelegd en hoeveel daarvan bruikbaar zijn voor waterberging.

De bergingsvoorziening heeft een beschikbare lengte van circa 270 m. Vanwege de gemiddeld hoogste grondwaterstand ligt de beschikbare berging van de voorziening tussen 0 en 0,4 m -mv. Het noordelijke talud van de voorziening is 1:3 en het zuidelijke talud 1:1.

Afgaand op de benodigde berging tijdens de bui T=10 + 10% en de hiervoor genoemde kenmerken komt de benodigde breedte van de voorziening uit op 18,5 m. Dit past binnen het gereserveerde groen in de noordzijde van het plangebied. Wanneer bij de uitwerking van het gebied ook berging wordt gerealiseerd in greppels, is mogelijk een kleinere bergingsvoorziening nodig.

Tijdens buien die groter en intensiever zijn dan de bui T=10 + 10%, zoals de bui T=100 + 10%, is het mogelijk dat de greppels, het hemelwaterriool en de bergingsvoorziening de aanvoer van water niet kunnen verwerken. Het gevolg is dat water op maaiveld (wegen en groenzones) stroomt. Afgaand op het openbaar verharde oppervlak, dus exclusief groenoppervlak, kan tijdens de bui T=100 + 10% een laag van circa 0,04 m water (=4 cm) op de verharding komen te staan. Zolang geen wateroverlast ontstaat ter hoogte van onder andere woningen, is dat geen probleem.



Tevens bestaat de mogelijkheid dat het hemelwaterriool intensievere buien dan de bui08 (Leidraad Riolerig) niet kan verwerken. Dit betekent statistisch gezien dat 1 keer per 2 jaar water op de weg kan blijven staan.

Om wateroverlast als gevolg van water op het maaiveld te voorkomen, worden de volgende maatregelen getroffen:

- de gebouwen komen circa 0,25 m hoger te liggen dan de nabijgelegen weg;
- de wegen kunnen afwateren naar de greppels/groenzones. Daarbij dienen obstakels als drempels en opstaande banden voorkomen te worden;
- het gehele openbare gebied loopt af richting de bergingsvoorziening ten noorden van het gebied. Een deel loopt af naar de sloot aan de oostzijde van het gebied. Daarbij dient voorkomen te worden dat tussen het openbaar gebied en de bergingsvoorziening en sloot verhogingen zitten in het maaiveld.

5.10.7 Waterkwaliteit

Voor de toe te passen materialen moet worden gelet op het kwaliteitsaspect om verontreiniging van het grondwater te voorkomen. Dit betekent geen gebruik van zacht PVC, teerhoudende bitumen, zink, koper en / of lood voor daken en / of dakgoten. Ten aanzien van beheer en onderhoud het gebruik van gif (voor bijvoorbeeld onkruid) en/of strooizouten niet toestaan. Tevens dient autowassen binnen het plangebied voorkomen te worden.

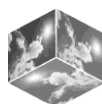
5.10.8 Ontwatering

Bij woningen met kruipruimte (kruipruimte van 0,5 m) wordt een minimale ontwateringsdiepte (afstand tot GHG) van 0,7 m beneden onderzijde vloer geadviseerd. Bij kruipruimte-loze woningen geldt een ontwateringsdiepte van 0,5 m beneden vloer. Voor de wegpeilen geldt een ontwateringsdiepte van 0,7 m en voor tuinen en openbaar groen 0,5 m.

Het uitgangspunt is hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de huidige grondwaterstand gehandhaafd blijft en het oppervlaktewatersysteem niet nadelig beïnvloed wordt. Dit betekent dat de grondwaterstand voor het bereiken van de ontwateringsdiepte niet verlaagd mag worden.

Afgaand op de geschatte gemiddeld hoogste grondwaterstand wordt niet voldaan aan de minimale ontwateringscriteria. Omdat verlaging van de grondwaterstand geen optie is, is waarschijnlijk een ophoging van het gebied nodig. De wegen, kavels en groenzones dienen met circa 0,1 tot 0,3 m te worden opgehoogd. De geadviseerde vloerpeilen komen tussen de 0,3 en 0,5 m boven het huidige maaiveld te liggen. Voor de grotere openbare groenzones is waarschijnlijk geen ophoging nodig.

