

Bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk, Herziening Broekstaat 7 Geffen

Project 2014.0090

projectnummer
2014.0090
project
Broekstraat 7 te Geffen
opdrachtgever
Inveniam,
versie
ontwerp
datum
26 maart 2015
auteur
D. Lokhorst
bestand
G:\3.Projecten\2014\0090 Broekstraat 7 Geffen\7.Rapportage

Inhoudsopgave

Toelichting		4
Hoofdstuk 1	Inleiding	4
1.1	Aanleiding	4
1.2	Ligging plangebied	4
1.3	Vigerend bestemmingsplan	6
1.4	Proces	6
Hoofdstuk 2	De huidige situatie	8
2.1	Ruimtelijke structuur plangebied en omgeving	8
2.2	Functionele structuur	9
Hoofdstuk 3	Planbeschrijving	11
3.1	Huidige situatie plangebied	11
3.2	Stedenbouwkundig en landschapsplan	14
3.3	Verkeer en parkeren	17
Hoofdstuk 4	Beleidskader	19
4.1	Rijksbeleid	19
4.2	Provinciaal beleid	20
4.3	Gemeentelijk beleid	23
Hoofdstuk 5	Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording	26
5.1	Bedrijven en milieuzonering	26
5.2	Geur	27
5.3	Luchtkwaliteit	29
5.4	Geluid	29
5.5	Bodem	31
5.6	Externe veiligheid	32
5.7	Flora en fauna	34
5.8	Archeologie	35
5.9	Water	37
Hoofdstuk 6	Juridisch bestuurlijke aspecten	43
6.1	Toelichting op de planregels	43
6.2	Inleidende regels	43
6.3	Bestemmingsregels	43
6.4	Algemene bepalingen	44

6.5	Overgangs- slotbepalingen	45
Hoofdstuk 7	Economische uitvoerbaarheid	46
Hoofdstuk 8	Overleg en inspraak	47
8.1	Inspraak procedure	47
8.2	Overleg ex artikel 3.1.1. Bro en procedure ex art. 3.8 Wro	47
Bijlagen		49
Bijlage 1	Lir	50
Bijlage 2	Landschapsinpassingsplan	51
Bijlage 3	Bedrijven en milieuzonering	52
Bijlage 4	Geur	53
Bijlage 5	Akoestisch onderzoek	54
Bijlage 6	Verkennd bodemonderzoek	55
Bijlage 7	Quicksan Flora en Fauna	56
Bijlage 8	Archeologie	57
Bijlage 9	Inspraakreacties en vooroverleg	58
Regels		59
Hoofdstuk 1	Inleidende regels	60
Artikel 1	Begrippen	60
Artikel 2	Wijze van meten	63
Hoofdstuk 2	Bestemmingsregels	64
Artikel 3	Groen	64
Artikel 4	Sport	65
Artikel 5	Waarde - Archeologie hoge verwachting	68
Hoofdstuk 3	Algemene regels	70
Artikel 6	Anti-dubbeltelbepaling	70
Artikel 7	Algemene afwijkingsregels	71
Hoofdstuk 4	Overgangs- en slotregels	72
Artikel 8	Overgangsrecht	72
Artikel 9	Slotregel	73
Bijlagen		75
Bijlage 1	Landschapinpassingsplan	76

Toelichting

Hoofdstuk I Inleiding

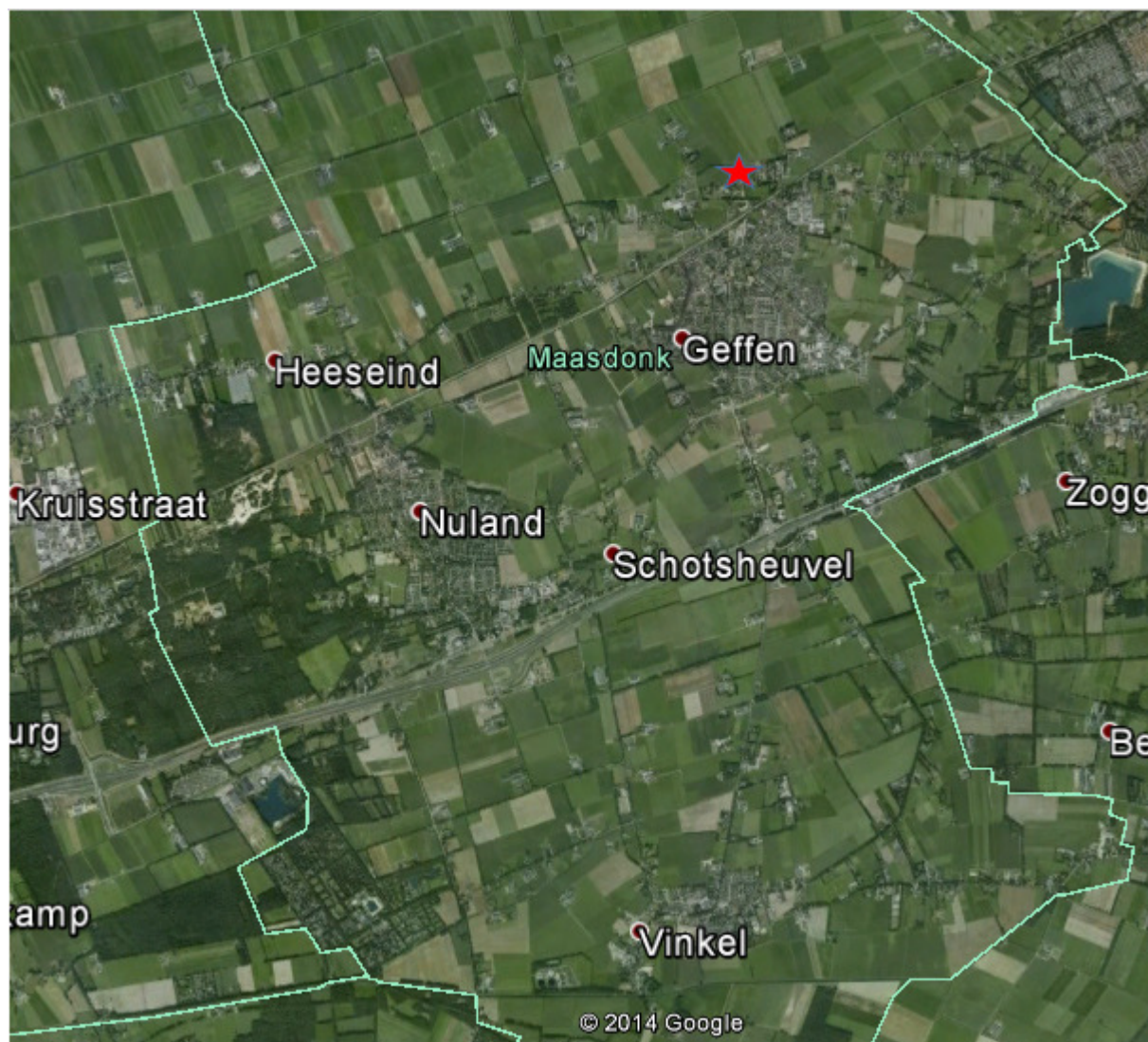
I.1 Aanleiding

Door familie van de Biggelaar is een verzoek ingediend om medewerking te verlenen aan de herbouw en vergroting van de manege met bijbehorende bedrijfswoning aan de Broekstraat 7 te Geffen. De bestaande bebouwing zal hiervoor worden gesloopt. Het voornemen is niet mogelijk binnen het voor het perceel vigerende bestemmingsplan, omdat meer m² aan bebouwing wordt opgericht dan in het vigerend plan mogelijk is en de nieuwe bedrijfswoning anders wordt gesitueerd. Om het voornemen mogelijk te maken dient het voor het perceel vigerend bestemmingsplan te worden herzien.

I.2 Ligging plangebied

In onderstaande afbeelding is de ligging van het plangebied weergegeven. Het plangebied is in de huidige situatie in gebruik door de Manege de Driesprong. Het plangebied ligt in de voormalige gemeente Maasdonk, ten noorden van de kern Geffen en is kadastraal bekend onder Geffen C 5351 en 5352. De totale oppervlakte van het perceel bedraagt ca. 7.551 m².

Afbeelding ligging plangebied in gemeente Maasdonk



Het plangebied is gelegen aan de Broekstraat, De bebouwde kom van Geffen ligt op korte afstand in zuidelijke richting en wordt begrensd door de spoorlijn Den Bosch - Nijmegen.

Afbeelding plangebied



I.3 Vigerend bestemmingsplan

Ter plaatse van het perceel geldt het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012, vastgesteld op 29 januari 2013 en de "reactieve aanwijzing tav bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012", van 5 mei 2013. Voor het perceel is de bestemming "Sport", functie aanduiding 'manege', de dubbelbestemming 'waarde archeologie hoge verwachting' en de aanduiding "bedrijfswoning" van toepassing. Voor de broekstraat 7 is een maximale oppervlakte opgenomen van 590 m² voor bedrijfsgebouwen. Voor de bedrijfswoning geldt een maximale inhoud van 600 m³ en een oppervlakte van 100 m² voor bijgebouwen. De reactieve aanwijzing heeft geen betrekking op het plangebied.

Er mag afgeweken worden van de bouwregels om de inhoud van de bedrijfswoning te vergroten naar max. 750 m³. Het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012 biedt verder geen mogelijkheden de bedrijfswoning te verplaatsen en een groter oppervlak van de manege binnenplannen via afwijking of wijzigingsbevoegdheid te realiseren. Dit betekent dat een herziening van het bestemmingsplan noodzakelijk is. In deze herziening van het bestemmingsplan zal binnen de vigerende Sport bestemming een uitbreiding van het toegestane aantal m² mogelijk worden gemaakt, een deel van de bestemming Sport als compensatie groen worden bestemd en de aanduiding bedrijfswoning op een andere plaats op het perceel worden gesitueerd.

I.4 Proces

Om de herontwikkeling mogelijk te maken, wordt een bestemmingsplanprocedure doorlopen. De bestemmingsplanprocedure conform de Wro wordt beschreven in afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht. In de Wro zijn hierop nog enkele wijzigingen beschreven. Samengevat is de bestemmingsplanprocedure als volgt:

- ex artikel 3.1.1 Bro plegen burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen en, waar nodig, met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn.
- gelijktijdig met het overleg ex artikel 3.1.1 Bro zal eventueel het voorontwerp bestemmingsplan, conform de gemeentelijke inspraak verordening, gedurende zes weken voor inspraak ter visie worden gelegd.
- gedurende deze inspraak periode kan een ieder schriftelijk of mondeling een inspraak reactie naar voren brengen;
- het ontwerpbestemmingsplan ligt gedurende zes weken ter inzage;
- gedurende deze periode kan een ieder schriftelijke of mondelinge zienswijzen naar voren brengen bij de gemeenteraad;
- binnen twaalf weken na de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast;
- de vaststelling van het bestemmingsplan dient binnen twee weken na de vaststelling bekend gemaakt te worden behoudens de hieronder genoemde uitzonderingen;
- Gedeputeerde Staten of de Inspecteur van VROM hebben een zienswijze ingediend en deze zienswijze is niet of niet volledig door de gemeenteraad meegenomen in het vastgestelde bestemmingsplan;
- De gemeenteraad heeft bij de vaststelling van het bestemmingsplan ten opzichte van het ontwerpbestemmingsplan - met uitzondering van het overnemen van de zienswijzen van Gedeputeerde Staten of de inspecteur van VROM - wijzigingen aangebracht.

Is één van bovenstaande twee gevallen aan de orde, dan mag het besluit tot vaststelling van het bestemmingsplan pas bekend zijn gemaakt nadat zes weken zijn verstreken.

Hoofdstuk 2 De huidige situatie

In dit hoofdstuk wordt het plangebied beschreven, waarbij alle relevante aspecten voor de ruimtelijk en functionele structuur van het plangebied en omgeving aan de orde komen.

2.1 Ruimtelijke structuur plangebied en omgeving

In de voormalige gemeente Maasdonk zijn drie dorpskernen gelegen, te weten Nuland, Geffen en Vinkel. Archeologische vondsten hebben bewezen dat het gebied rond Geffen al sinds de late Steentijd werd bewoond. Duidelijk zichtbaar op historische geografische kaarten is dat vroeger al sprake was van bebouwingslinten. Onderhavig bestemmingsplan betreft de locatie aan de Broekstraat te Geffen. Deze locatie is gelegen ten noordoosten van de kern Geffen en is gelegen aan het historische bebouwingslint 'de Elst'. Navolgende afbeelding betreft een historische geografische kaart waarin een concentratie aan bebouwing aan de Elst en de Broekstraat al duidelijk zichtbaar is.

Afbeelding; Historische topografische kaart Geffen met in de cirkel het plangebied



Navolgende afbeelding geeft de huidige bebouwingsstructuur van het plangebied en de omgeving weer.



Inmiddels is de gemeente Maasdonk opgegaan in de gemeente Oss en 's-Hertogenbosch waarbij onderhavig perceel binnen het grondgebied van de gemeente Oss is gelegen.

2.2 Functionele structuur

Het plangebied is gelegen binnen de bebouwingsconcentratie Elst. Deze bebouwingsconcentratie bestaat afwisselend uit woningen en (agrarische en agrarisch verwante) bedrijven. Tussen de clustering van de bebouwing binnen de bebouwingsconcentratie zijn gebieden aangewezen als waardevolle open gebieden. Deze agrarische percelen zijn met name als grasland in gebruik ten behoeve van hobby vee. Het plangebied kenmerkt zich als een gebied met veel verschillende functies en relatief grote bebouwingsdichtheid.

Navolgende afbeeldingen laten de diversiteit aan functies zien en de concentratie van bebouwing met de afwisseling door open gebieden.