Bij het ophogen is de aansluiting op de omgeving een aandachtspunt. Daarnaast wordt gestreefd naar een gesloten grondbalans.



5.10.9 Afvalwaterafvoer

Binnen het plangebied komt een vrijerval afvalwaterriolering te liggen die wordt aangesloten op het bestaande gemengde rioleringsstelsel van de kern Vinkel. Omdat het maaiveld op hoofdlijnen richting het noorden afloopt, is het de vraag of de riolering van het plangebied onder vrijerval op het bestaande stelsel kan worden aangesloten. Andere vragen zijn: heeft het bestaande stelsel voldoende capaciteit voor het verwerken van de extra afvalwaterafvoer?; wat is het beste punt om in te prikken op het stelsel?

5.10.10 Uitwerking waterhuishouding

Bij de uitwerking van de plannen voor de woningbouwlocatie wordt ook de waterhuishouding, bestaande uit het watersysteem, de hemelwaterberging, ontwatering en afvalwaterafvoer, nader uitgewerkt.

5.11 Financiële en economische haalbaarheid

5.11.1 Gemeente Maasdonk

Het plangedeelte voor de reguliere woningen (circa 100 stuks) wordt door de gemeente Maasdonk gerealiseerd. De kosten in verband met de verwerving van de gronden en de ontwikkeling en realisatie van de circa 100 woningen en de aanleg van de hierbij behorende groenvoorzieningen en infrastructuur zijn dan ook voor rekening van de gemeente Maasdonk. De investeringskosten bestaan onder meer uit: kosten grondverwerving, sloopkosten, planontwikkelingskosten (advieskosten, honoraria, leges etc.), kosten bouw- en woonrijp maken, bouwkosten, verkoopkosten en exploitatievergoeding. Tevens zijn bedragen gereserveerd voor planschade en eventuele onvoorziene kosten. De opbrengsten worden behaald door de verkoop van de circa 100 woningbouwkwavels.

Om de kosten inzichtelijk te maken is door de gemeente Maasdonk een exploitatieopzet gemaakt. Uit een voorlopige versie van deze exploitatieopzet blijkt dat het planvoornemen financieel haalbaar is.

5.11.2 Ontwikkelingsmaatschappij Ruimte voor Ruimte (ORR)

Het plangedeelte voor de RvR-woningen (10 stuks) wordt door de ORR ontwikkeld. Door de ORR is voor het betreffende plangedeelte eveneens een exploitatieopzet gemaakt, waaruit blijkt dat ook dit deel van het planvoornemen financieel haalbaar is.

Met de gemeente Maasdonk is door de ORR een anterieure overeenkomst worden gesloten. Voor de vaststelling van het bestemmingsplan zal de anterieure overeenkomst zijn aangegaan. Op deze wijze wordt voor de gemeente bewerkstelligd dat het verhaal van kosten voor het plangedeelte met de RvR-woningen anderszins verzekerd is en behoeft dit plangedeelte niet in het exploitatieplan van de gemeente te worden meegenomen.

5.11.3 Conclusie

De ontwikkeling en realisatie van het plan laat een positief resultaat zien. Er is voldoende ruimte om eventuele tegenvallers op te vangen. De financieel-economische haalbaarheid van het plan is hiermee in voldoende mate aangetoond.

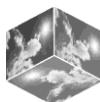


5.12 Maatschappelijke haalbaarheid

Tijdens het opstellen van onderhavig bestemmingsplan is vroegtijdig overleg gevoerd met burgers en andere belanghebbenden. Daartoe zijn ook reeds enkele informatieavonden over de keuze voor de locatie en de uitgangspunten voor de verkaveling van de locatie gehouden.

In het kader van het vooroverleg wordt het voorontwerp bestemmingsplan toegezonden aan diverse ambtelijke organisaties. Daarnaast wordt het plan ook in inspraak gebracht, waarbij een ieder een reactie kan geven op het planvoornemen.

De resultaten van het vooroverleg en de inspraak worden in het hoofdstuk Procedure weergegeven. Daar waar mogelijk wordt rekening gehouden met de ingekomen opmerkingen.





overzicht locatie Vinkelse Slagen

6 Juridische opzet

6.1 Inleiding

In een bestemmingsplan zijn de bouw- en gebruiksmogelijkheden voor een bepaald gebied opgenomen. Het onderhavige bestemmingsplan regelt de inrichting van het gebied op hoofdlijnen door de gronden te beleggen met een bestemming. Het juridische deel van het bestemmingsplan bestaat uit de verbeelding (kaart) in samenhang met de regels. In deze paragraaf wordt het juridische deel van het bestemmingsplan nader toegelicht.

6.2 Uitgangspunten

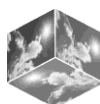
6.2.1 Wettelijk kader

Het wettelijk kader wordt sinds 1 juli 2008 gevormd door de Wet ruimtelijke ordening (Wro). De wettelijke regeling voor bestemmingsplannen is vervolgens verder ingevuld door het Besluit ruimtelijke ordening (Bro), de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2008. Het bestemmingsplan gaat uit van de als bijlage bij de voornoemde Regeling opgenomen Standaard Vergelijkbare Bestemmingsplannen 2008 (SVBP2008). Aangezien bestemmingsplannen moeten voldoen aan het SVBP2008 zullen bestemmingsplannen voortaan kwalitatief gelijkwaardig te zijn en uniform in aanpak, uitvoering, uitwisseling van gegevens en raadpleging daarvan.

Daarnaast is op 1 oktober 2010 de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (Wabo) in werking getreden. Hierdoor worden de aanlegvergunning, de sloopvergunning en de binnenplanse ontheffing als instrumenten van het bestemmingsplan onderdeel van de omgevingsvergunning (Wabo). Begrippen uit de SVBP zijn met de Werkafspraken SVBP hierop aangepast.

6.2.3 Planonderdelen

Het bestemmingsplan Vinkelse Slagen bestaat uit een verbeelding, regels en een toelichting. De verbeelding en de regels tezamen vormen het juridisch bindende deel van het



plan. Verbeelding en regels dienen te allen tijde in onderlinge samenhang te worden gezien en toegepast.

Op de verbeelding krijgen alle gronden binnen het plangebied een bestemming. Binnen een bestemming kunnen nadere aanduidingen zijn aangegeven. De juridische betekenis van deze bestemmingen en aanduiding zijn terug te vinden in de regels. Een gedeelte van de informatie op de verbeelding heeft geen juridisch betekenis, maar is slechts opgenomen om de leesbaarheid van en oriëntatie op de verbeelding te vergroten, zoals een kadastrale ondergrond. Alle letters, aanduidingen en lijnen worden verklaard in de legenda op de verbeelding.

De regels bepalen de gebruiksmogelijkheden van de gronden binnen het plangebied en geven tevens de bouw- en gebruiksmogelijkheden met betrekking tot bouwwerken aan. De regels van het bestemmingsplan Vinkelse Slagen zijn opgebouwd conform de door het SVBP2008 voorgeschreven systematiek en omvatten inleidende regels, bestemmingsregels, algemene regels, en ten slotte de overgangs- en slotregels.

6.2.4 Inleidende regels

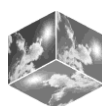
In de begripsbepalingen worden omschrijvingen gegeven van de in het bestemmingsplan gebruikte begrippen. Deze zijn opgenomen om onduidelijkheid door interpretatieverschillen te voorkomen. Er zijn alleen begripsbepalingen opgenomen die gebruikt worden in de regels en die tot verwarring kunnen leiden of voor meerdere uitleg vatbaar zijn. Een gedeelte van de begrippen zijn omschreven in het SVBP en dienen letterlijk daaruit te worden overgenomen. Deze begrippen en de voorgeschreven omschrijvingen zijn overgenomen.

Ook over de bepaling van afstanden, hoogtes en oppervlaktes kunnen interpretatieverschillen ontstaan. Om op een eenduidige manier afstanden, hoogtes en oppervlakten te bepalen, wordt in de 'wijze van meten' uitleg gegeven wat onder de diverse begrippen wordt verstaan. Ten aanzien van de wijze van meten op de verbeelding geldt steeds dat het hart van een lijn moet worden aangehouden. Ook voor de 'wijze van meten' worden in de SVBP2008 regels gegeven, welke in het plan letterlijk zijn overgenomen.