Afbeelding bebouwingsintensiteit (links) en functionele indeling (rechts) Broekstraat



Hoofdstuk 3 Planbeschrijving

In hoofdstuk 2 is ingegaan op de structuur en de kenmerken van de directe omgeving van het plangebied. In dit hoofdstuk wordt op de ruimtelijke ontwikkeling zelf ingegaan.

3.1 Huidige situatie plangebied

Het plangebied is gelegen ten noorden van de kern Geffen, in één van de bebouwingsconcentraties in de directe nabijheid van deze kern.

Het perceel Broekstraat 7 is gelegen tussen de Broekstraat en het Spoorpad en is aan de west, zuid en oostzijde omgeven door houtwallen, welke het perceel een groen en besloten karakter geeft. De locatie wordt ontsloten op de Broekstraat, een lokale ontsluitingsweg en heeft tevens nog een zij-ingang, waardoor de bedrijfsgebouwen en stallen vanaf het Spoorpad bereikbaar zijn.

Op het achterterrein van het perceel zijn meerdere weilanden en grasvelden en aantal solitaire groen elementen zoals bomen en bossages aanwezig. Op de locatie bevinden zich naast een (bedrijfs)woning, meerdere (verouderde) bedrijfsgebouwen, waaronder stallen en een binnenrijbak met een totaal oppervlak van ca. 590 m², zie ook onderstaande afbeelding.

Afbeelding huidige inrichting



De bebouwing is in de huidige situatie in de noord westelijke bovenhoek van het plangebied gesitueerd. Het achterland is onbebouwd. De bedrijfswoning staat in het midden langs de Broekstraat, waarbij het terrein rond de bedrijfswoning is ingericht ten behoeve van de manege.

Het manege terrein is omgeven door een groensingel, dat zorgdraagt voor een landschappelijke afscheiding van het erf en de omgeving. De gronden waar deze bomenrijen staan, zijn voor een grootdeel niet in eigendom van initiatiefnemer, maar van eigenaren van naburige percelen en gemeente.

De bestaande bebouwing is dermate verouderd en in slechte toestand dat behoudt en renovatie geen optie is. Er wordt gekozen voor sloop van alle bebouwing op het perceel en nieuwbouw van een bedrijfswoning, bijgebouw en bedrijfsgebouwen.

Afbeelding bestaande bebouwing



Bestaande (bedrijfs) woning en bedrijfsbebouwing



Achterliggende bedrijfsbebouwing en weiden



Bedrijfsbebouwing en zij-ingang vanaf het Spoorpad



3.2 Stedenbouwkundig en landschapsplan

De herontwikkeling van het plangebied omvat een nieuwe inrichting van de manege en bijbehorende bedrijfswoning. Na herontwikkeling zal meer m² aan bebouwing aanwezig zijn dan in de huidige situatie. Beoogd wordt na herontwikkeling kwaliteit toe te voegen aan het buitengebied van de gemeente Maasdonk. Deze kwaliteit wordt bereikt door de herinrichting van het plangebied gepaard te laten gaan met de ontwikkeling van nieuw groen. Deze groen compensatie is een voorwaarde om medewerking aan het initiatief te verlenen. Als uitwerking van het initiatief en de vereiste compensatie verplichting is voor de locatie, een berekening van de compensatie verplichting en een landschapsinpassingsplan opgesteld. Het landschapsinpassingsplan is tot stand gekomen op basis van de stedenbouwkundige richtlijnen uit de Structuurvisie Buitengebied en een advies van de stedenbouwkundige van gemeente Oss (de heer van de Velden). De compensatie berekening en het landschapsinpassingsplan zijn hieronder kort toegelicht. Voor de uitwerking hiervan wordt verwezen naar bijlage I van deze toelichting en de bijlage van de regels.

Compensatie berekening

Door de gemeente Maasdonk is aangegeven dat de compensatie die geleverd moet worden, gelijk is aan 20% van het verschil aan waarde tussen de oude en nieuwe kavel en de compensatie op het eigen terrein dient te worden gerealiseerd. Voor de invulling van deze compensatie verplichting is in bijlage I de berekening opgenomen. Uit deze berekening komt de waardevermeerdering van het initiatief op €33.500,-. 20% hiervan dient geïnvesteerd te worden in een kwaliteitsverbetering wat neerkomt op €6.700,- dat dient te worden besteed aan nieuw groen. De plankosten, aanleg en onderhoudskosten kunnen in mindering kunnen worden gebracht op het investeringsbedrag. De aftrekbare plankosten bestaan uit €1.220,-, wat een investeringsbedrag oplevert van €5.480,-. Dit investeringsbedrag zal met de kosten voor aanleg van het nieuwe compensatiegroen, de kosten voor trajectbegeleiding en de kosten voor het onderhoud verder omlaag worden gebracht.

Met het plan zal 465 m² van het plangebied als groen worden bestemd. De afwaardering van de grond door de opname van de groenbestemming zorgt voor een investering van €5.347,50. Hieruit blijkt dat de aftrekbare kosten voor aanleg, trajectbegeleiding en onderhoud minimaal €132,50 dienen te bedragen. Aangezien voor het onderhoud, op basis van bijlage F Vergoedingssystematiek en -grondslagen, behorende bij Groen Blauw Stimuleringskader Noord-Brabant van het hakhoutbosje alleen al €21.901,- (€4,71 per 100m² per jaar, wat vermenigvuldigd dient te worden met 465 m² en 10 jaar) kan worden afgetrokken van het investeringsbedrag, wordt ruimschoots aan de door de gemeente geëiste investering voldaan.

Uitgangspunten inrichting plangebied

Met het realiseren van het nieuwe landschapsinpassingsplan zal de bedrijfswoning naar de westelijke hoekrand worden verplaatst. Dit is een verbetering ten opzichte van de bestaande situatie, waar de stal aan de Broekstraat het straatbeeld van de Broekstraat en van de kruising Broekstraat - Spoorpad, negatief bepaald. De nieuwe woning is georiënteerd op de Broekstraat, waarbij het nieuwe bouwvlak op 5 m van de westelijke perceelsgrens komt. Het perceel van de bedrijfswoning zal met een groene singel worden afgescheiden van het manege terrein.

Het nieuwe manege gebouw zal parallel aan de oostelijke perceelsgrens, haaks op de Broekstraat worden gesitueerd. Hiermee wordt aangesloten op de bebouwingsstructuur van de omgeving (de stallen staan overwegend haaks op de Broekstraat) en zorgt voor een goede ruimtelijke relatie tussen het perceel en het achterliggende gebied. De situering van het bedrijfsgebouw zorgt voor het behoud van doorzicht naar het achterterrein. De rest van het perceel wordt landelijk en groen ingericht met diverse weiden. De openheid, ruimtelijkheid binnen het gebied blijft hierdoor behouden.

Het plan is opgesteld volgens de randvoorwaarden die zijn ontleend aan het geldende bestemmingsplan Buitengebied en de Structuurvisie met ontwerp richtlijnen:

- Nieuwbouw bedrijfswoning maximaal 750 m³;
 - I. Ter compensatie voor meer inhoud van de woning zal er extra groen gerealiseerd worden op het perceel, waaronder:
 - a. een houtwal / bossages rondom de huiskavel, hierdoor ontstaat een landelijk ensemble van bebouwing omringd door een houtwal / groen;
 - b. Wellicht een kleine boomgaard op de huiskavel langs de Broekstraat;
 - c. Bomen / bossages / hagen om het perceel een landelijke en groene uitstraling te geven passend in de omgeving;
- Nieuwbouw vrijstaand bijgebouw bij bedrijfswoning maximaal 100 m²;
- Nieuwbouw bedrijfsbebouwing ca. 1.950 m²
 - 1. Waaronder overdekte rijbak 24x50 = 1.200 m²
 - 2. En stallen = 750 m²
- Paardenweiden, paddocks en een langeercirkel
- Parkeerplaatsen t.b.v. bezoek;
- Mogelijkheid zwembad bij de bedrijfswoning;

Landschapsinrichtingsplan

Het nieuwe erfontwerp is tot stand gekomen op basis van een ruimtelijke analyse waarbij gekeken is naar de aanwezige erfbeplanting, de functies van het erf, de nieuwe wenselijke ontwikkelingen, het omringende landschap en streekeigen-karakteristieke beplanting. Bij de ontwikkeling van het erfbeplantingsplan zijn de volgende uitgangspunten gehanteerd:

Zichtbaarheid bebouwing

Nieuwe bebouwing mag zichtbaar zijn in het (agrarisch cultuur)landschap. Het uitgangspunt is niet om alle bebouwing achter een 'groene muur' te plaatsen. Lelijke objecten worden bij voorkeur wel achter 'groen' geplaatst. Voor gebouwen die zichtbaar zijn vanaf de openbare ruimte wordt aandacht besteed aan de uiterlijke verschijningsvorm.

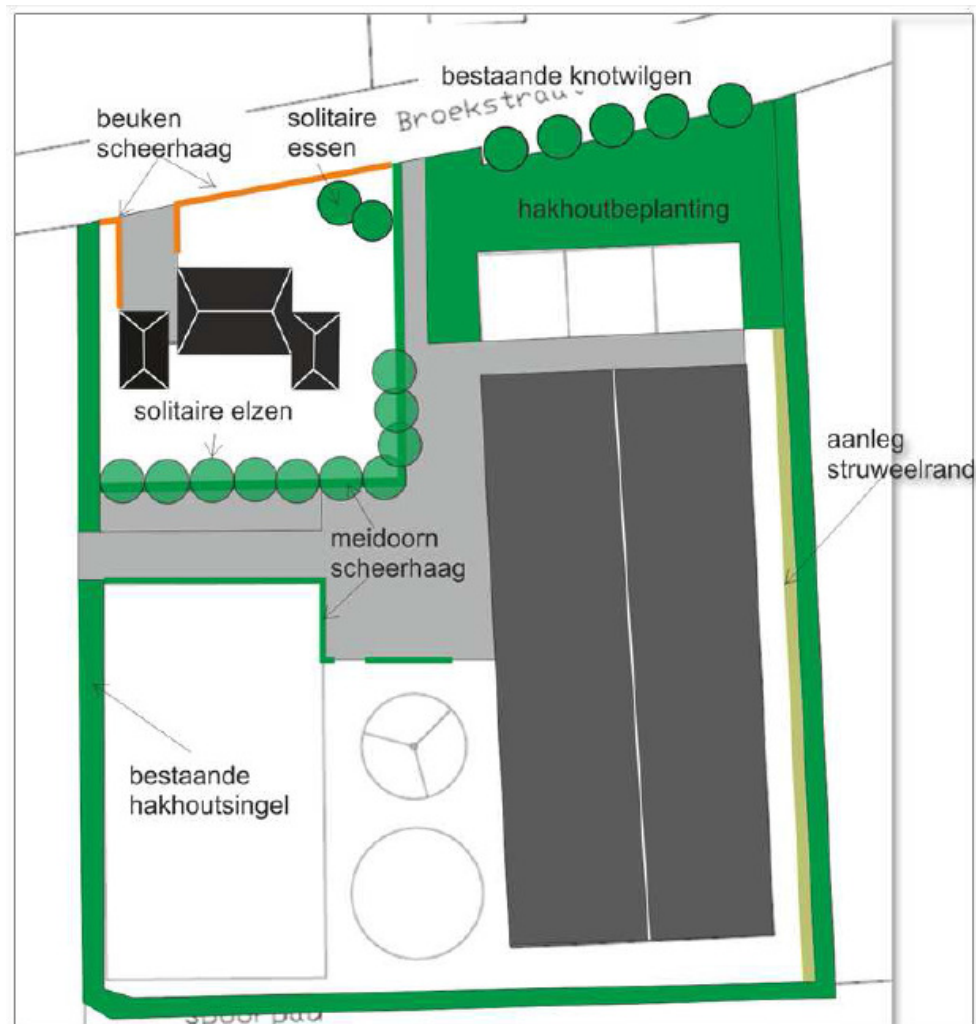
Streekeigen beplanting

Als plantmateriaal voor nieuwe beplanting wordt streekeigen beplanting gebuikt. Dit is beplanting welke karakteristiek is voor het landschap en geschikt is op de locatie (bodem, water). Naast het aanleggen van beplanting, kan het zinvol om bestaande niet inheemse beplanting te verwijderen en al dan niet te vervangen voor inheems plantmateriaal.

Het inpassingsplan bestaat uit het toevoegen van een vijftal verschillende beplantingsvormen. Dit zijn:

- Aanleg twee solitaire essen in de noordoosthoek van de voortuin van de woning
- Aanleg beuken scheerhaag aan de voorzijde van de nieuwe woning
- Aanleg meidoorn scheerhaag langs erfverharding aan de achterzijde en als erfafscheiding aan de zuidzijde van de woning
- Aanleg 10 solitaire elzen op de grens tussen de woning en het bedrijfsgedeelte.
- Aanleg struweelrand aan de oostzijde
- Aanleg hakhout in noordoost-hoek

Afbeelding landschapinpassingsplan



3.3 Verkeer en parkeren

De hoofdontsluiting van de locatie verloopt via de Broekstraat. Dit is een lokale weg. Er is geen fysieke scheiding tussen fiets- en autoverkeer. Op eigen terrein wordt voorzien in de parkeer behoefte. Binnen het bestemmingsvlak wordt ruimte gevonden voor parkeren door eigenaren van de bedrijfswoning aan de Broekstraat 7 en bezoekers van de manege.

Parkeren

De CROW publicatie 182 geeft voor maneges een normering van tussen de 0,3 en 0,5 parkeerplaatsen per box. Voor een (bedrijfs)woning in de dure klasse wordt een norm tussen de 2 en 2,2 gehanteerd (uitgaande van een stedelijke zone 'rest bebouwde kom' en een stedelijkheidsgraad 'niet stedelijk')

De benodigde parkeerruimte voor de bedrijfswoning zal op eigen terrein worden gerealiseerd. Met het nieuwe plan zullen circa 20 paarden boxen aanwezig zijn. Waardoor conform de CROW norm minimaal 6 parkeerplaatsen aanwezig dienen te zijn. Met het nieuwe plan zullen 12 parkeerplaatsen worden gerealiseerd, waarmee voorzien kan worden in voldoende parkeergelegenheid op eigen terrein en er geen overlast is te verwachten voor parkeren op de openbare weg. Op het terrein is voldoende ruimte aanwezig om meerdere parkeervoorzieningen te realiseren, mocht dat nodig zijn.