6.2.5 Bestemmingsregels

Per bestemming die op de verbeelding wordt gebruikt worden gebruiks- en bouwregels opgenomen. De opbouw van de bestemmingen ziet er in beginsel als volgt uit:

- 1 Bestemmingsomschrijving
- 2 Bouwregels
- 3 Nadere eisen
- 4 Afwijken van de bouwregels
- 5 Specifieke gebruiksregels
- 6 Afwijken van de gebruiksregels
- 7 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden



- 8 Omgevingsvergunning voor het slopen van een bouwwerk
- 9 Wijzigingsbevoegdheid

Niet alle onderdelen komen bij elke bestemming voor. Van de meest gebruikte onderdelen volgt hieronder een korte toelichting.

Bestemmingsomschrijving

In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functie(s). De hoofdfunctie(s) worden als eerste genoemd. Indien van toepassing, worden ook de aan de hoofdfunctie ondergeschikte functies mogelijk gemaakt. De ondergeschiktheid kan worden aangegeven door de woorden 'met daaraan ondergeschikt'. De ondergeschikte functies staan ten dienste van de hoofdfunctie binnen de betreffende bestemming.

Bouwregels

In de bouwregels is bepaald welke bouwwerken mogen worden opgericht, waarbij in ieder geval een onderscheid wordt gemaakt tussen de regeling van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde en daar waar van toepassing ook tussen hoofdgebouwen en aanbouwen, uitbouwen en bijgebouwen. Voorts bevatten de bouwregels – voor zover van toepassing – minimale en maximale maatvoeringen voor de diverse bouwwerken zoals goothoogtes, bouwhoogtes, oppervlaktes en dakhellingen.

Nadere eisen

Nadere eisen kunnen worden gesteld aan bijvoorbeeld de situering van bouwwerken ten behoeve van bepaalde criteria, zoals een goede woonsituatie, de verkeersveiligheid, de sociale veiligheid en de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden. De nadere eisenregeling biedt de mogelijkheid om in concrete situaties in het kader van het verlenen van een bouwvergunning sturend op te treden door het opnemen van nadere eisen in de bouwvergunning. Nadere eisen kunnen alleen worden gesteld als er in de regels ook een primaire eis wordt gesteld. De nadere eisen moeten verband houden met deze eis. De nadere eisenregeling hoeft niet in alle bestemmingen te worden geregeld.

Afwijken van de bouwregels

Door het opnemen van afwijkingsbevoegdheden wordt flexibiliteit in bestemmingsregels gecreëerd door mogelijkheden te bieden om in beperkte mate af te wijken van de algemeen toegestane bouwregelingen. Deze afwijkingen zijn niet bedoeld voor aanpassing van de bouwregels, waarvan de verwachting is, dat ze veelal kunnen worden verleend. In dat geval zijn de bouwregels hierop aangepast. Voor elke ontheffing wordt aangegeven waarvan afwijking wordt verleend, de maximale aanpassing die met de afwijking kan worden toegestaan en meestal de situaties of voorwaarden waaronder de omgevingsvergunning wordt verleend. Het gaat hier om afwijkingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien afwijkingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).



Specifieke gebruiksregels

In de nieuwe Wet ruimtelijke ordening is het verboden gronden te gebruiken op een manier die in strijd is met het bestemmingsplan. In specifieke gebruiksregels kunnen bepaalde functies nog concreet worden genoemd als zijnde verboden gebruik.

Afwijken van de gebruiksregels

Door met een omgevingsvergunning af te wijken van de gebruiksregels kan van de gebruiksregels in het plan worden afgeweken ten behoeve van een concrete vorm van gebruik. Dit mag echter niet leiden tot een feitelijke wijziging van de bestemming. Dat wil zeggen dat wel bij omgevingsvergunning afgeweken kan worden ten behoeve van functies die inherent zijn aan de in de bestemmingsomschrijving opgenomen functies, maar dat via afwijking geen 'nieuwe' functies kunnen worden toegestaan. De afwijking dient te zien op kleinere, planologisch minder ingrijpende onderwerpen. Functiewijzigingen en grotere, ruimtelijke ingrepen dienen te worden geregeld via een wijzigingsbevoegdheid of bestemmingsplanherziening.