Hoofdstuk 4 Beleidskader

Dit hoofdstuk beschrijft, voor zover van belang, het rijks-, provinciaal- en gemeentelijk beleid. Naast de belangrijkste algemene uitgangspunten worden de specifieke voor dit plangebied geldende uitgangspunten weergegeven. Het beleid is in dit bestemmingsplan afgewogen en doorvertaald op de verbeelding en in de regels.

4.1 Rijksbeleid

4.1.1 Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR)

Op 13 maart 2012 is de Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte (SVIR) van kracht geworden. De SVIR heeft diverse nota's vervangen, zoals de Nota Ruimte en Nota Mobiliteit. Ook zijn met het SVIR de ruimtelijke doelen en uitspraken vervallen die zijn benoemd in de Agenda Landschap, Agenda Vitaal Platteland en Pieken in de Delta. In het SVIR is de visie van de rijksoverheid op de ruimtelijke en mobiliteitsopgaven voor Nederland richting 2040 aangegeven. Dit betreft een nieuw, integraal kader dat de basis vormt voor bestaand en nieuw rijksbeleid met ruimtelijke consequenties. In het SVIR is gekozen voor een meer selectieve inzet van het rijksbeleid dan voorheen. Voor de periode tot 2028 zijn de ambities van het Rijk in drie rijksdoelen uitgewerkt:

- vergroten van de concurrentiekracht door versterking van de ruimtelijk-economische structuur van Nederland;
- verbeteren van de bereikbaarheid;
- zorgen voor een leefbare en veilige omgeving met unieke natuurlijke en cultuurhistorische waarden.

Met bovengenoemde rijksdoelen zijn 13 nationale belangen aan de orde die in het SVIR verder gebiedsgericht zijn uitgewerkt in concrete opgaven voor de diverse onderscheiden regio's. Buiten deze nationale belangen hebben decentrale overheden meer beleidsvrijheid op het terrein van de ruimtelijke ordening gekregen; het kabinet is van mening dat provincies en gemeenten beter op de hoogte zijn van de actuele situatie in de regio en de vraag van bewoners, bedrijven en organisaties en daardoor beter kunnen afwegen welke (ruimtelijke) ingrepen in een gebied nodig zijn. Het rijksbeleid bevat voor het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk, herziening Broekstraat 7 Geffen geen uitspraken die het bestemmingsplanbeleid rechtstreeks beïnvloeden.

4.2 Provinciaal beleid

4.2.1 Structuurvisie ruimtelijke ordening

Op 7 februari 2014 heeft Provinciale Staten van Noord-Brabant de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening (SVRO) vastgesteld. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening is sinds 19 maart 2014 in werking en geeft de hoofdlijnen van het provinciale ruimtelijke beleid tot 2025 weer, met een doorkijk tot het jaar 2040. Samen met de Verordening ruimte vervangt de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening de interimstructuurvisie, de paraplunota, de uitwerkingsplannen van het streekplan en het beleidsdeel van de reconstructieplannen. Ook is de visie op het landschap verwerkt in de Structuurvisie Ruimtelijke Ordening. De kwaliteiten binnen de provincie Noord-Brabant zijn sturend bij de te maken ruimtelijke keuzes. Deze ruimtelijke keuzes zijn van provinciaal belang en zijn geformuleerd als:

- het versterken van regionale contrasten tussen klei, zand en veenontginningen;
- ontwikkeling van een vitaal en divers platteland;
- het creëren en behouden van een robuust water en natuursysteem;
- het realiseren van een betere waterveiligheid door preventie;
- de koppeling van waterberging en droogtebestrijding;
- het geven van ruimte voor duurzame energie;
- de concentratie van verstedelijking;
- het ontwikkelen van een sterk stedelijk netwerk: Brabantstad;
- het creëren van groene geleidingszones tussen steden;
- het ontwikkelen van goed bereikbare recreatieve voorzieningen;
- het ontwikkelen van economische kennisclusters;
- internationale bereikbaarheid;
- de beleefbaarheid van stad en land vanaf de hoofdinfrastructuur.

De structuurvisie is opgebouwd uit twee onderdelen. In onderdeel A wordt de kern van de visie verwoord op ruimtelijke ontwikkelingen van Brabant. Het landschap en de wijze waarop dit moet worden versterkt, staan in dit onderdeel voorop. Deel B van de structuurvisie beschrijft de wijze waarop de provincie de visie uitwerkt in vier robuuste ruimtelijke structuren: Groenblauwe structuur, Landelijk gebied, Stedelijke structuur en Infrastructuur. De Structuurvisie Ruimtelijke Ordening wordt uitgewerkt in de Verordening ruimte.

4.2.2 Verordening ruimte 2014

Provinciale Staten hebben de Verordening ruimte Noord-Brabant 2014, hierna de Verordening ruimte genoemd, vastgesteld op 7 februari 2014. Deze verordening is op 19 maart 2014 in werking getreden.

De Verordening ruimte is een planologische verordening waarin eisen gesteld worden aan de door de gemeente op stellen bestemmingsplannen en beheersverordeningen en vormt een direct toetsingskader voor bouwvragen. De Verordening ruimte bevat onder andere de volgende onderwerpen;

- bevordering van de ruimtelijke kwaliteit;
- stedelijke ontwikkeling;
- cultuurhistorie;
- agrarische ontwikkeling en windturbines;
- water;
- natuur en landschap.

In navolgende subparagrafen is een overzicht van de:

- voor het plangebied relevante aanduiding(en) (hoofdstuk 4),
- de structuur dat voor het plangebied van toepassing is (hoofdstuk 3)
- de algemene regels waar de ontwikkeling zich aan dient te conformeren (hoofdstuk 2)

Aanduidingen verordening Ruimte

De voor het plangebied relevante aanduiding uit de verordening Ruimte bestaan uit de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied'. Andere aanduidingen bestaan uit; 'beperkingen veehouderij',

Aanduiding zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied

Het streven naar zorgvuldig ruimtegebruik is een belangrijk onderdeel van de Verordening ruimte. De provincie Noord-Brabant wil de groei en de spreiding van het stedelijk ruimtebeslag afremmen en de huidige omvang van het landelijk gebied zoveel mogelijk behouden. Bestaande, nieuwe of te herontwikkelen ruimte dient bij voorkeur intensiever te worden benut. De gebieden waarop eventuele uitbreidingsplannen voor stedelijke ontwikkeling zich bij uitstek dienen te richten zijn in de Verordening ruimte aangewezen als zoekgebied voor verstedelijking. Het plangebied is gelegen in deze aanduiding.

Afbeelding: Aanwijzing plangebied in Verordening ruimte 2014 (geconsolideerde versie 18-03-2014)



Het plangebied is aangeduid als gelegen in de structuur 'stedelijke ontwikkeling' met de aanduiding 'zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied'. Stedelijk ontwikkelingen zijn binnen dit gebied mogelijk mits (artikel 8.1 lid 2):

- a. de stedelijke ontwikkeling aansluit bij bestaand stedelijk gebied of plaatsvindt in een nieuw cluster van stedelijke bebouwing;
- b. bij de stedenbouwkundige en landschappelijke inrichting rekening wordt gehouden met de aanwezige ruimtelijke kwaliteiten en structuren in het gebied zelf en in de naaste omgeving, waaronder mede begrepen de ontwikkeling van een groene geleding ten behoeve van ecologische en landschappelijke verbindingen, door deze in de planontwikkeling te betrekken;

Binnen gebieden met de aanduiding zoekgebied voor stedelijke ontwikkeling, stedelijk concentratiegebied worden regels gesteld voor nieuwe stedelijke ontwikkelingen (nader gedefinieerd onder artikel 1.75; nieuw ruimtebeslag dan wel uitbreiding of wijziging van bestaand ruimtebeslag ten behoeve van een samenhangende ruimtelijke structuur van stedelijke functies).

In paragraaf 2.4 is de stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing in het landschap en ten opzichte van het stedelijk gebied geanalyseerd. De resultaten zijn kort in de toelichting opgenomen. Een en ander heeft geresulteerd in een plan dat past binnen de bestaande ruimtelijke kwaliteiten en landschappelijke structuren.

Structuur Gemengd Landelijk gebied

De verordening kent 4 hoofdstructuren; bestaand stedelijk gebied, ecologische hoofdstructuur, groen blauwe mantel en gemengd Landelijk gebied. Het plangebied is gelegen in de structuur gemengd landelijk gebied. In artikel 7.1 is hiervoor het volgende opgenomen.

- I. Een bestemmingsplan gelegen in gemengd landelijk gebied onderscheidt ten behoeve van een goede ruimtelijke ordening gebieden waar:

- a. een gemengde plattelandseconomie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen;
 - b. een in hoofdzaak agrarische economie wordt nagestreefd met daarbij passende bestemmingen.
2. De toelichting bij een bestemmingsplan als bedoeld in het eerste lid bevat een verantwoording waaruit blijkt dat:
- a. het aanwijzen van bestemmingen, als bedoeld in het eerste lid, een uitwerking is van de voorgenomen ontwikkeling en het te voeren ruimtelijk beleid voor dat gebied en tevens bijdraagt aan de ruimtelijke kwaliteit als bedoeld in artikel 3.1;
 - b. het aanwijzen van bestemmingen in het gebied als bedoeld in het eerste lid, onder b geen afbreuk doet aan de ontwikkeling van de agrarische economie.

De structuur gemengd landelijk gebied biedt ruimte voor nieuwe economische dragers in het buitengebied. De uitbreiding van de manage met bijbehorende bedrijfswoning past binnen de structuurbeschrijving gemengd Landelijk gebied. Voor het initiatief is van belang dat de algemene regels voor het bevorderen van de ruimtelijke kwaliteit in acht worden genomen.

Algemene regels voor bevordering van de ruimtelijke kwaliteit (artikel 3.1 en 3.2)

In artikel 3.2 van de Verordening is een bepaling opgenomen over de verplichte 'kwaliteitsverbetering van het landschap'. Een bestemmingsplan dat een ruimtelijke ontwikkeling buiten bestaand stedelijk gebied mogelijk maakt, bepaalt dat die ruimtelijke ontwikkeling gepaard gaat met een fysieke verbetering van de aanwezige of potentiële kwaliteiten van bodem, water, natuur, landschap, cultuurhistorie of van de extensieve recreatieve mogelijkheden van het gebied of de omgeving.

Deze regeling voor kwaliteitsverbetering van het landschap is zo opgezet dat de gemeente zelf nader vorm kan geven aan de regeling. Dit betekent daarnaast ook dat een bestemmingsplan de nodige ruimtelijke randvoorwaarden dient te bevatten ten aanzien van ruimtelijke ontwikkelingen.

Voor de invulling van deze algemene regels wordt verwezen naar paragraaf 3.2 en bijlage I van deze toelichting. De initiatiefnemer zorgt voor een investering in het landschap om daarmee het verlies aan omgevingskwaliteit te beperken. Er is hierbij uitgegaan van de realisering van een fysieke prestatie op de projectlocatie en de investering is ruimschoots meer dan de vereiste 20% van het verschil aan waarde tussen de oude en nieuwe kavel.

4.3 Gemeentelijk beleid

4.3.1 Structuurvisie buitengebied

De gemeente Maasdonk heeft de Structuurvisie Buitengebied vastgesteld bij raadsbesluit van 16 december 2009. De structuurvisie vormt de gemeentelijke uitwerking van het provinciaal beleid.

Het plangebied is gelegen in de bebouwingsconcentratie Elst. Een initiatief zal worden getoetst aan de in de structuurvisie opgenomen randvoorwaarden en ontwerp richtlijnen. Onderstaande figuur laat het streefbeeld uit de Structuurvisie Buitengebied zien voor de bebouwingsconcentratie Elst, de bebouwingsconcentratie waarin het plangebied gelegen is.

Afbeelding plangebied in structuurvisie buitengebied



In de Structuurvisie zijn ontwerp richtlijnen opgenomen en opgesplitst in 3 onderdelen:

1. Richtlijnen stedenbouw
 - waarbij bebouwingslint niet dicht mag groeien en laanstructuur behouden;
2. - Richtlijnen kavel
 - directe ontsluiting op hoofdweg en woning georiënteerd op de weg;
3. - Richtlijnen bebouwing
 - bebouwing passend in landelijk gebied en leidend voor inrichting van het perceel;

Hierbij blijft de kwaliteit van het landschap van groot belang. Onderstaand zijn deze richtlijnen uit de structuurvisie aangegeven. Het plan is opgesteld met deze richtlijnen als uitgangspunt. voor een beschrijving hiervan wordt verwezen naar paragraaf 3.2 van deze toelichting.

RICHTLIJNEN STEDENBOUW	
Typering	• Versterking van de clusters in vorm van boerderijcomplexen bij wegenkruisingen met aandacht voor de landschappelijke afronding; • Behoud en versterking van openingen in de linten; • Van bebouwing vrij te houden open middengebieden; • Landschappelijke versterking in het overgangsgebied naar de kom • Aandacht voor storende bebouwing; • Behoud en versterking van het ritme openheid en verdichting door landschappelijke structuren.
Weginrichting	Begeleidende beplanting: laanstructuren.
Elementen	• Houtwallen, hagen en bosperceeltjes (hakhout) als erfbegrenzingsen; • Bestaande bedrijven met hoge hagen en houtwallen begeleiden.
RICHTLIJNEN KAVEL	
Relatie bouw-kavel - ontsluiting	Bij linten directe ontsluiting vanaf de hoofdweg; Bij boerderijcomplexen gezamenlijke ontsluiting.
Kavelvorm	Onregelmatige blokkavels gerelateerd aan het oorspronkelijk patroon. Niet groter dan huidige kavelstructuur. Hoofdgebouw georiënteerd op de weg. Alle gebouwen in onderlinge samenhang met afwisseling in bouwvolumes → ontwikkeling naar boerderijcomplex.
Erfinrichting	Voorste gedeelte met de woning inrichten met voortuin, fruitgaarden, hagen of singels op de kavelgrens (b.v.) 1 - 3 grote eiken of essen als erfbomen. Achterterrein: onregelmatige en geschakelde bospercelen, boom- en fruitgaarden, boom singels.
Erfbeplanting	Behoud van bestaande loofbomen. Eiken, essen, wilgen, elzen, berken (bij nieuwe aanplant).
RICHTLIJNEN BEBOUWING	
Ligging	Bebouwing terugliggend t.o.v. de ontsluitingsweg en ondergeschikt aan beeldbepalende bestaande bebouwing. Plaatsing voorgevel niet in een strakke rooilijn. Haaks op of evenwijdig aan de weg.
Hoogte	2 lagen plus kap.
Vorm	Enkelvoudige hoofdvoorm, bijgebouwen achter en ondergeschikt aan de woning. Afgestemd op de gebiedseigen bebouwingskarakteristiek.
Detailering, kleur- en materiaalgebruik	Donkere aardetinten gevels (gedekt rood, bruin) en daken (bruin, grijs). Naar voorkeur bakstenen gevels. Aansluitend aan streekeigen materiaalgebruik van de (directe) omgeving.

Hoofdstuk 5 Randvoorwaarden, onderzoek en verantwoording

Ingevolge artikel 3.1.6 van het Besluit ruimtelijke ordening wordt in dit hoofdstuk een beschrijving opgenomen van het verrichte onderzoek naar relevante feiten en af te wegen belangen (artikel 3.2. Algemene wet bestuursrecht). Dit hoofdstuk geeft een samenvatting van de verschillende onderzoeken die zijn uitgevoerd. Voor uitgebreide informatie wordt verwezen naar onderzoeksrapportages, welke als bijlage bij deze toelichting zijn gevoegd.

5.1 Bedrijven en milieuzonering

Wanneer een bestemmingsplan wordt herzien of wordt afgeweken van bestemmingsplanregels dient volgens de Wro aangetoond te worden dat met het initiatief voldaan kan worden aan een zogenaamde goede ruimtelijke ordening. Een goede ruimtelijke ordening houdt onder andere het voorkomen van voorzienbare hinder door milieubelastende activiteiten in. Functiescheiding en milieuzonering zijn hierbij leidende begrippen.

Op basis van de VNG-publicatie 'Bedrijven en Milieuzonering' (2009) dienen de volgende vragen te worden beantwoord:

1. past de nieuwe functie in de omgeving? (externe werking);
2. laat de omgeving de nieuwe functie toe? (interne werking).

Op 23 mei 2014 is door BRO-Lycens Milieu en Ruimte een Quicksan Bedrijven en Milieuzonering uitgevoerd. Naar aanleiding van deze quickscan de hierboven gestelde vragen als volgt beantwoordt worden:

ad 1

Als antwoord op deze vraag is gebleken dat het nabijgelegen hoveniersbedrijf aan de Broekstraat 3 en 5 nadere aandacht behoeft, doordat met het voornemen de nieuwe bedrijfswoning binnen de richtafstand voor het aspect geluid aanwezig zal zijn. Op basis van een globale berekening is gebleken dat de geluidbelasting van het bedrijf niet boven de streefwaarde van 50 dB(A) zal uitkomen. Hiermee is aangetoond dat het afwijken van de richtafstand voor het aspect geluid verantwoord is en niet ten koste gaat van een goed woon en leefklimaat van de nieuwe woning.

ad 2.

Als antwoord op deze vraag is gebleken dat de bedrijfsactiviteiten en daarmee de milieucategorie en milieubelasting van het perceel richting de omgeving onveranderd blijft. Binnen het vigerend planologisch kader is een manege toegestaan dat binnen het gehele bestemmingsvlak uitgevoerd kan worden. De voor de interne werking relevante afwijking bestaat uit een groter aantal vierkante meters aan bedrijfsbebouwing. Voor deze aspecten is een geuronderzoek uitgevoerd waaruit is gebleken dat wanneer rekening wordt gehouden met de in de Wet geurhinder en veehouderij vastgelegde vaste afstanden een goed woon en leefklimaat is gewaarborgd. Dit onderzoek wordt verder behandeld in paragraaf 5.2 en is als bijlage bij deze toelichting gevoegd. Voor het aspect stof kan worden vermeld dat de situatie, vanwege de toename aan bebouwing en beplanting door

het nieuwe plan wordt verbeterd.

5.2 Geur

De Wet geurhinder en veehouderij vormt vanaf 1 januari 2007 het toetsingskader voor vergunningverlening, als het gaat om geurhinder vanwege dierverblijven van veehouderijen. De Wet geurhinder en veehouderij geeft onder andere normen voor de voorgrondbelasting die een veehouderij mag veroorzaken op een geurgevoelig object (bijvoorbeeld een woning). De voorgrondbelasting is de individuele belasting van een veehouderij op een geurgevoelig object. De gemeente Maasdonk heeft in aanvulling op de Wet geurhinder en veehouderij de 'Verordening geurhinder en veehouderij' opgesteld. Voor het plangebied blijft de norm gehandhaafd op de wettelijke standaardnormen van respectievelijk 14 oue/m³ voor het buitengebied en 3 oue/m³ voor de kern Geffen.

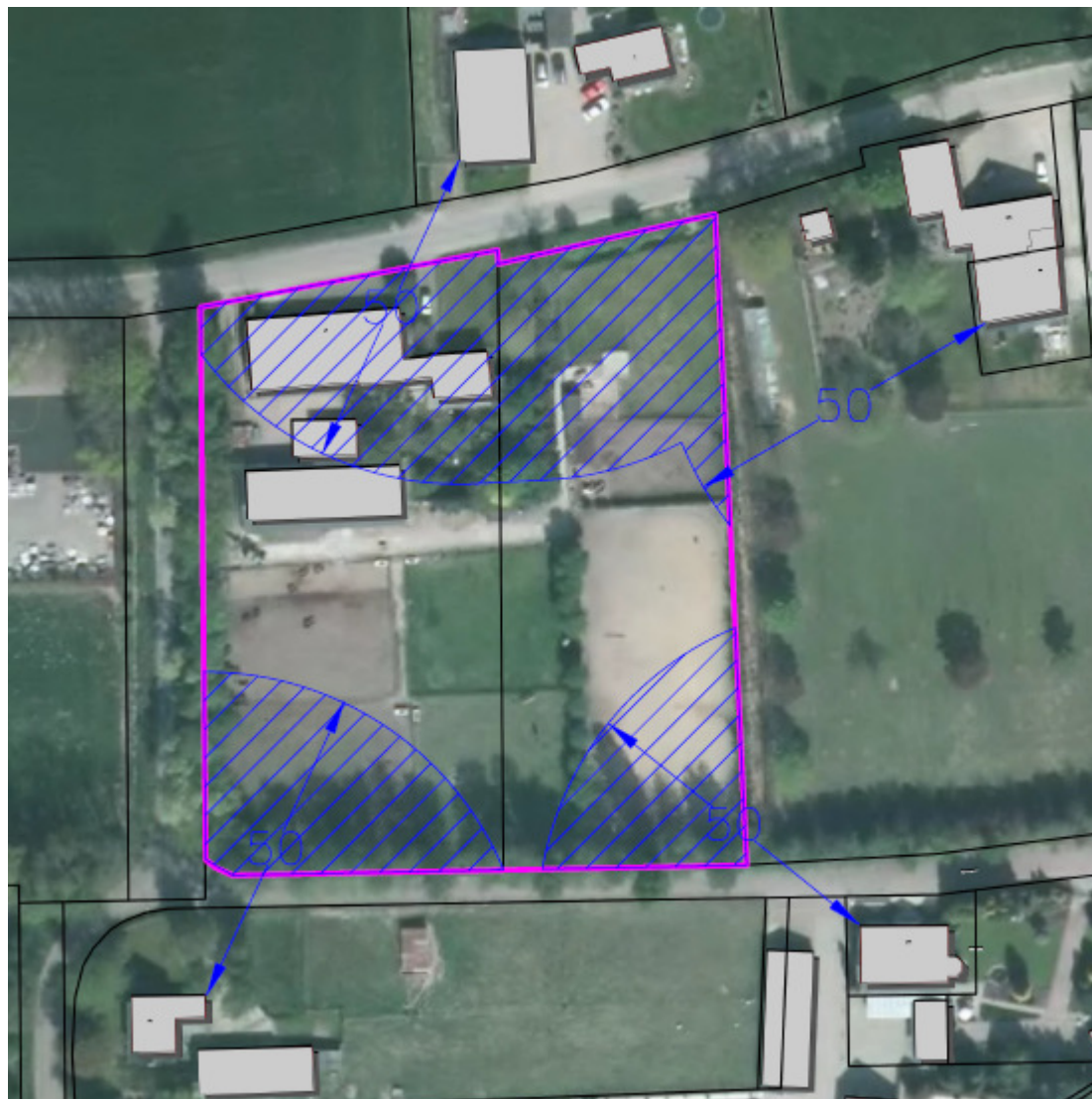
Op 26 mei 2014 is door de Roever Omgevingsadvies een geuronderzoek uitgevoerd. Uit dit onderzoek is de volgende conclusie voortgekomen:

Wanneer de emissiepunten zowel van de paardenstal als de mestopslag buiten de afstandscontouren op onderstaande afbeelding worden gerealiseerd, is (ten aanzien van deze geurbronnen) sprake van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat voor de geurgevoelige objecten in de omgeving. Zo kunnen de paardenstallen zelf wel binnen de 50 meter contour aanwezig zijn, alleen mogen de openingen van de stallen (de emissiepunten) uitsluitend buiten de 50 meter contour worden gerealiseerd.

Het gebied buiten de 50 meter contour, is overgenomen in de verbeelding van het bestemmingsplan. Daarmee is gewaarborgd dat de geurbronnen op voldoende afstand van de geurgevoelige objecten liggen en dat ter plaatse van alle geurgevoelige objecten sprake is van een acceptabel woon- en verblijfsklimaat.

De hier genoemde vaste afstanden zijn niet van toepassing voor de paardenbak en kan voor geur buiten beschouwing blijven. Zie hiervoor ABRvS, 201304246/1/R6, 2 oktober 2013, gemeente Gorinchem: "Zoals de Afdeling eerder heeft overwogen (uitspraken van 15 augustus 2007, nr. 200701237/1, 19 november 2008, nr. 200804781/1 en 29 september 2011, nr. 200907569/1/R2) dient een paardenbak niet als dierenverblijf te worden aangemerkt." De achterliggende gedachte hiervan is dat in een paardenbak de dieren slechts tijdelijk aanwezig zijn en daarom niet vallen onder begripsbepaling 'dierenverblijf' van het activiteitenbesluit.

Afbeelding afstandscontouren ten behoeve van plaatsing emissiepunten



5.3 Luchtkwaliteit

Op 15 november 2007 is de Wet luchtkwaliteit in werking getreden. Deze wet implementeert de Europese kader richtlijn luchtkwaliteit en de vier dochterrichtlijnen. Het doel van de Wet luchtkwaliteit is het verbeteren van de luchtkwaliteit, zodat in het jaar 2015 voldaan wordt aan de Europese eisen en zodat huidige belemmeringen verdwijnen. De Wet luchtkwaliteit voorziet onder meer in een gebiedsgerichte aanpak van de luchtkwaliteit via het Nationaal Samenwerkingsprogramma Luchtkwaliteit. De programma-aanpak zorgt voor een flexibele koppeling tussen ruimtelijke activiteiten en milieugevolgen. Van bepaalde projecten met getalsmatige grenzen is vastgesteld dat deze "niet in betekende mate" (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging als de 3% grens niet wordt overschreden. De 3% grens is gedefinieerd als 3% van de grenswaarde voor de jaargemiddelde concentratie van fijn stof (PM10) of stikstofdioxide (NO2). Aangezien het plan enkel de herbouw van één bedrijfswoning en de manege mogelijk maakt, kan worden gesteld dat dit plan onder het begrip 'niet in betekende mate' valt en de luchtkwaliteit niet verder hoeft te worden onderzocht in het kader van de Wet Luchtkwaliteit.

5.4 Geluid

Ingevolge de artikelen 76 en 77 van de Wet geluidhinder en de artikelen 4.1, 4.2 en 4.3 van het Besluit geluidhinder is een onderzoek verricht naar de optredende geluidsbelasting ten gevolge van weg- en railverkeer ter hoogte van het woningbouwplan op het perceel aan Broekstraat 7 te Geffen (gemeente Maasdonk). Dit onderzoek is als bijlage gevoegd bij onderhavig bestemmingsplan. De resultaten van dit onderzoek zijn hieronder samengevat.

Uit het onderzoek blijkt:

Wegverkeerslawai

De geluidbelasting is berekend conform het gestelde in het "Reken- en meetvoorschrift Geluid 2012" ex art 110d van de wet geluidhinder. De berekening van de geluidbelasting is gemaakt volgens de standaard rekenmethode II.

In het rekenmodel (DGMR-Geomilieu V2.30) zijn schematisch opgenomen :

- de weg met intensiteiten,
- de woning, objecten en verharde bodemgebieden,
- waarmeepunten met een waarmeemhoogte van 1.5 m boven de vloer op een hoogte van 1.5 en 4.5 boven het lokale maaiveld.