Wijzigingsbevoegdheid

Door het opnemen van een wijzigingsbevoegdheid is het mogelijk om het bestemmingsplan te wijzigen (binnenplanse wijziging). In de meeste gevallen zal het gaan om het wijzigen van de op een perceel gelegde bestemming. Het gaat hier om wijzigingsbevoegdheden voor specifieke bestemmingen. Indien wijzigingsbevoegdheden gelden voor meerdere bestemmingen dan wel een algemene strekking hebben, zijn ze opgenomen in hoofdstuk 3 (algemene regels).

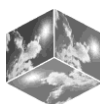
6.3 De bestemmingen

6.3.1 Bestemming Agrarisch

Een gedeelte van de voor de woningbouwontwikkeling verworven gronden, maakt geen deel uit van de woningbouwlocatie. Deze gronden behouden een agrarische bestemming. Een deel van deze gronden is te wijzigen in de bestemming 'Natuur', teneinde deze in te kunnen zetten ten behoeve van de noodzakelijke kwaliteitsverbetering voor natuur en landschap bij toekomstige ruimtelijke ontwikkelingen (zoals de uitwerking van fase 2 van de woningbouwlocatie).

6.3.2 Bestemming Groen

De groenvoorzieningen binnen het plangebied zijn voorzien van de bestemming 'Groen', waardoor de groene invulling van de openbare ruimte wordt geborgd. Binnen deze bestemming zijn behalve groenvoorzieningen ook waterpartijen (inclusief waterbergende en infiltrerende voorzieningen) en speelvoorzieningen toegestaan. De bouwmogelijkheden zijn beperkt.



6.3.3 Natuur

Binnen een deel van het plangebied vindt natuurontwikkeling plaats, in het kader van de voor de realisering van fase 1 van de woningbouwlocatie noodzakelijke kwaliteitsverbetering. De gronden waarop deze natuurontwikkeling gaat plaatsvinden zijn onder de bestemming 'Natuur' gebracht.

6.3.4 Bestemming Verkeer

Deze bestemming is gericht op de afwikkeling van het verkeer. Naast wegverkeer zijn onder meer ook voet- en rijwielpaden, groenvoorzieningen, waterhuishoudkundige voorzieningen en parkeervoorzieningen toegestaan. De voorgenomen (ontsluitings)wegen en paden, alsmede de parkeervoorzieningen binnen het plangebied krijgen de bestemming 'Verkeer'. De bouwmogelijkheden zijn beperkt.

6.3.5 Bestemming Water

De bestemming 'Water' wordt toegekend aan de gronden die primair voor de opvang, buffering en infiltratie zijn bestemd. Door aan deze gronden een afzonderlijke bestemming toe te kennen, blijft de waterhuishoudkundige functie van deze gronden gewaarborgd. De bouwmogelijkheden zijn beperkt.

6.3.6 Bestemming Wonen

Het bestemmingsplan maakt de nieuwbouw van woningen mogelijk. De gronden waarop de nieuw te bouwen woningen uit fase 1 zijn geprojecteerd krijgen, evenals de bijbehorende erven en tuinen de bestemming 'Wonen'.

De woningen mogen worden gebouwd in de op de verbeelding aangegeven bouwvlakken c.q. achter de gevellijn. Ook bijgebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde mogen in het bouwvlak dan wel achter de gevellijn worden opgericht. Voor carports geldt een afzonderlijke regeling.

De bouwmogelijkheden sluiten aan bij de planologische regeling in de geldende bestemmingsplan van het aansluitende gebied (bestemmingsplan kernen Maasdonk). De relevante hoogtes zijn door middel van matrices op de verbeelding aangeduid.

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de situering en afmetingen van bouwwerken.