De geluidbelasting LDEN op de woning bedraagt maximaal 45 en 46 dB op een waarmeemhoogte van 1.5 respectievelijk 4.5 m. De voorkeursgrenswaarde wordt niet overschreden waarmee voor het aspect verkeerslawai sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Railverkeerslawaai

De belasting LDEN bedraagt maximaal 53 dB op de achtergevel en ligt lager dan de voorkeursgrenswaarde van 55 dB. Voor het aspect railverkeerslawaai is sprake van een goede ruimtelijke ordening.

Cumulatie rail- en wegverkeerslawaai

Cumulatie wordt toegepast als er sprake is van blootstelling aan meer dan één geluidsbron. Allereerst dient vastgesteld te worden of van een relevante blootstelling door verschillende geluidsbronnen sprake is. Dit is alleen het geval indien de zogenaamde voorkeurswaarde van die onderscheiden bronnen wordt overschreden, dat is hier niet aan de orde omdat spoorweglawaai en wegverkeerslawaai onder de voorkeursgrenswaarde liggen.

5.5 Bodem

Op basis van de Woningwet en het Bouwbesluit 2003 mag niet worden gebouwd op verontreinigde grond. Bij de aanvraag om een bouwvergunning moet vaak een bodemonderzoek worden geleverd. Dit is een verplichting uit de Woningwet om de gezondheid en veiligheid te garanderen van mensen die wonen, werken of verblijven in het gebouw waarvoor vergunning wordt aangevraagd.

Een bodemonderzoek is noodzakelijk wanneer:

- nog geen gegevens betreffende de bodemgesteldheid bekend zijn (dit betekent dus ook dat als er een bodemkwaliteitskaart is, er geen bodemonderzoek meer hoeft te komen);
- er meer dan twee uur per dag mensen in verblijven;
- als het bouwwerk de grond raakt en;
- als er na sloop wordt herbouwd.

Ter bepaling van de bodemkwaliteit is op 12 juni 2014, een verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op de Broekstraat 7 te Geffen. Algemene kenmerken van de bodem:

- het betreffende perceel is deels bebouwd
- de locatie is niet gelegen in een bodembeschermingsgebied, waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied;
- de bodem bestaat uit zandgrond met diepe grondwaterstand.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek uitgevoerd op het perceel Broekstraat 7 te Geffen, blijkt:

"De bovengrond ter plaatse van het voormalige erf is licht verontreinigd met minerale olie. De tussenwaarde wordt echter niet overschreden. In de bovengrond ter plaatse van de geplande binnen rijbak en in de ondergrond zijn geen verhoogde gehalten gemeten.

In het grondwater zijn licht verhoogde gehalten barium en zink gemeten. De tussenwaarden worden niet overschreden.

Uit de resultaten van het verkennend bodemonderzoek kan worden geconcludeerd dat er, ons inziens, milieuhygiënisch gezien geen belemmeringen zijn voor de geplande bestemmingsplanwijziging en de geplande herontwikkeling van de locatie."

Op basis van dit onderzoek is gebleken dat het aspect bodem geen belemmering oplevert voor de herontwikkeling van het perceel.

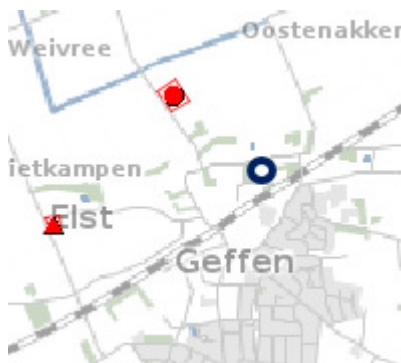
5.6 Externe veiligheid

Onder externe veiligheid verstaat men het beheersen van risico's die direct of indirect voortvloeien uit de opslag, de productie, het gebruik en het vervoer van gevaarlijke stoffen. Het risico is daarbij gedefinieerd als 'de kans op overlijden' voor personen. De aanwezige risico's zijn zeer afhankelijk van het brontype. De relevante typen zijn: bedrijven en het vervoer van gevaarlijke stoffen over wegen, spoor, water of leidingen. Deze aspecten worden hierna puntsgewijs toegelicht met betrekking tot de beoogde ontwikkeling in het plangebied.

Inrichtingen

Het plangebied is op de risicokaart van de Provincie Noord-Brabant niet aangewezen als gelegen in een risicogebied van een bedrijf met betrekking tot de externe veiligheid. Het dichtstbijzijnde risico-object is het pluimveebedrijf V.d. Rijt gelegen op een afstand van circa 400 meter ten noord westen van het plangebied. Het plangebied is niet gelegen binnen de risicocontour van dit bedrijf. Onderstaande afbeelding geeft de ligging van het plangebied ten opzichte van risico objecten in de omgeving van het plangebied weer.

Afbeelding plangebied (omcirkeld) in risicokaart



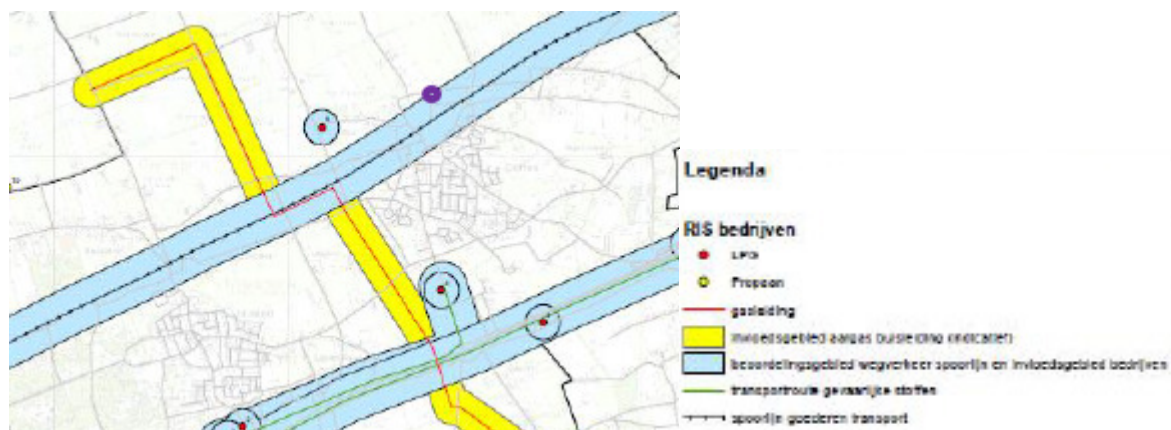
Transport

Vervoer over het spoor

Ten zuiden van het plangebied is het spoortracé 's Hertogenbosch-Nijmegen gelegen. Over de spoorweg 's-Hertogenbosch – Nijmegen worden veel brandbare vloeistoffen vervoerd (o.a. benzine, diesel, LPG) en in mindere mate toxische stoffen (acrylnitril). Het spoortraject 's-Hertogenbosch – Nijmegen heeft geen PR10-6 contour.

Op basis van de Signaleringskaart Externe Veiligheid, 29 mei 2007, dient in sommige gevallen rekening mee te worden gehouden met groepsrisico. In deze kaart zijn de aandachts-/beoordelingsgebieden van de snelweg A59, spoorlijn 's-Hertogenbosch-Nijmegen en bedrijven weergegeven. Als er sprake is van een nieuwe ontwikkeling binnen het aandachts-/beoordelingsgebied dient er een groepsrisico berekening te worden uitgevoerd. De 'Signaleringskaart Beleidsvisie externe Veiligheid Gemeente Maasdonk' en de ligging van het plangebied is hieronder weergegeven.

Afbeelding plangebied (paars omcirkeld) in Signaleringskaart.



Om de volgende redenen heeft het planvoornemen geen negatieve gevolgen voor het groepsrisico langs het spoorlijn:

- Een manege is conform het Bevi geen kwetsbaar object (kwetsbare objecten zijn woningen en gebouwen waar veel mensen verblijven, zoals ziekenhuizen, bejaardenhuizen, scholen of grotere kantoor- of winkelcomplexen. De bedrijfswoning wordt gezien als een beperkt kwetsbaar object.
- Het planvoornemen heeft geen functionele verandering tot gevolg. De bestaande en nieuwe situatie betreffen in beide gevallen manege met bedrijfswoning. Er is dus geen sprake van een nieuwe ontwikkeling zoals in het gemeentelijk beleidskader is bedoeld.
- Het spoorwegtracé leidt door de kern Geffen waardoor vele kwetsbaar objecten (voornamelijk woningen) vele malen dichterbij het spoor aanwezig zijn dan het plangebied. Ten opzichte van de aspecten in het kader van de externe veiligheid dient de kern Geffen beschermd te zijn tegen de gevaren van het vervoer van gevaarlijke stoffen over het spoor. Derhalve is ook het plangebied beschermd.

Vervoer over de weg

Het transport van gevaarlijke stoffen moet primair via het hoofdwegennet plaatsvinden. Woonkernen moeten hierbij vermeden worden. De grotere doorgaande weg in de gemeente waarover dergelijke transporten zullen plaatsvinden is de autosnelweg A59. Het plan ligt met een afstand van meer dan 2.000 meter buiten het invloedsgebied van deze autosnelweg.

Vervoer over het water

Binnen een afstand van 2.000 meter tot het plangebied is geen waterweg gelegen waarover gevaarlijke stoffen kunnen worden vervoerd. Derhalve is het mogelijk vervoer van gevaarlijke stoffen over het water niet limiterend.

Hoogspanningslijnen en buisleidingen

Op een afstand van circa 1.300 meter is een buisleiding van de Gasunie gelegen. Deze afstand is dusdanig groot dat de ligging van deze buisleiding geen belemmering schept voor de herinrichting binnen het plangebied. In de nabijheid van het plangebied bevinden zich geen hoogspanningslijnen en kan dus ook geen interactie plaatshebben.

5.7 Flora en fauna

Flora - en faunawet

De bescherming van de natuur in Nederland vindt plaats door Europese en nationale wetgeving. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen soortbescherming en gebiedsbescherming. Deze staan los van elkaar en hebben ieder hun eigen werking.

Gebiedsbescherming

In de omgeving van het plangebied bevinden zich geen aangewezen Vogel- en Habitatrichtlijngebieden of Natura 2000-gebieden. Deze beschermde gebieden zijn op grote afstand gelegen van het plangebied. Het meest nabij gelegen beschermde gebied zijn de uiterwaarden van de Waal op een afstand van meer dan 12 km. Gezien deze afstand en de aard van het plan (extensivering van het gebruik), zijn er voor de beschermde gebieden geen significante effecten te verwachten als gevolg van het plan.

Soortenbescherming

De soortenbescherming is in Nederland geregeld in de Flora- en Faunawet. Deze heeft betrekking op alle in Nederland in het wild voorkomende diersoorten en vaatplanten. Hiervoor geldt een algemene zorgplicht die inhoudt dat schade aan flora en fauna zoveel mogelijk voorkomen dient te worden. Per 22 februari 2005 is een nieuwe AMvB in werking getreden die heeft geleid tot aanpassing van het ontheffingsregime dat op basis van de Flora en Faunawet geldt. Er wordt daarbij onderscheid gemaakt in drie beschermingsniveaus:

- beschermingsniveau 1: een algemene vrijstelling voor algemeen voorkomende soorten. Bij ruimtelijke ontwikkeling en inrichting is geen ontheffing van de Flora en faunawet nodig.
- beschermingsniveau 2: een algemene vrijstelling met gedragscode voor een aantal beschermde soorten volgens tabel 2 van het Besluit vrijstelling beschermde dier- en plantensoorten en alle in het wild voorkomende vogelsoorten.
- beschermingsniveau 3: de streng beschermde soorten waarvoor geen algemene vrijstelling kan worden gegeven en waarvoor een ontheffingsaanvraag noodzakelijk is .

Er heeft een natuurwaardenonderzoek plaatsgevonden naar de in het plangebied mogelijk aanwezige biotopen of beschermde soorten. Dit onderzoek is als bijlage van deze toelichting opgenomen. Als conclusie is het volgende in de rapportage opgenomen:

"De inrichting en het gevoerde beheer maken het onderzoeksgebied tot een nagenoeg ongeschikte leefomgeving voor de meeste beschermde flora- en faunasoorten. In het kader van de Flora- en faunawet is uitsluitend de aanwezigheid van broedvogels (o.a. de Huismus) van belang. In het gebied nestelen ieder voortplantingsseizoen vogels. Vogels nestelen in beplanting en onder het dakvlak van de woning en de schuur. Werkzaamheden die kunnen leiden tot het verstoren/vernielen van bezette nesten dienen buiten de voortplantingsperiode uitgevoerd te worden. De meest geschikte periode om de gebouwen te slopen en het terrein bouwrijp te maken is september-februari. Onder het dakvlak van de woning nestelen 3-5 paar Huismussen. Het functionele leefgebied, waaronder de nestplaatsen, zijn jaarrond beschermd. Om de woning te mogen slopen is formeel ontheffing ex. art. 75c van de Ff-wet of een verklaring van geen bedenking vereist. Om de benodigde ontheffing te verkrijgen dient initiatiefnemer duidelijk te maken op welke wijze het functionele leefgebied van de Huismus in de nieuwe situatie behouden blijft. Gelet op de nieuwe situatie, zal dat geen probleem zijn mits (paardenhouderij) er voldoende geschikte nestplaatsen aanwezig zijn.

Aangezien eventuele verstoring van huismussen enkel plaatsvindt bij sloop van de panden zal eventuele ontheffing of een verklaring van geen bedenkingen plaatsvinden in het kader van de sloopmelding. Verdere vervolgstappen in het kader van deze bestemmingsplanprocedure zijn niet noodzakelijk gebleken.

Het functionele leefgebied van vleermuizen wordt door de voorgenomen activiteit niet negatief beïnvloed. Het gebied maakt geen onderdeel uit van een vliegroute en de functie van het gebied als foerageergebied wordt niet aangetast. In het plangebied zijn zeer waarschijnlijk geen verblijfplaatsen van vleermuizen aanwezig. De gebouwen zijn ongeschikt voor groepen vleermuizen, zoals een kraamkolonie of winterverblijfplaats. De aanwezigheid van een solitaire (dwerg)vleermuis kan echter niet uitgesloten worden. Er komen mogelijk enkele diersoorten in het gebied voor die vermeld staan in tabel 1 van Ff-wet. Voor het verstoren, verwonden en doden van deze soorten geldt een algemene vrijstelling. Specifieke maatregelen in het kader van de algemene zorgplicht zijn niet nodig omdat deze soorten incidenteel en in lage aantallen in het gebied voorkomen."

Het onderzoek komt tot de conclusie dat voor de ruimtelijke procedure geen vervolgstappen noodzakelijk zijn.

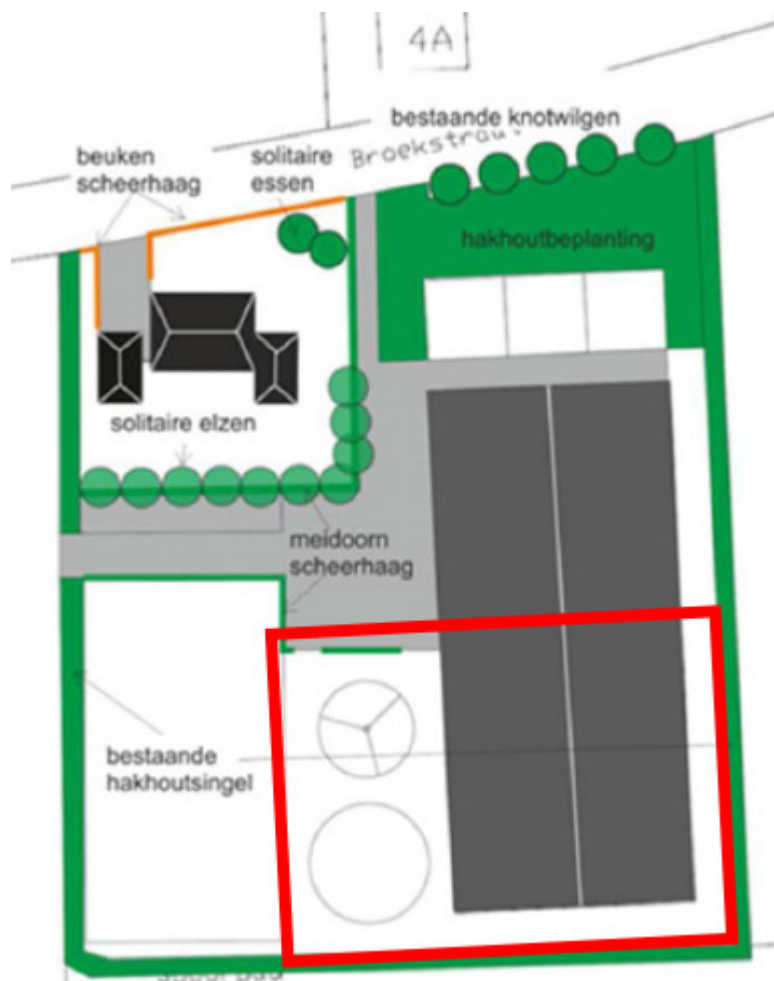
5.8 Archeologie

Op grond van de Monumentenwet dient er in ruimtelijke plannen rekening gehouden te worden met archeologische waarden. In de Monumentenwet is bepaald dat gemeenten een archeologische zorgplicht hebben en dat initiatiefnemers van projecten waarbij de bodem wordt verstoord, verplicht zijn rekening te houden met de archeologische relictten die in het plangebied aanwezig (kunnen) zijn. Hiervoor is onderzoek noodzakelijk: het archeologisch vooronderzoek. Als blijkt dat in het plangebied behoudenswaardige archeologische vindplaatsen aanwezig zijn, dan kan de initiatiefnemer verplicht worden hiermee rekening te houden. Dit kan leiden tot een aanpassing van de plannen, waardoor de vindplaatsen behouden blijven, of tot een archeologische opgraving en publicatie van de resultaten.

Door Hamaland advies is voor het plangebied een bureau en karterend veldonderzoek uitgevoerd. Het zuidoostelijk deel is archeologisch waardevol (zie rode kader in afbeelding). Hiervoor geldt bodemingrepen beperken tot 40 cm-mv en anders vervolgonderzoek door middel van proefsleuven om te onderzoeken of er daadwerkelijk sporen aanwezig zijn en zo ja, te bepalen of ze behoudenswaardig zijn c.q. opgegraven moeten worden.

Op basis van deze resultaten is het bouwplan aangepast, waardoor de fundering hoger komt te liggen dan het huidig maaiveld waardoor met realiseren van het gebouw de bodem niet dieper dan 45 cm-mv wordt verstoord en archeologische waarden met het bouwplan niet worden aangetast.

Afbeelding archeologisch waardevol gebied rood omkaderd



5.9 Water

In het kader van de watertoets, dient ieder ruimtelijk relevant plan een beschrijving van de gevolgen van het plan voor de waterhuishouding te bevatten, een waterparagraaf. Het opnemen van een dergelijke beschrijving is sinds 1 november 2003 wettelijk verplicht. Bij de watertoets gaat het om het hele proces van vroegtijdig informeren, adviseren, afwegen en uiteindelijk beoordelen van waterhuishoudkundige aspecten in ruimtelijke plannen en besluiten. In een waterparagraaf moet door de initiatiefnemers worden aangegeven op welke wijze rekening is gehouden met het advies van de waterbeheerder. De watertoets kan op verschillende niveaus van de ruimtelijke ordening worden toegepast, bijvoorbeeld op het niveau van locatiekeuze of inrichting c.q. herinrichting van een locatie. Het plangebied is gelegen in het beheergebied van Waterschap Aa en Maas.

5.9.1 Beleid

Het waterbeleid is vastgesteld in diverse beleidsdocumenten waaronder het Waterplan 2010- 2015, het Waterbeheerplan van het waterschap en de Europese kader richtlijn water. Water dient te worden beschouwd als een sturend element in de ruimtelijke ordening. Ten behoeve van de Watertoets heeft het waterschap Aa en Maas een aantal beleidsuitgangspunten geformuleerd. Deze uitgangspunten worden hierna puntsgewijs toegelicht.

Wateroverlastvrij bestemmen

Bij de locatiekeuze voor nieuwe ruimtelijke ontwikkelingen dient rekening te worden gehouden met de norm uit het Nationaal Bestuursakkoord Water (NBVV). In eerste instantie zal bij de locatiekeuze van een ontwikkeling gezocht moeten worden naar een plek 'die hoog en droog genoeg' is. Mocht dit echter niet mogelijk of wenselijk zijn, dan zal in de compenserende of mitigerende sfeer gezocht moeten worden naar maatregelen die het gewenste beschermingsniveau tegen wateroverlast helpen realiseren.

Gescheiden houden van vuil water en schoon hemelwater

Het streefbeeld is het afvoeren van het vuile water via de riolering en het binnen het plangebied verwerken van het schone hemelwater. Afhankelijk van de omstandigheden ter plaatse kan een compromis gesloten worden, waarbij de minimale inzet (in bestaand bebouwd gebied) is om het vuile en het schone water gescheiden aan te bieden op het (reeds aanwezige) gemengde rioolstelsel. Het waterschap gaat echter niet akkoord met de aanleg van nieuwe gemengde rioolstelsels.

Doorlopen van de afwegingsstappen: "hergebruik - infiltratie - buffering -afvoer"

In aansluiting op het landelijke beleid (NW4, WB21) hanteert het waterschap het beleid dat bij nieuwe plannen altijd onderzocht dient te worden hoe omgegaan kan worden met het schone hemelwater. Hierbij worden de afwegingsstappen 'hergebruik-infiltratie-buffering-afvoer' (afgeleid van de trits 'vast-houden-bergen-afvoeren') doorlopen. Hergebruik van hemelwater wordt met name overwogen bij grootschalige voorzieningen als scholen, kantoorgebouwen en dergelijke.

Voor particuliere woningen wordt dit, ook gezien de landelijke ervaringen met grijswatersystemen, niet gestimuleerd. Binnen grondwaterbeschermingsgebieden kunnen door de grondwaterbeheerder (provincie) aanvullende kwalitatieve eisen gesteld worden in de Provinciale Milieu Verordening. Ook kan een vergunning nodig zijn van de grondwaterbeheerder.

Hydrologisch neutraal bouwen

Nieuwe ontwikkelingen dienen te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen, waarbij de hydrologische situatie minimaal gelijk moet blijven aan de uitgangssituatie. Hierbij mag de natuurlijke GHG (Gemiddeld Hoogste Grondwaterstand) niet verlaagd worden en mag bijvoorbeeld bij transformatie van landelijk naar bebouwd gebied de oorspronkelijke landelijke afvoer in de normale situatie niet overschreden worden. Het waterpeil sluit aan bij optimale grondwaterstanden en in poldergebieden worden seizoensfluctuaties toegestaan.

Water als kans

'Water' wordt door stedenbouwkundigen bij inrichtingsvraagstukken vaak benaderd als een probleem ("er moet ook ruimte voor water gecreëerd worden, en m² zijn duur"). 'Water' kan echter ook een meerwaarde geven aan het plan, bijvoorbeeld door gebruik te maken van de belevingswaarde van water. Zo is 'wonen aan het water' erg gewild, een mooie waterpartij met bijbehorend groen wordt door vele inwoners gewaardeerd etcetera.

Meervoudig ruimtegebruik

Door bij de inrichting van een plangebied ruimte voor twee of meer doeleinden te gebruiken, is het 'verlies' van m² als gevolg van de toegenomen ruimtevraag vanuit water te beperken. Zo is het in bepaalde gevallen mogelijk om het flauwe talud ook te gebruiken als onderhoudsstrook. Flauwe taluds geven veel ruimte voor buffering van water, maar zijn ook te gebruiken voor recreatieve doeleinden (een fietspad dat af en toe niet te gebruiken is).

Voorkomen van vervuiling

Bij de inrichting, het bouwen en het beheer van gebieden wordt het milieu belast. Vanuit zijn wettelijke taak ten aanzien van het waterkwaliteitsbeheer streeft het waterschap ernaar om nieuwe bronnen van verontreiniging zoveel mogelijk te voorkomen. Deze bron aanpak is ook verwoord in het Emissiebeheerplan. Het waterschap besteedt hier reeds aandacht aan in de fase van de watertoets, zodat dit aspect als randvoorwaarde kan worden meegenomen in het verdere ontwerpproces.

Waterschapsbelangen

Er zijn 'waterschapsbelangen' met een ruimtelijke component. Dit betreft het volgende:

- - ruimteclaims voor waterberging;
- - ruimteclaims voor de aanleg van natte EVZ's en beekherstel;
- - aanwezigheid en ligging watersysteem;

- - aanwezigheid en ligging waterkeringen;
- - aanwezigheid en ligging van infrastructuur en ruimteclaims tbv de afvalwaterketen in beheer van het waterschap.

Indien deze belangen een rol spelen is hieraan in de toelichting, de regels en de verbeelding aandacht besteed.

5.9.2 Waterparagraaf

Bergingsopgave

Het plangebied ligt binnen het stroomgebied van de Hertogwetering. De locatie is gesitueerd in een intermediair gebied (een gebied zonder uitgesproken kwel of infiltratie). De locatie bevindt zich niet in een waterwingebied of grondwaterbeschermingsgebied. Ook zijn er geen gebieden met een speciale hydrologische functie of betekenis in de directe omgeving. De omgeving is aangesloten op het riool, dat bestaat uit een onderbemalen (middels pompput) gemengd stelsel, waarop het huishoudelijk afvalwater zal worden geloosd.

De bodem bestaat uit hoge zwarte enkeerdgrond (type zEZ21, leemarm en zwak lemig fijn zand) met een diepe grondwaterstand (GWT VI). Kijkend naar grondtype matig fijn zwak siltig zand en grondwaterzakboekje, tabel 2.1, pagina 9 kan de doorlatendheid van de grond worden ingeschat tussen de 3 en 14 m/dag, wat als goed wordt gekwalificeerd. Gezien de gemiddeld hoogste grondwaterstand (60-80 cm –mv) kan worden geconcludeerd dat er voldoende drooglegging is.

De ontwikkelingen in het plangebied voorzien in een toename van het verhard oppervlak (dakoppervlak, erfverhardingen, parkeerplaatsen). Als gevolg van deze toename komt het hemelwater, dat op het plangebied valt, versneld tot afvoer. Uitgaande van het beleidsuitgangspunt 'Hydrologisch Neutraal Ontwikkelen' dient hiervoor compenserende waterberging plaats te vinden binnen de grenzen van het plangebied.

Verhard opp	Huidig	Toekomstig
Dakoppervlak	590	1950
Buitenrijbak	1200*	1125
(half) verhard oppervlak erf (inritten parkeerplaatsen verharding rond bebouwing)	300*	300*
totaal	2090	3375

* Dit betreft een schatting op basis van de beschikbare gegevens.

In de huidige situatie is, 2090 m² aan verharding aanwezig op het terrein. Als gevolg van de ontwikkeling zal de oppervlakte verharding met 1285 m² toenemen.

De hemelwaterafvoer van de verhardingen mag niet worden aangesloten op de riolering. Hemelwater zal daarom worden afgevoerd naar het onverharde (zoals het nieuw in te richten groengebied aan de voorzijde van het perceel) en het halfverhard (waterdoorlatend) terrein. Voor de behandeling van afvloeiend hemelwater is de perceelseigenaar zelf verantwoordelijk (alleen in gevallen waarbij de perceelseigenaar redelijkerwijs niet in staat is het hemelwater te verwerken op eigen terrein, treedt de

gemeentelijke zorgplicht in werking). In de afvoercoëfficiëntenkaart van het waterschap (<http://hnotool.dommel.nl/afvoerkaart/>) is ter plaatse het plangebied de afvoer coëfficiënt 0,67 l/s/ha.