Voor wat betreft gebruiksmogelijkheden is van belang dat aan huis verbonden beroepen onder voorwaarden rechtstreeks zijn toegestaan. De uitoefening van aan huis verbonden bedrijven is alleen na afwijking, onder voorwaarden, mogelijk.



6.3.7 Wonen – Uit te werken

De woningen die zijn geprojecteerd in fase 2 krijgen de bestemming 'Wonen – Uit te werken'. Daarmee wordt recht gedaan aan de fasering, doordat voor dit deel van de woningbouwlocatie een rechtstreekse bouwtitel ontbreekt. Tevens biedt dit nog de mogelijkheid om op het moment dat de realisering van fase 2 actueel wordt nog wijzigingen in de verkaveling aan te brengen en te schuiven met de situering en de aantallen woningen. Onderdeel van deze voorwaarden is dat tegelijkertijd in de met de woningbouwontwikkeling samenhangende kwaliteitsverbetering voor natuur en landschap moet worden voorzien.

Binnen de bestemming geldt een bouwverbod. Hiervan kan worden afgeweken, mits een daartoe strekkend uitwerkingsplan is opgesteld. In de bestemming zijn regels opgenomen, waaraan een dergelijk uitwerkingsplan moet voldoen.

6.4 Aanduidingen

Behalve bestemmingen worden binnen het bestemmingsplan aanduidingen onderscheiden. Deze aanduidingen bevatten specificaties van bestemmingen met betrekking tot het gebruik of het bouwen.

6.4.1 Gebiedsaanduiding

milieuzone – geurzone

Ter plaatse van de aanduiding milieuzone - geurzone mogen geen geurgevoleige objecten worden gerealiseerd in verband met de geuremissie van veehouderijen. Afwijking is mogelijk, mits een goed woon- en leefklimaat kan worden gewaarborgd. Wijziging van de aanduiding is mogelijk op het moment dat de omvang van de milieuzone verandert (door wijzigingen in de bedrijfsvoering) of de milieuzone geheel komt te vervallen (bij beëindiging van de bedrijfsvoering).

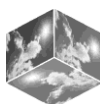
6.5 Algemene regels

6.5.1 Anti-dubbeltelbepaling

Overeenkomstig het Besluit ruimtelijke ordening is de anti-dubbeltelbepaling opgenomen. Deze regels worden opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde bouwwerken niet meer dan een bepaald deel of een bepaalde oppervlakte van een bouwperceel mogen beslaan, het resterende onbebouwde terrein ook nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

6.5.2 Algemene bouwregels

Voor het hele plangebied, en dus alle bestemmingen, gelden een aantal algemene bouwregels. Zo wordt hier geregeld dat in het geval dat een bestaand legaal gebouw met betrekking tot een bepaalde maat (bijvoorbeeld maximale bouwhoogte) afwijkt van de in dit bestemmingsplan opgenomen regels, mag worden uitgegaan van de bestaande maat.



Voorts is een regeling opgenomen omtrent ondergronds bouwen voor bijvoorbeeld zwembaden. Onder bouwwerken (hoofdgebouwen en bijgebouwen) mag een ondergronds bouwwerk opgericht worden. De maximale verticale bouwdiepte bedraagt 5 meter..

6.5.3 Algemene afwijkingsregels

In deze regels wordt aangegeven in welke gevallen het bevoegd gezag, in deze meestal burgemeester en wethouders, gerechtigd is om bij een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde, in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om – tenzij anders vermeld – afwijkingsregels die gelden voor alle bestemmingen in het plan.

6.5.4 Algemene wijzigingsregels

In deze regels wordt aan burgemeester en wethouders de bevoegdheid gegeven om meerdere bestemmingen te wijzigen. De voorwaarden, die bij toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in acht moeten worden genomen, zijn daarbij aangegeven.

6.6 Overgangs- en slotregels

6.6.1 Overgangsrecht

In deze regels wordt het overgangsrecht, zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening, overgenomen.