In het nieuwe plan zal ruimschoots genoeg onverharde ruimte aanwezig zijn om aan het afvoerende hemelwater in de T= 10 + 10% situatie te verwerken. Het gaat hier om een wateropgave van circa 62 m³ (T=10+10%). In een extreme situatie (T=100) moet circa 81 m³ worden verwerkt. Aangezien na herontwikkeling er 4176 m² geheel onverharde ruimte aanwezig zal zijn biedt het perceel meer dan genoeg mogelijkheden om het water te laten infiltreren.

Hemelwaterafvoer nieuwe situatie

Om te voldoen aan het principe van hydrologisch neutraal bouwen zal het hemelwater in de nieuwe situatie op eigen terrein worden geïnfiltreerd. In de nieuwe situatie zal de infiltratie van het regenwater dat valt op daken van de woning en bijgebouw(en) worden bewerkstelligd door het schone hemelwater via dakgoten en regenpijpen af te voeren naar het onverhard oppervlak. De mogelijkheid bestaat om dit hemelwater af te voeren met een ondergronds infiltratie transportriool waarmee het water zoveel mogelijk zal infiltreren in de ondergrond. Op het moment dat de capaciteit van het onverhard oppervlak of transportriool volledig is benut, wordt het water afgevoerd naar het nieuw aan te leggen infiltratieveld. Dit veld wordt zodanig gedimensioneerd dat er voldoende berging in een t=100+10% situatie kan plaatsvinden. In het grootste deel van het jaar zal het water echter via het onverhard oppervlak dan wel via infiltratiebuizen in de bodem infiltreren. Bij plaatsing van een zwembad zal de wijze van incidentele lozingen (bijvoorbeeld bij onderhoudswerkzaamheden) verder worden uitgewerkt in de omgevingsvergunning.

De GHG binnen het plangebied bedraagt -60-80 cm –mv. Het infiltratieveld dat in het plangebied gerealiseerd wordt, krijgt derhalve een diepte van 50 cm. Het infiltratieveld zal een oppervlakte hebben van 465 m², waarmee het veld zonder infiltratievoorzieningen een bergingscapaciteit heeft van 232,5 m³. Dit is ruim meer dan de benodigde 81 m³.

Naast de keuze voor het infiltratieveld kan tevens gebruik gemaakt worden van andere maatregelen. Voorbeelden hiervan zijn het gebruik van infiltratiekratten, een regenton met overloop of het gebruik van een grindkoffer. Voorbeelden van deze manieren van infiltreren zijn weergegeven in onderstaande afbeelding.

Afbeelding voorbeelden infiltratiemogelijkheden



Kwaliteit van te lozen en infiltreren hemelwater

Om de kwaliteit van het hemelwater te garanderen dienen onderdelen welke met regenwater in aanraking kunnen komen, te worden vervaardigd of te bestaan uit niet-uitloogbare bouwmaterialen zoals kunststoffen of gecoat staal of aluminium (in plaats van zink, lood of asfalt etcetera). Door het gebruik van niet-uitloogende materialen komen geen verhoogde concentraties verontreinigende stoffen (DuBo-maatregelen) voor in het te infiltreren water. In de nieuwe situaties wordt alleen het huishoudelijk afvalwater geloosd op de riolering.

Enkel schoon regenwater mag worden geïnfilteerd. Infiltratie van afgekoppelde verhardingen zoals opritten, parkeerplaatsen en terrassen mag niet verontreinigd zijn met chemische bestrijdingsmiddelen, olie, agressieve reinigingsmiddelen of andere verontreinigende stoffen.

Conclusie waterparagraaf

Vanuit het oogpunt van een goede en duurzame waterhuishouding voldoet het initiatief aan het beleid van het Waterschap Aa en Maas. De ontwikkeling voorziet in een toename van verhard oppervlak. Met het nieuwe plan is het onverhard en halfverhard oppervlak dat met het realiseren van het plan op het perceel aanwezig zal zijn ruim voldoende om het hemelwater bij een reguliere bui op het perceel te kunnen laten infiltreren, waardoor er geen sprake is van afwenteling. Gezien de grondslag (enkeerdgrond) en de lage grondwaterstanden (GWT VI) vallen op dit punt geen problemen te verwachten. Om ook extreme buien op eigen terrein te kunnen opvangen voorziet het plangebied in een infiltratieveld.

Doordat het plangebied kan geheel kan voorzien in de berging van een extreme neerslag bui zal het planvoornemen niet leiden tot wateroverlast in de vorm van afvloeiend hemelwater richting buurpercelen.

Het plan zal voor advies worden voorgelegd aan het Waterschap Aa en Maas. Het aspect water vormt geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

Hoofdstuk 6 Juridisch bestuurlijke aspecten

6.1 Toelichting op de planregels

De planregels zijn verdeeld in vier hoofdstukken. Hoofdstuk 1 geeft de inleidende regels met daarin de begrippen en de wijze van meten. In hoofdstuk 2 zijn de bestemmingsplanregels weergegeven. In dit hoofdstuk worden de op de verbeelding opgenomen bestemmingen geregeld. In hoofdstuk 3 zijn algemene regels opgenomen waaronder de anti-dubbeltelbepaling. In hoofdstuk 4 zijn de overgangsregels en is de slotregel opgenomen. Hierna volgt een toelichting op de regels per hoofdstuk.

6.2 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In dit artikel zijn de bepalingen (begrippen) opgenomen welke in het algemene spraakgebruik onvoldoende vast gedefinieerd zijn en waarbij derhalve verschillen in interpretatie bij toepassing van de planregels voor kan komen.

Artikel 2 Wijze van meten

In dit artikel wordt aangegeven op welke manier hoogte, lengte, inhoud en oppervlakte van bouwwerken en percelen gemeten moeten worden. Bij de wijze van meten is aangesloten op de SVBP2012 en het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk 2012.

6.3 Bestemmingsregels

De regels in een bestemming zijn conform de SVBP2012 (indien van toepassing) als volgt opgebouwd en benoemd:

- - bestemmingsomschrijving;
- - bouwregels;
- - nadere eisen;
- - afwijken van de bouwregels;
- - specifieke gebruiksregels;
- - afwijken van de gebruiksregels;
- - wijzigingsbevoegdheid.

Een bestemmingsregel hoeft niet alle elementen te bevatten. Dit verschilt per bestemming. In de bestemmingsomschrijving wordt een omschrijving gegeven van de aan de gronden toegekende functies. Als eerste wordt de hoofdfunctie aangegeven. Indien er sprake is van andere aan de grond toegekende functies, worden deze daarna omschreven. In de bouwregels wordt bepaald aan welke voorwaarden de bebouwing moet voldoen. Voor zover nodig wordt een onderscheid gemaakt in bedrijfswoning, bijgebouwen, bedrijfsgebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde, waardoor een toetsing van de aanvraag om omgevingsvergunning voor de activiteit bouwen overzichtelijk is.

In de planregels betreft hoofdstuk 2 de regels inzake de bestemming 'Groen' (artikel 3) en de bestemming 'Sport' (artikel 4)

Groen

Gronden met de bestemming groen zijn bestemd voor de aanleg en het behoud van groen in de vorm van opgaande beplanting en boomsoorten met natuurlijke en/of landschappelijke waarden.

Sport

De bestemming Sport is bestemd voor manege en de bedrijfswoning. Bijna het gehele bestemmingsvlak is aangeduid als manege. De plaats waar het hoofdgebouw van de bedrijfswoning kan worden gesitueerd is aangegeven met de aanduiding bedrijfswoning. Conform systematiek van het bestemmingsplan buitengebied, Maasdonk 2012 is voor een maatbestemming gekozen. Een maatbestemming houdt in dat een specifieke functie is en het aantal m² behorende bij deze functie is vastgelegd.

Dubbelbestemming Waarde Archeologie hoge verwachting

In het bestemmingsplan is ter bescherming van de archeologische waarden in het plangebied een dubbelbestemming opgenomen, namelijk: Waarde – Archeologie hoge verwachting;

De dubbelbestemming heeft tot doel in gebieden met een hoge archeologische verwachting onderzoek verplicht te stellen bij een ontwikkeling dieper dan 30 cm en groter dan 200 m².

6.4 Algemene bepalingen

Artikel 5 – Anti-dubbeltelregel

Deze bepaling wordt opgenomen om te voorkomen dat, wanneer volgens een bestemmingsplan bepaalde gebouwen en bouwwerken niet meer dan een bepaald deel van een bouwperceel mogen beslaan, het opengebleven terrein niet nog eens meetelt bij het toestaan van een ander gebouw of bouwwerk, waaraan een soortgelijke eis wordt gesteld.

Artikel 6 – Algemene afwijkingsregels

In deze bepaling wordt aan bevoegd gezag de mogelijkheid gegeven om af te wijken van het bepaalde in het bestemmingsplan geregelde, onderwerpen. Hierbij gaat het om bepalingen die gelden voor meerdere dan wel alle bestemmingen in het plan. De criteria, die bij toepassing van deze bevoegdheid in acht moeten worden genomen, worden aangegeven.

6.5 Overgangs- slotbepalingen

Artikel 8 – Overgangsbepalingen

In deze bepaling wordt vorm en inhoud gegeven aan het overgangsrecht. Deze regeling is op grond van de Wro verplicht.

Artikel 9 – Slotbepaling

Als laatste wordt de slotbepaling opgenomen. Deze bepaling bevat zowel de titel van het plan als de vaststellingsbepaling.

Hoofdstuk 7 Economische uitvoerbaarheid

Op 1 juli 2008 is samen met de Wet ruimtelijke ordening (Wro) de Grondexploitatiewet (Grexxwet) in werking getreden. In deze Grexxwet is bepaald dat een gemeente bij het vaststellen van een planologische maatregel, die mogelijkheden biedt voor de bouw van één of meer hoofdgebouwen, verplicht is maatregelen te nemen die verzekeren dat de kosten die gepaard gaan met de ontwikkeling van de locatie worden verhaald op de initiatiefnemer van het plan. Voor de ontwikkeling van dit plan is er sprake van een particulier initiatief. De gemeente Maasdonk zal in het kader van het bepaalde in de Grexxwet daarom alle door de gemeente te maken kosten verhalen op de initiatiefnemer. De initiatiefnemer heeft derhalve met de gemeente Maasdonk een anterieure overeenkomst gesloten. Een planschadeovereenkomst is tevens in de anterieure overeenkomst opgenomen, waarin is bepaald dat initiatiefnemer de kosten voor rekening neemt. Het plan is financieel uitvoerbaar.

Hoofdstuk 8 Overleg en inspraak

8.1 Inspraak procedure

In de Gemeentewet is bepaald dat de gemeenteraad een inspraak verordening dient vast te stellen waarin geregeld wordt op welke wijze ingezetenen en andere belanghebbenden bij de voorbereiding van een bestemmingsplan worden betrokken. De gemeente Maasdonk heeft de 'Inspraakverordening Maasdonk 2005' opgesteld, welke op 23 juli 2005 in werking is getreden. In de inspraak verordening is aangegeven dat inspraak wordt verleend wanneer dit wettelijk verplicht is. Daarnaast kan elk bestuursorgaan ten aanzien van zijn eigen bevoegdheden besluiten of inspraak wordt verleend. Onderhavig bestemmingsplan heeft conform de 'Inspraakverordening Maasdonk 2005' vanaf 3 oktober gedurende een termijn van zes weken voor inspraak ter visie gelegen.

Er is binnen de termijn één inspraakreactie binnengekomen. Voor de reactie hierop wordt hier verwezen naar het verslag vooroverleg en zienswijze uit bijlage 9

8.2 Overleg ex artikel 3.1.1. Bro en procedure ex art. 3.8 Wro

Artikel 3.1.1 van het Besluit op de ruimtelijke ordening (Bro) geeft aan dat bij de voorbereiding van een bestemmingsplan burgemeester en wethouders overleg met de besturen van bij het plan betrokken waterschappen plegen. Waar nodig plegen zij tevens overleg met besturen van andere gemeenten, met de provincie, de inspecteur voor de ruimtelijke ordening en met eventuele andere diensten van Rijk en provincie die belast zijn met de behartiging van belangen die in het plan in het geding zijn. De provincie Noord-Brabant, de VROM-inspectie, Waterschap Aa en Maas en Brandweer Maasdonk zijn in het kader van dit bestemmingsplan betrokken in het vooroverleg.

Door de provincie Noord-Brabant en waterschap Aa en Maas is van de gelegenheid gebruik gemaakt tot vooroverleg. Voor het vooroverleg en de reactie hierop wordt hier verwezen naar het verslag vooroverleg en zienswijze uit bijlage 9

Het ontwerpbestemmingsplan heeft op grond van artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening en afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht voor een ieder gedurende een termijn van 6 weken ter inzage gelegen. De bekendmaking voor de ter inzage legging van het ontwerpbestemmingsplan stond op PM in de Staatscourant, de Streekwijzer en op de website van de gemeente www.maasdonk.nl. De stukken lagen vanaf PM gedurende 6 weken in de publieksruimte ter inzage en waren in te zien via de gemeentelijke website en de landelijke voorziening www.ruimtelijkeplannen.nl.

Bijlagen

Bijlage I Lir

Bijlage 2 Landschapsinpassingsplan

Bijlage 3 Bedrijven en milieuzonering

Bijlage 4 Geur

Bijlage 5 Akoestisch onderzoek

Bijlage 6 Verkennend bodemonderzoek

Bijlage 7 Quicksan Flora en Fauna

Bijlage 8 Archeologie

Bijlage 9 Inspraakreacties en vooroverleg

Regels

Hoofdstuk I Inleidende regels

Artikel I Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

I.1 plan:

het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk, herziening Broekstraat 7 Geffen van de gemeente Maasdonk;

I.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten als vervat in het GML-bestand NL.IMRO.I67I.BPBG20I4PP000098-0I VO met de bijbehorende regels en bijlagen.

I.3 aanduiding:

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

I.4 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft;

I.5 bebouwing:

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

I.6 bedrijfswoning:

een woning, in of bij een bedrijf of instelling, bestemd voor (een huishouding van) een persoon wiens huisvesting daar gelet op de bestemming noodzakelijk is;

I.7 bestaand:

a. ten aanzien van bebouwing:

bebouwing die op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, waarvoor –indien vereist- de benodigde vergunning is verleend en voor zover niet in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het

bouwen, die vóór dat tijdstip is aangevraagd;

b. ten aanzien van gebruik:

het gebruik van grond en opstallen zoals aanwezig op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan, voor zover niet in strijd met het toen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan;

I.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak;

I.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming;

I.10 bijgebouw:

een (vrijstaand of aangebouwd) gebouw behorende bij een op hetzelfde bouwperceel gelegen hoofdgebouw, dat zowel in functioneel als in architectonisch opzicht ondergeschikt is aan het hoofdgebouw;

I.11 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen van een standplaats;

I.12 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak;

I.13 bouwlaag:

doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijk hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd;

I.14 bouwperceel:

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

I.15 bouwperceelgrens:

een grens van een bouwperceel;

I.16 bouwvlak:

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

I.17 bouwwerk:

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

I.18 emissiepunt

punt ter plaatse van een dierenverblijf of mestopslag waar een relevante hoeveelheid geur buiten het geheel overdekt dierenverblijf of mestopslag treedt, dan wel wordt gebracht;

I.19 gebouw:

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

I.20 manege:

een bedrijf dat is gericht op het geven van paardensportinstructie en/of het geven van gelegenheid tot het recreatief dan wel sportief paardrijden aan derden, al dan niet in combinatie met een paardenpension;

I.21 mantelzorg:

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

I.22 peil:

het horizontale vlak, zijnde de afgewerkte begane grondvloer;

Indien het schets- of bouwplan betrekking heeft op een bouwwerk, geen gebouw zijnde, dan wel een gebouw dat niet beschikt over een afgewerkte begane grondvloer, wordt als peil gehanteerd: de hoogte van de kruin van de weg ter plaatse van waar het bouwwerk voornamelijk toegankelijk is dan wel de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte bouwperceel;

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 de bouwhoogte van een bouwwerk:

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

2.2 bovenkant spoorstaaf:

de hoogte van de bovenkant van de laagst gesitueerde spoorstaaf;

2.3 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak;

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

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

2.5 de inhoud van een bouwwerk:

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

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

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

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 3 Groen

3.1 Bestemmingsomschrijving

voor 'Groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- de aanleg en het behoud van groen in de vorm van opgaande beplanting en boomsoorten met natuurlijke en/of landschappelijke waarden. Hiertoe is een voorwaardelijke verplichting opgenomen in artikel 4.3.2;
- terrein- en erfafscheidingen,
- waterhuishoudkundige voorzieningen, waterlopen en waterpartijen;
- extensief recreatief medegebruik;

andere tot de bestemming behorende ondergeschikte voorzieningen

3.2 Bouwregels

Binnen deze bestemming mogen uitsluitend bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten dienste van deze bestemming worden opgericht, waarbij de bouwhoogte maximaal 1 meter mag bedragen.

Artikel 4 Sport

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Sport' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- manege ter plaatse van de aanduiding 'manege';
- het emissiepunt van de stal en mestopslag ter plaatse functieaanduiding 'agrarisch emissiepunt';
- groenvoorzieningen ter afscherming van de sportfunctie ter plaatse van de functieaanduiding 'groen'.
- één bedrijfswoning ter plaatse van de aanduiding 'bedrijfswoning'.

met de daarbij behorende:

- verkeersvoorzieningen;
- nutsvoorzieningen;
- voorzieningen ten behoeve van de waterhuishouding;

4.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken gelden de volgende regels:

- de maatvoering van de bebouwing dient te voldoen aan de eisen die in de navolgende tabel zijn gesteld:

Bouwwerken	Maximale goothoogte in m	Maximale bouwhoogte in m	Maximale oppervlakte in m ²	Maximale inhoud in m ³	Minimale afstand tot de zijdelingse perceelsgrens in m
Gebouwen	4,5	9	1950	-	5
Bedrijfswoning	6,6	11	-	750	5
Vrijstaande	3,3	6,6	100	-	-
bijgebouwen bij de bedrijfswoning	-	1	-	-	-
Erfafscheidingen voor de voorgevellijn en het verlengde daarvan.	-	2	-	-	-
Erfafscheidingen achter de voorgevellijn en het verlengde daarvan	-	1	-	-	-
Overige	-	10	-	-	-
bouwwerken geen gebouwen zijnde voor de voorgevellijn en het verlengde daarvan	-	10	-	-	-
Overige	-	10	-	-	-
bouwwerken geen gebouwen zijnde achter de voorgevellijn en het	-	10	-	-	-

verlengde daarvan

- b. gebouwen mogen uitsluitend worden gebouwd binnen het bouwvlak
- c. een vrijstaand bijgebouw mag niet worden gebouwd voor de naar de weg gekeerde gevel(s) van de bedrijfswoning of het denkbeeldig verlengde hiervan;
- d. voor het bouwen van een kelder gelden de volgende regels:
 - 1. de oppervlakte mag niet meer bedragen dan de oppervlakte van de bedrijfswoning en de daarbij behorende bijgebouwen bovengronds;
 - 2. het aantal bouwlagen mag niet meer bedragen dan 1.

4.2.1 *Afwijken van de bouwregels*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 4.2 sub b ten behoeve van het verhogen van de bouwhoogte van erfafscheidingen voor de voorgevellijn en het verlengde daarvan, met dien verstande dat:
 - 1. de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 2 m;
 - 2. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van de cultuurhistorische en landschappelijke waarden;

4.3 **Specifieke gebruiksregels**

Onder strijdig gebruik met deze bestemming wordt begrepen het gebruik dat afwijkt van de bestemmingsomschrijving, waaronder in ieder geval wordt begrepen:

- a. het gebruik van vrijstaande bijgebouwen ten behoeve van mantelzorg;
- b. het gebruik van de gronden ter plaatse van de aanduiding 'groen' anders dan ten behoeve van groen.

4.3.1 *Afwijken van de gebruiksregels*

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van het bepaalde in:

- a. lid 4.3 sub a ten behoeve van het gebruik van vrijstaande bijgebouwen voor mantelzorg, met dien verstande dat:
 - 1. het gebruik noodzakelijk is vanuit een oogpunt van mantelzorg;
 - 2. op het perceel al een woning aanwezig is;
 - 3. de afwijking niet meer dan één keer per woning wordt verleend;
 - 4. er geen onevenredige aantasting plaatsvindt van belangen van omliggende functies;
 - 5. de voor mantelzorg te gebruiken ruimte wordt ingepast binnen de bouwmogelijkheden voor bijgebouwen en in ieder geval niet groter is dan 80 m²;
 - 6. het bijgebouw gelegen is op een afstand van niet meer dan 40 m van de woning, tenzij op ruimere afstand van de woning een bijgebouw is gelegen, dat op relatief eenvoudige wijze geschikt is te maken voor bewoning en er sprake blijft van een relatie tussen woning en bijgebouw;

7. de verleende afwijking door het bevoegd gezag wordt ingetrokken indien de bij de afwijking bestaande noodzaak vanuit een oogpunt van mantelzorg niet meer aanwezig is;
8. indien de bewoning van een vrijstaand bijgebouw plaatsvindt door degene die mantelzorg nodig heeft en diens partner, wordt de afwijking pas ingetrokken nadat beiden het bijgebouw of bedrijfsgebouw hebben verlaten.

4.3.2 Voorwaardelijke verplichting

Tot een met de bestemming strijdig gebruik wordt in ieder geval gerekend het gebruik van en het in gebruik laten nemen van gronden en bouwwerken overeenkomstig de bestemming zonder de aanleg en instandhouding van de landschapsmaatregelen conform het in bijlage van de regels opgenomen landschapsplan, teneinde te komen tot een goede landschappelijke inpassing.

Artikel 5 Waarde - Archeologie hoge verwachting

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' aangewezen gronden zijn, behalve voor de daar voorkomende bestemming, mede bestemd voor de bescherming en veiligstelling van de op en/of in deze gronden te verwachten en/of aanwezige archeologische waarden.

5.2 Bouwregels

In afwijking van het bepaalde in de voorgaande artikelen is het niet toegestaan te bouwen, met uitzondering van:

- a. ver-/nieuwbouw van bestaande gebouwen, waarbij de bestaande oppervlakte van het gebouw niet wordt vergroot of veranderd;
- b. de bouw van een bijgebouw of de uitbreiding van een bestaand hoofdgebouw met ten hoogste 200 m²;
- c. bouwwerken voor zover bij de bouw geen grondwerkzaamheden worden uitgevoerd dieper dan 0,45 meter ten opzichte van het maaiveld.

5.3 Afwijken van de bouwregels

Het bevoegd gezag is bevoegd door middel van een omgevingsvergunning af te wijken van het bepaalde in 5.2 ten behoeve van het bouwen van gebouwen en bouwwerken, geen gebouwen zijnde indien en voorzover:

- a. met een archeologisch onderzoek is vastgesteld dat archeologische waarden daarmee niet onevenredig worden geschaad;
- b. in voldoende mate is gegarandeerd dat de middels archeologisch onderzoek vastgestelde waarden worden veiliggesteld door technische maatregelen of een archeologische opgraving of archeologische begeleiding. De te nemen maatregel dient uitgevoerd te worden op basis van een door een senior KNA archeoloog goedgekeurd programma.

5.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van werken, geen bouwwerken zijnde, of van werkzaamheden

5.4.1 Verbod

Het is op of in de gronden met de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' verboden om zonder of in afwijking van een omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de navolgende werken, geen bouwwerken zijnde, of werkzaamheden uit te voeren:

- a. het verlagen of afgraven, ophogen of egaliseren van de bodem;
- b. het graven, verbreden, verdiepen en dempen van sloten, vijvers en andere wateren;
- c. het aanbrengen van diepwortelende beplantingen en bomen;
- d. het rooien van diepwortelende beplantingen en bomen, waarbij de stobben worden verwijderd;

- e. het omzetten van gras- of akkerland in een teelt waarbij grond wordt afgevoerd, waartoe gerekend wordt boomteelt en graszodenteelt;
- f. het uitvoeren van grondwerkzaamheden, dieper dan 0,45 meter ten opzichte van het maaiveld, waartoe ook gerekend wordt woelen, mengen, diepploegen, aanleggen van drainage en ontginnen;
- g. het aanbrengen van bovengrondse of ondergrondse transport-, energie-, telecommunicatie-, of drainageleidingen en de daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur;
- h. het uitvoeren van werkzaamheden ter verlaging van de grondwaterstand;
- i. het aanbrengen van verhardingen

5.4.2 Uitzonderingen

Het verbod als bedoeld in 5.4.1 is niet van toepassing op werken of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op normaal onderhoud en beheer;
- b. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van inwerkingtreding van het plan;
- c. mogen worden uitgevoerd krachtens een reeds verleende vergunning;
- d. een oppervlakte hebben die minder bedraagt dan 200 m²

5.4.3 Toelaatbaarheid

De werken en werkzaamheden als bedoeld in 5.4.2 zijn slechts toelaatbaar indien door die werken of werkzaamheden, dan wel door de gevolgen daarvan, hetzij direct, hetzij indirect geen onevenredige aantasting ontstaat of kan ontstaan van de belangen van de in 5.1 genoemde voorzieningen of waarden dan wel de mogelijkheden tot herstel niet-onaanvaardbaar zal of kan worden verkleind.

5.5 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders zijn bevoegd de bestemming 'Waarde - Archeologie hoge verwachting' geheel of gedeeltelijk te verwijderen, mits wordt voldaan aan de volgende voorwaarden:

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

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 6 Anti-dubbeltelbepaling

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

Artikel 7 Algemene afwijkingsregels

Bij een omgevingsvergunning kan worden afgeweken van de regels:

- a. ten behoeve van het bouwen van openbare nutsgebouwtjes, wachthuisjes ten behoeve van het openbaar vervoer, telefooncellen, gebouwtjes ten behoeve van de bediening van kunstwerken, toiletgebouwtjes, en naar aard daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met dien verstande dat:
 1. de inhoud per gebouwtje niet meer dan 50 m³ mag bedragen;
 2. de bouwhoogte niet meer dan 3,5 m mag bedragen;
- b. ten aanzien van de maximaal toegestane bouwhoogte van gebouwen ten behoeve van een overschrijding van deze maximaal toegestane bouwhoogte voor plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, lichtkokers, liftkokers, lichtkappen en technische ruimten, met dien verstande dat:
 1. de maximale oppervlakte van de vergroting niet meer mag bedragen dan 10% van het betreffende platte dakvlak of de horizontale projectie van het schuine dakvlak;
 2. de overschrijding van de bouwhoogte niet meer bedraagt dan 3 meter.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 8 Overgangsrecht

8.1 Overgangsrecht bouwwerken

- a. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 1. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 2. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
- b. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van bepaalde onder a. een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld onder a. met maximaal 10 %.
- c. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

8.2 Overgangsrecht gebruik

- a. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
- b. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld onder a, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
- c. Indien het gebruik, bedoeld onder a, na de inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
- d. Het bepaalde onder a. is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 9 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Buitengebied Maasdonk, herziening Broekstraat 7 Geffen. +

Bijlagen

Bijlage I Landschapinpassingsplan