6.6.2 Slotregel

Als laatste wordt de slotregel opgenomen, ook zoals voorgeschreven in het Besluit ruimtelijke ordening. Deze regel schrijft voor hoe het plan kan worden aangehaald.





zicht op aangrenzend buitengebied richting oosten

7 Procedure

7.1 De te volgen procedure

Het bestemmingsplan doorloopt als (voor)ontwerp respectievelijk vastgesteld en onherroepelijk bestemmingsplan de volgende procedure, te weten:

- a. Voorbereiding:
 - Vooroverleg met diensten van rijk en provincie
 - Watertoets
 - Inspraak
 - Mogelijkheid om inspraakreacties in te dienen
- b. Ontwerp:
 - 1^e ter inzage legging (ontwerp bestemmingsplan)
 - Mogelijkheid om zienswijzen in te dienen
- c. Vaststelling:
 - Vaststelling door de Raad
 - 2^e ter inzage legging (vastgesteld bestemmingsplan)
 - Mogelijkheid om beroep in te stellen
- d. Beroep:
 - (Gedeeltelijk) onherroepelijk bestemmingsplan
 - Reactieve aanwijzing
 - Beroep bij Raad van State

Op het voorontwerp van het bestemmingsplan kunnen door iedereen inspraakreacties ingediend worden. In het kader van het ontwerp is het voor eenieder mogelijk om zijn/haar zienswijze (bij de gemeenteraad) kenbaar te maken. Na vaststelling van het bestemmingsplan kunnen belanghebbenden beroep aantekenen bij de Raad van State. Hiervoor dient in de fase van het ontwerp een zienswijze ingediend te zijn of dient het plan ten opzichte van het ontwerp gewijzigd te zijn. In publicaties met betrekking tot de diverse stappen die het plan moet doorlopen wordt daarvan steeds melding gemaakt.



Uiteindelijk besluit de Afdeling bestuursrechtspraak van de Raad van State, indien nodig, over het plan in zijn onherroepelijke vorm.

10.2 Het vooroverleg en watertoets

Tot de voorbereiding van dit bestemmingsplan behoort het overleg met de daarvoor in aanmerking komende instanties. Instanties die blijkens hun werkterrein, belangen vertegenwoordigen of bevoegdheden hebben, zijn bij de totstandkoming van bestemmingsplannen betrokken. Het vooroverleg heeft vanaf 27 augustus 2013 plaatsgevonden.

De resultaten van dit vooroverleg zijn vastgelegd in het Verslag vooroverleg en zienswijzen bestemmingsplan Vinkelse Slagen. Dit verslag is als losse bijlage beschikbaar.

10.3 Inspraak

Het voorontwerpbestemmingsplan Vinkelse Slagen heeft vanaf 27 augustus 2012 tot en met 8 oktober gedurende 6 weken ter visie gelegen. Gedurende die periode is eenieder in de gelegenheid gesteld schriftelijk of mondeling een inspraakreactie op het plan te geven. Voorafgaand aan de ter visie legging is op 22 augustus 2012 voor belangstellenden een informatieavond georganiseerd. Op deze avond is informatie gegeven over de inhoud van het plan en de uitvoering ervan.

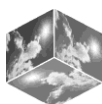
De resultaten van de inspraak zijn vastgelegd in het Verslag vooroverleg en zienswijzen bestemmingsplan Vinkelse Slagen. Dit verslag is als losse bijlage beschikbaar.

10.4 Ontwerp

Het ontwerp bestemmingsplan 'Vinkelse Slagen' heeft vanaf 17 juni 2013 tot en met 29 juni 2013 (6 weken) ter inzage gelegen. Gedurende deze termijn zijn 4 zienswijzen binnen gekomen. Voor de strekking en de beantwoording van de zienswijzen wordt korthedshalve verwezen naar het "Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan Vinkelse Slagen" dat is opgenomen als bijlage 3 bij deze toelichting. De zienswijze van Waterschap Aa en Maas heeft ertoe geleid dat het bestemmingsplan gewijzigd is vastgesteld.



Bijlagen



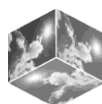


Bijlage 1
Waterparagraaf Vinkelse Slagen
(losse bijlage)





Bijlage 2
Verslag vooroverleg en zienswijzen bestemmingsplan Vinkelse Slagen
(losse bijlage)





Bijlage 3
Zienswijzenverslag ontwerpbestemmingsplan Vinkelse Slagen

